

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 innehåser 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

Stampsolning Lybecks Högtryckstjänst AB

Övrig verksamhetsinformation

Fortsatt hantering av garantiärenden kopplade till injusteringen av sekundärvarmesystemet.

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 överlåtelse.

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 föreningsstämmans 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 ianspråktas | 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. fastighetskatt, 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 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat 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 |
| Akkumulerad 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 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 904 598 | 818 213 |
| Årets inköp | 0 | 86 385 |
| Utrangering | -73 563 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 831 035 | 904 598 |
| Akkumulerad 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 Fastskött 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 *Revisorers 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 revisorers 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 signering • 31.03.2026 09:06

DOCUMENT ID:

rJzPDFlFo-g

ENVELOPE ID:

S1PDMeFsWx-rJzPDFlFo-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 frida.wilson@winthers.se | Signed Authenticated | 02.04.2026 07:26 02.04.2026 07:26 | eID Low | Swedish BankID IP: 94.140.24.192 |
| 2. TOMAS RUDAL FINDLATE R tomas.rudal@in2out.se | Signed Authenticated | 07.04.2026 19:18 07.04.2026 19:07 | 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.

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