



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ljuset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 21

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1928-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1934-03-03 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LJUSET 1	1928	Stockholm
LJUSET 2	1930	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929-1930 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1962.

Föreningen har 261 bostadsrätter om totalt 9 764 kvm och 13 lokaler samt 3 förråd om 968 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 732 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sylvia Wittberg Talamo	Ordförande
Marie Kristina Barck	Kassör
Sara Gustafsson	Sekreterare
Alexej Maslov	Ledamot
Andreas Ekholm	Ledamot
Jannike Camitz	Ledamot
Minda Jonsson	Ledamot
Tobias Kulick	Ledamot
Anna Lidén	Suppleant
Eva Bååth Dahlgvist	Suppleant
Jorunn Farbu	Suppleant
Sara Vestergren	Suppleant

Valberedning

Maria Viklund
Marie Thiébaud
Nils Streijffert

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Frida Wilson	Revisor
Tomas Rudal Findlater	Internrevisor
Tomas Berg	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-09.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-05. Stadgerevidering.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1995-1996** ● Rörstambyte - Utfördes av HSB-bygg
Elstambyte - Utfördes av HSB-bygg
- 2002-2004** ● Trapphusrenovering - Utfördes av Alviks Måleri/Björkstads Måleri
- 2010** ● Ventilation - Kanalarbete utfördes under 2010
- 2010-2011** ● Ombyggnad av vindslokal till lägenheter - Fastighetens dagis byggdes om till lägenheter som såldes som BRF-lägenheter.
- 2010-2012** ● Omläggning av tak - Taket, plåt och tegel, totalrenoverades och en ny takvärmeanläggning monterades.
- 2011-2014** ● Fönsterrenovering - Alla ytterbågar renoveras och målas
- 2015-2016** ● Utvidgat cykelrum - Cykelrummets yta utökades genom bergspräckning, målades och inreddes med nya ställ.
- 2017** ● Spolning av nedre stammar - Utfördes av Solna Högtrycksspolning OVK
- 2018-2020** ● Gårdsrenovering - Stor renovering av gårdens västra del. Ny utformning av innergård inklusive helt nytt gårdshus i kopparplåt. Utfördes av Marbit.
- 2020** ● Energideklaration
Stamspolning - Utfördes av Solna Högtrycksspolning
- 2021** ● Fasadrenovering - Underhåll av fasad
Ventilation tvättstuga
- 2022** ● OVK
Fasadrenovering - Underhåll av fasad
Kanalrensning - Rensning för förbättrad ventilation
- 2022-2023** ● Hissrenovering - Totalrenovering av samtliga hissar
- 2023** ● Tvättstuga - Ommålning samt belysning
- 2024** ● Ventilbyte och injustering sekundärvarmesystem
- 2025-2026** ● Stamspolning

Planerade underhåll

- 2026** ● Lackering av dörrar och fönster i entréplan
- 2026-2030** ● Fasadrenovering (hel eller delvis)
Balkongrenovering

Avtal med leverantörer

Stamspolning Lybecks Högtryckstjänst AB

Övrig verksamhetsinformation

Fortsatt hantering av garantiärenden kopplade till injusteringen av sekundärvärmesystemet.

Besiktning har utförts av fasad och balkonger.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har med hjälp av SBC gjort en omfattande utredning gällande avdragsrätten för moms vilket inneburit att vi fått en retroaktiv betalning från Skatteverket som avser perioden januari 2019 - december 2024 där nettovinsten för föreningen slutade på knappt en miljon kronor.

Styrelsen arbetar fortsatt med att omförhandla lån samt binda dessa med varierande löptid för att uppnå stabilitet över tid.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna med 5%, avgifterna för hyra av gästlägenheter justerades med 100 kronor per lägenhet och dygn samt avgifterna för säkerhetsförråd ökade med 50% från och med 2025-01-01.

Förändringar i avtal

Styrelsen har omförhandlat avtalet med bredbandsleverantören Ownit och fått ett mer fördelaktigt pris.

Övriga uppgifter

Föreningen har fått en ny hyresgäst, B. Film Produktionsbolag AB, som numera hyr lokalen där vi tidigare bedrev kontorshotell, Åsögatan 176, 1 tr.

Hyresgästen på Åsögatan 176 (i entréplan), Barkas, har genomfört en omfattande renovering av lokalen och flyttat in.

Underhållsplanen uppdateras kontinuerligt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 345 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 42. Det har under året skett 29 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	11 344 951	10 590 143	10 428 341	8 921 154
Resultat efter fin. poster	1 374 545	-155 650	985 591	-246 453
Soliditet (%)	48	47	47	45
Yttre fond	14 115 365	12 714 365	11 479 196	10 346 637
Taxeringsvärde	466 600 000	467 000 000	467 000 000	467 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	781	744	742	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59,6	68,6	68,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 626	2 628	2 628	2 709
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 390	2 423	2 423	2 471
Sparande / kvm totalyta, kr	247	142	263	155
Elkostnad / kvm totalyta, kr	52	57	61	70
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	235	249	233	206
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	40	33	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	330	347	327	304
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	3,43	2,31	0,85
Räntekänslighet (%)	3,36	3,53	3,54	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	411 821	-	-	411 821
Upplåtelseavgifter	21 914 118	-	-	21 914 118
Fond, yttre underhåll	12 714 365	-	1 401 000	14 115 365
Balanserat resultat	-9 690 791	-155 650	-1 401 000	-11 247 441
Årets resultat	-155 650	155 650	1 374 545	1 374 545
Eget kapital	25 193 863	0	1 374 545	26 568 409

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 846 441
Årets resultat	1 374 545
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 401 000
Totalt	-9 872 895

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	471 428
Balanseras i ny räkning	-9 401 467

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 344 951	10 590 143
Övriga rörelseintäkter	3	1 454 637	3 134
Summa rörelseintäkter		12 799 588	10 593 277
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 546 817	-7 082 199
Övriga externa kostnader	9	-694 337	-765 333
Personalkostnader	10	-427 014	-383 772
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 846 612	-1 664 076
Övriga rörelsekostnader		-250 739	0
Summa rörelsekostnader		-10 765 518	-9 895 380
RÖRELSERESULTAT		2 034 070	697 897
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		70 260	26 699
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-729 784	-880 246
Summa finansiella poster		-659 524	-853 547
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 374 545	-155 650
ÅRETS RESULTAT		1 374 545	-155 650

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	48 152 538	49 792 985
Maskiner och inventarier	13	91 204	129 900
Summa materiella anläggningstillgångar		48 243 741	49 922 885
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 249 741	49 928 885
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		105 098	151 853
Övriga fordringar	16	5 756 046	2 582 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	483 827	411 025
Summa kortfristiga fordringar		6 344 971	3 145 181
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 149 245	900 149
Summa kassa och bank		1 149 245	900 149
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 494 215	4 045 330
SUMMA TILLGÅNGAR		55 743 957	53 974 215

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 325 939	22 325 939
Fond för yttre underhåll		14 115 365	12 714 365
Summa bundet eget kapital		36 441 304	35 040 304
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 247 441	-9 690 791
Årets resultat		1 374 545	-155 650
Summa ansamlad förlust		-9 872 895	-9 846 441
SUMMA EGET KAPITAL		26 568 409	25 193 863
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	14 606 500	16 659 979
Summa långfristiga skulder		14 606 500	16 659 979
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	11 037 979	8 999 500
Leverantörsskulder		859 025	802 890
Skatteskulder		96 153	66 091
Övriga kortfristiga skulder		881 148	752 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 694 743	1 499 100
Summa kortfristiga skulder		14 569 048	12 120 372
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 743 957	53 974 215

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 034 070	697 897
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 846 612	1 664 076
	3 880 682	2 361 973
Erhållen ränta	67 704	28 282
Erlagd ränta	-724 690	-865 186
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 223 695	1 525 069
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-202 973	-111 856
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	405 103	104 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 425 825	1 517 762
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-167 468	-3 418 179
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-167 468	-3 418 179
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-15 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-15 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 243 357	-1 900 417
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 458 805	5 359 222
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 702 161	3 458 805

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ljuset är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Ventilation	5,00 - 6,25 %
Stomme och grund	0,96 - 10,00 %
Fasader	3,33 %
Styr & övervakning	3,99 %
Fönster	2,00 - 5,00 %
Restpost	4,00 %
Yttertak	2,00 %
Stamledningar VA	2,00 %
Hissar	2,86 %
El	10,00 %
Stamledningar Värme	5,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	7 940 916	7 575 596
Hysesintäkter lokaler, moms	2 613 168	2 567 862
Hysesintäkter förråd	70 833	45 858
Hysesintäkter förråd, moms	6 516	4 800
Deb. fastighetsskatt, moms	225 639	185 328
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-35 200	-75 698
Övernattnings-/gästlägenhet	241 706	176 535
Påminnelseavgift	2 160	900
Dröjsmålsränta	553	1 255
Pantsättningsavgift	38 748	27 264
Överlåtelseavgift	52 661	42 630
Administrativ avgift, moms	784	294
Administrativ avgift	6 664	2 401
Andrahandsuthyrning	138 967	35 122
Vidarefakturerade kostnader	4 119	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	36 720	0
Öres- och kronutjämning	-3	-4
Summa	11 344 951	10 590 143

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	96 480	0
Övriga intäkter	15 000	3 134
Försäkringsersättning	89 467	0
Återvunnen moms	1 253 690	0
Summa	1 454 637	3 134

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	389 032	378 213
Fastighetsskötsel utöver avtal	51 163	127 848
Fastighetsskötsel gård enl avtal	129 256	131 039
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	8 615	7 571
Städning enligt avtal	357 920	326 638
Städning utöver avtal	-127	104 527
Besiktningar	87 989	1 108
Hissbesiktning	8 025	8 078
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	8 900
Brandskydd	4 472	45 061
Myndighetstillsyn	8 650	0
Gårdkostnader	10 768	11 240
Gemensamma utrymmen	2 955	10 571
Snöröjning/sandning	63 951	81 636
Serviceavtal	39 210	39 285
Mattvätt/Hyrmattor	21 779	31 896
Förbrukningsmaterial	5 768	20 640
Summa	1 189 426	1 334 250

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	103 615	3 894
Hyseslokaler	4 659	2 022
Tvättstuga	49 183	54 488
Trapphus/port/entr	0	14 588
Sophantering/återvinning	0	2 047
Dörrar och lås/porttele	129 501	30 500
Övriga gemensamma utrymmen	0	10 807
VVS	86 753	68 445
Värmeanläggning/undercentral	7 198	18 185
Ventilation	14 293	15 790
Elinstallationer	8 579	17 142
Hissar	52 520	42 934
Tak	6 319	7 557
Balkonger/altaner	0	2 483
Mark/gård/utemiljö	4 669	0
Vattenskada	52 843	37 745
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 625
Summa	520 131	331 253

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	417 678	0
Balkonger/altaner	53 750	0
Summa	471 428	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	553 071	604 687
Uppvärmning	2 064 205	2 215 650
Gas	455 718	425 187
Vatten	471 331	428 630
Sophämtning/renhållning	345 475	366 689
Grovsopor	42 409	0
Summa	3 932 208	4 040 843

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	418 060	431 534
Markhyra/vägavgift/avgälder	8 697	0
Kabel-TV	94 317	93 261
Bredband	151 413	175 971
Fastighetsskatt	761 136	670 320
Korr. fastighetsskatt	0	4 767
Summa	1 433 623	1 375 853

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	9 230	7 308
Juridiska åtgärder	79 124	71 829
Inkassokostnader	5 080	2 260
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1	191 201
Revisionsarvoden extern revisor	30 261	31 666
Styrelseomkostnader	36 030	25 213
Fritids och trivselkostnader	16 093	30 235
Föreningskostnader	19 032	13 941
Förvaltningsarvode enl avtal	202 314	202 553
Överlåtelsekostnad	59 015	59 093
Pantsättningskostnad	53 704	34 483
Korttidsinventarier	14 997	0
Administration	18 576	40 392
Konsultkostnader	102 929	55 159
Vidarefakturerade kostnader	36 720	0
Bostadsrätterna Sverige	11 230	0
Summa	694 337	765 333

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	329 263	295 300
Arbetsgivaravgifter	97 751	88 472
Summa	427 014	383 772

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	734 130	880 246
Kostnadsränta skatter och avgifter	-4 346	0
Summa	729 784	880 246

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	82 159 543	78 780 254
Årets inköp	167 468	3 379 288
Utrangering	-1 142 338	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	81 184 673	82 159 543
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-32 366 557	-30 730 393
Årets avskrivning	-1 807 916	-1 636 164
Utrangering	1 142 338	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-33 032 135	-32 366 557
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 152 538	49 792 985
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>393 900</i>	<i>393 900</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	174 000 000	151 400 000
Taxeringsvärde mark	292 600 000	315 600 000
Summa	466 600 000	467 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	904 598	818 213
Årets inköp	0	86 385
Utrangering	-73 563	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	831 035	904 598
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-774 698	-746 786
Årets avskrivning	-38 696	-27 912
Utrangering	73 563	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-739 831	-774 698
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	91 204	129 900

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	47 495
Årets investeringar	167 468	3 759 404
Omfört till Byggnad	-167 468	-3 806 899
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	6 000	6 000
Summa	6 000	6 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	54 314	23 647
Momsavräkning	148 815	0
Transaktionskonto	4 494 525	1 488 356
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	5 756 046	2 582 303

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	50 142	30 575
Förutbet fast skötsel	94 648	94 553
Förutbet försäkr premier	196 429	219 470
Förutbet kabel-TV	22 477	23 330
Förutbet bredband	29 691	44 680
Upplupna intäkter	89 467	0
Upplupna ränteintäkter	973	-1 583
Summa	483 827	411 025

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2028-12-01	2,98 %	3 179 500	3 179 500
Stadshypotek AB	2026-01-30	3,61 %	4 500 000	4 500 000
Stadshypotek AB	2027-12-01	2,64 %	3 179 500	3 179 500
Stadshypotek AB	2028-12-01	2,98 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	2028-12-01	2,98 %	995 000	995 000
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,78 %	497 500	497 500
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,71 %	6 020 479	6 020 479
Stadshypotek AB	2027-12-30	3,08 %	2 462 500	2 462 500
Stadshypotek AB	2027-03-01	2,75 %	985 000	1 000 000
Stadshypotek AB	2027-04-30	2,73 %	412 500	412 500
Stadshypotek AB	2027-04-30	2,73 %	412 500	412 500
Stadshypotek AB	2027-04-30	2,73 %	1 000 000	1 000 000
Summa			25 644 479	25 659 479
Varav kortfristig del			11 037 979	8 999 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 544 479 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	118 242	48 150
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	-1 619	0
Uppl kostnad Städning entrepr	70 669	23 859
Uppl kostn el	22 364	23 392
Uppl kostnad Värme	287 995	276 078
Uppl kostn räntor	83 008	77 914
Uppl kostn vatten	35 083	36 920
Uppl kostnad Sophämtning	49 103	60 688
Uppl kostnad arvoden	48 238	10 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 156	3 142
Förutbet hyror/avgifter	966 504	938 957
Summa	1 694 743	1 499 100

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	36 892 000	36 892 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-25.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

Alexej Maslov
Ledamot

Andreas Ekholm
Ledamot

Jannike Camitz
Ledamot

Marie Kristina Barck
Kassör

Minda Jonsson
Ledamot

Sara Gustafsson
Sekreterare

Sylvia Wittberg Talamo
Ordförande

Tobias Kulick
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Frida Wilson
Revisor

Tomas Rudal Findlater
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 19:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2026 09:06

DOCUMENT ID:

SygPDGgKs-l

ENVELOPE ID:

H1vDGxKjbe-SygPDGgKs-l

DOCUMENT NAME:

Brf Ljuset, 702001-3137 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

23 pages

SHA-512:

2867704e5ce6fbb1e760fa8e6b2acf5aa816b57eb8785f9
1ac78d41ed760b066c449cb8b5241916578e447f2d6d5
34f2848fb776c062f5fa886a623505ed7a79

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JANNIKE CAMITZ jannike@ljuset.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 09:20 31.03.2026 09:15	eID Low	Swedish BankID IP: 193.45.52.20
2. Marie Kristina Barck mariekristina@ljuset.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 09:24 31.03.2026 09:23	eID Low	Swedish BankID IP: 193.188.156.130
3. S E Wittberg Talamo sylvia.ljuset@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 12:10 31.03.2026 12:09	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.247.225
4. Tobias Kulick tobias@ljuset.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 13:18 31.03.2026 13:18	eID Low	Swedish BankID IP: 83.181.6.32
5. Sara Anna Gustafsson sara@ljuset.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 17:40 31.03.2026 17:25	eID Low	Swedish BankID IP: 91.123.49.215
6. MINDA JONSSON minda@ljuset.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 14:55 01.04.2026 14:54	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.215.199
7. ALEXEJ MASLOV alex@ljuset.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 15:15 01.04.2026 15:15	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.154.103
8. ANDREAS EKHOLM andreas@ljuset.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 19:46 01.04.2026 15:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.56
9. FRIDA WILSON frida.wilson@winthers.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 07:29 02.04.2026 07:21	eID Low	Swedish BankID IP: 94.140.24.192
10. TOMAS RUDAL FINDLATE R tomas.rudal@in2out.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 19:33 07.04.2026 19:19	eID Low	Swedish BankID IP: 92.244.12.170

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ljuset
Org.nr 702001-3137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ljuset för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ljuset för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med

hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Frida Wilson
Auktoriserad revisor

Tomas Rudal Findlater
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 19:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 31.03.2026 09:06

DOCUMENT ID:

rJzPDfLF0-g

ENVELOPE ID:

S1PDMeFsWx-rJzPDfLF0-g

DOCUMENT NAME:

Brf Ljuset RB 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

fa283a65abe742f9fc54fd95008545e064027dd8428ee16
c20969344d20076e106fd37c1beb5a48499e8af86c7959
365759f172f5c74f43ca0210d9a3e99b89f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FRIDA WILSON	Signed	02.04.2026 07:26	eID	Swedish BankID
frida.wilson@winthers.se	Authenticated	02.04.2026 07:26	Low	IP: 94.140.24.192
2. TOMAS RUDAL FINDLATE R	Signed	07.04.2026 19:18	eID	Swedish BankID
tomas.rudal@in2out.se	Authenticated	07.04.2026 19:07	Low	IP: 92.244.12.170

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed