

Årsredovisning 2025

Brf Lysbomben

716421-4566



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lysbomben

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
Flerårsöversikt	s. 11
Förändringar i eget kapital	s. 12
Resultatdisposition	s. 12
Resultaträkning	s. 13
Balansräkning	s. 14
Kassaflödesanalys	s. 16
Noter	s. 17
Underskrifter	s. 24

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades den 11 november 1990.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 juli 2017.

Äkta förening

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

Fastighet och byggnad

Byggnaden på fastigheten Lysbomben 1 i Stockholms kommun uppfördes av dåvarande tomträttshavaren Riksbyggen år 1962. Föreningen, som bildades 1990, förvärvade tomträtten med byggnaden den 1 december 1995 för ombildning till bostadsrätter. Tomträttsavtalet avslutades i och med att föreningen förvärvade fastigheten (tomten) från Statens Fastighetsverk den 1 februari 2019. Fastigheten är på 9 062 kvm och i byggnaden finns 212 lägenheter med en total bostadsyta på 14 120 kvm och 13 lokaler på sammanlagt 1 021 kvm.

Lägenhetsfördelning

Lägenheterna fördelar sig på 45 st med 1 rum och kök, 30 st med 2 rum och kökvrå (studentlägenheter), 45 st med 2 rum och kök, 30 st med 3 rum och kök, 31 st med 4 rum och kök och 31 st med 5 rum och kök. Antalet hyreslägenheter är sju till antalet, på totalt 462,5 kvm, varav fem lägenheter med 1 rum och kök (en av dessa uthyrd fram till 28 februari 2027 utan besittningsrätt), en lägenhet med 4 rum och kök (uthyrd fram till den 31 januari 2026 utan besittningsrätt) och en med 5 rum och kök. De 30 studentlägenheterna (på sammanlagt 900 kvm) hyrs ut gemensamt, via ett s.k. blockhyreskontrakt, till Stiftelsen Stockholms Studentbostäder, SSSB. Ytterligare en hyreslägenhet (43 kvm) används av föreningen som gäst- och övernattningslägenhet. Av lokalerna är 14 hyresrätter och en av lokalerna (128 kvm) används av föreningen som fest- och samlingslokal.

Lägenhetsöverlåtelser

Under 2025 har 13 överlåtelser (16 st 2024) ägt rum. Styrelsen har under året godkänt 2 andrahandsupplåtelser (7 st 2024).

Medlemmar

Föreningen hade vid årets början 232 medlemmar och vid årets slut 234 medlemmar.

Föreningsstämma

2025 års föreningsstämma genomfördes den 20 maj i föreningens samlingslokal. Martin Gunnarsson valdes till stämмоordförande. 56 röstberättigade medlemmar deltog varav 4 genom fullmakt.

Arvode till styrelse, boenderevisor och suppleanter

Föreningsstämman 2025 beslutade att arvode för perioden fram till föreningsstämman 2026 skall utgå till styrelse och suppleanter med 7,5 basbelopp beräknat på 2025 års prisbasbelopp om 58 800 kronor. Det motsvarar 441 000 kronor i arvode för perioden. Stämman beslutade vidare om oförändrat arvode till boenderevisorerna om 10 000 kronor fram till föreningsstämman 2026. Tillika beslutade stämman att ett oförändrat arvode om 9 000 kronor till valberedningen för perioden fram till föreningsstämman 2026.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Jacob Lundberg	Ordförande
Minna Ljunggren	Vice ordförande
Jonas Kasteng	Sekreterare
Eva Gyrling	Ekonomiansvarig
Stefan Lindbom	
Joakim von Scheele	

Suppleant

Göran Ahlberg

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av Jacob Lundberg, Minna Ljunggren och Eva Gyrling, två i förening. Till och med den 20 maj utgjordes styrelsen av Paula Thunberg Bertolone, Johan Olsson, Ulf Halleus, Joakim von Scheele, Jonas Kasteng, Kajsa Lindståhl, Klas Benyamine Remahl samt suppleanterna Sverker Högberg, Marina Nordlund Nylander och Göran Ahlberg. Föreningens firma tecknades under denna period av styrelsen samt av Paula Thunberg Bertolone, Johan Olsson, Kajsa Lindståhl och Ulf Hallus, två i förening.

Revisorer

Ordinarie

Kungsbron Borevision AB, extern revisor Joakim Mattson

Johan Svanberg, boenderevisor

Suppleanter

Kungsbron Borevision AB, extern revisor Joakim Häll

Christer Solstrand, boenderevisor

Styrelsearbetet

Styrelsearbetet är organiserat i arbetsgrupper och områdesansvariga där styrelseärenden bereds inför gemensamma beslut vid styrelsesammanträden. 2025 hölls 22 protokollförda sammanträden.

Konstituerande styrelsemöte

Konstituerande styrelsemöte hölls den 20 maj.

Portombud

21:an Christina Printz
 Vakant

23:an Per Vedin
 Birgitta Ullén

25:an Michelle Benyamine
 Jesper Stark

27:an Kersti Mattson
 Karin Rangden

Under året har två möten med portombuden hållits med syfte att knyta närmare kontakt mellan dem och styrelsen, förtydliga ansvaret för portombuden, förstärka rutiner kring nyinflyttade och i övrigt diskutera vad som behöver utvecklas framåt.

Valberedning

Tom Strandberg	Sammanställande
Jonas Norrbom	Ledamot
Anders Skog	Ledamot

Lokalansvarig

Marie Tilert som tidigare varit ansvarig för bokningar och tillsyn av samlingslokal och övernattningslägenhet. Under sommaren tillträdde Jan Gifting som ny ansvarig för dessa områden. Styrelsen riktar ett varmt tack till Marie och Jan för deras arbete.

Samlingslokal

Samlingslokalen erbjuder rymliga och attraktiva lokaler med utmärkt belysning, högtalare, dataprojektor, projektorduk och whiteboardtavla. Lokalen kan med fördel användas för fester, föreningsstämmor, informationsmöten, utbildningar, utställningar och andra större möten. Lokalen kan även hyras av externa kunder.

EKONOMI & AVGIFTER

Ekonomisk förvaltning

Simpleko AB är ekonomisk förvaltare och ansvarar för lägenhetsförteckningen. Föreningens avtal med Simpleko AB omförhandlades under året och sträcker sig fram till 31 december 2027.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad av Brandkontoret.

Frivillig momsregistrering

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 059 kvm lokalytor.

Besparingar

Moms på affärslokaler baseras numera på yta, detta bidrar med ca 200 000 kr lägre moms per år

Styrelsen har sänkt sina arvoden från 7,5 prisbasbelopp till 2+1 prisbasbelopp vilket ger en besparing på ca 250 000 kr per år. Ett prisbasbelopp avsätts till medlemmar som tar ett ansvar för ett specifikt område.

Städavtalet har förhandlats om och halverats i omfattning, detta ger en besparing på ca 220 000 kr per år

Hyreslägenheter

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut sju uthyrda hyreslägenheter omfattande 419,5 kvm, varav två hyrs ut på visstidskontrakt till en framförhandlad högre hyra och utan besittningsrätt för hyresgästen. Intäkterna från dessa hyreslägenheter under 2025 var 752 311 kronor (830 000 kronor 2024). För Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB) hyra av de 30 studentlägenheterna under 2025 intäktsfördes 2 238 490 kronor (2 015 000 kronor 2024). Ytterligare en hyresrätt (43 kvm) disponeras av föreningen som gäst- och övernattningslägenhet.

SSSB:s blockhyreskontrakt sades upp september 2022 av bostadsrättsföreningen. Då en förlikning ej nåddes mellan parterna blev ärendet sedermera provat såväl i Hyresnämnden som av Svea hovrätt. Föreningen fick slutligt avslag på hösten 2023 och hyresförhållandet med SSSB kvarstår.

Föreningen har en pågående tvist med hyresgästen i lägenhet 40 (98,5 kvm) om besittningsrätt som föreningen anser att hyresgästen har avstått från genom ett särskilt tilläggsavtal. Tvisten kommer att avgöras av Hyresnämnden, troligen under 2026.

Kommersiella lokaler

Under 2025 konverterade föreningen en lokal till två lägenheter på totalt ca 222 kvadratmeter att upplåtas med bostadsrätt. Upplåtelseerna ägde rum i slutet av året och lägenheterna tillträdde under första kvartalet 2026. Upplåtelseerna inbringade ca 10 miljoner kronor netto till föreningen efter avdrag för entreprenörs- och mäklarkostnader.

Det återstår vissa förbättringsåtgärder och eventuella åtgärder för att få ner bullernivån i lägenheterna. Föreningen har konsulterat en akustiker som genomför mätningar som underlag för en åtgärdsplan. Vi innehåller delar av betalningen till entreprenörer intill dess att vi vet vilka åtgärder som denne eventuellt ska bekosta.

Alla övriga kommersiella lokaler i föreningen var uthyrda under 2025. Två lokaler om sammanlagt 169 kvadratmeter är uppsagda och hyresavtalen går ut den 30 april 2026. Föreningen har engagerat en mäklare för att hitta nya hyresgäster. Föreningen har förhandlat fram ett nytt hyresavtal för den mindre av dessa två lokaler (60 kvm) och ett hyresavtal är under upprättande.

Avgifter för övernattningslägenhet och samlingslokal

Övernattningslägenheten var under 2025 uthyrd 141 dygn (94 dygn 2024) medan samlingslokalen var uthyrd vid 11 tillfällen (3 tillfällen 2024). Föreningens intäkter under 2025 från uthyrningarna blev för övernattningslägenheten 91 778 kronor (46 250 kronor 2024) medan motsvarande för lokalen 11 000 kronor (4 500 kronor 2024). Avgiften för dygnshyra av övernattningslägenheten höjdes 1 januari 2024 till 650 kronor. Samtidigt höjdes avgiften för hyra av samlingslokalen till 1 000 kronor per tillfälle för medlemmar och 2 500 kronor för övriga.

Gym/Cykelparkering (studenthyresgäster)

Studenternas tillgång till fastighetens cykelförråd begränsas till en cykel per lägenhet.

Beträffande gymmet beslutades att studenterna inte längre får nyttja detta.

Administrativa avgifter

Enligt föreningens stadgar debiteras köparen vid överlåtelse av en expeditionsavgift på 2,5 procent av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1 procent av prisbasbeloppet vid varje pantsättning. Vid beviljad andrahandsupplåtelse debiteras medlemmen en särskild lagstadgad avgift på 10 procent av ett prisbasbelopp per år. Vid för sen betalning av månadsavgiften debiteras en påminnelseavgift (60 kronor).

Lån

Friköpet av fastigheten (tomten) år 2019 finansierades genom upptagande av lån, 180 miljoner kronor, i Handelsbanken. Alternativet till att friköpa tomten hade inneburit föreningen att fortsätta betala en årlig tomträttsavgäld till Statens Fastighetsverk. Att beslutet om friköp, som togs av en enig extrainkallad föreningsstämma, var ekonomiskt riktigt, styrks av att ränteutgifter på lån för perioden 2019-2025 kraftigt understiger den tomträttsavgäld som föreningen annars skulle ha betalat. Noterbart är att sedan friköpet av tomten, dvs. 2019, har taxeringsvärdet på marken mer än fördubblats och idag skulle ett tänkt förvärvspris blivit alltför högt för föreningen.

Under reliningprojektets gång upptogs krediter på 35 miljoner kronor. Av dessa återstår 22 miljoner kronor vilket utgör föreningens övriga lån vid utgången av 2025. idag har samtliga krediter placerade hos Nordea, se även not 16 längre ned i årsredovisningen för mer information. Amorteringar på 1 procent per år av utestående lån har till dags dato alltid ägt rum. Styrelsens beslut föregicks utan undantag av en konkurrerande upphandling med flera banker inblandade. Under våren 2026 har en extra amortering på 18 miljoner kronor gjorts.

Årsavgiften

Som ett led i att kompensera för årliga index- och avgiftshöjningar på föreningens kostnadssida, genomförs i regel mindre höjningar av årsavgiften, två procent, varje år. Flera återkommande större avgiftshöjningar har genomförts de senaste åren p.g.a. såväl omfattande underhållsarbete som ett stigande ränte- och kostnadsläge.

Den 1 januari 2022 höjdes årsavgiften med totalt 12 procent, främst p.g.a. det nu avslutade reliningprojektet (se särskild rubrik), i avsikt att täcka låneutgifter kopplade till finansieringen av projektet. Då verksamhetsåret 2022 kom att präglas av ett kraftigt stigande kostnadsläge, delvis kompenserat av indexerade hyreshöjningar för såväl bostäder som lokaler i föreningen, höjdes årsavgiften 1 januari 2023 med 10 procent. En snabb ränteökningstakt, alltsedan halvårsskiftet 2022 och som höll i sig hela 2023, var huvudorsaken till att årsavgiften den 1 januari 2024 höjdes med 22 procent. Under andra halvåret 2024 har räntorna, med stöd av lägre inflation, successivt backat men de har höga nivåer. En ökning av årsavgiften med 6 procent genomfördes från 1 januari 2025 och föreningens nya årsavgift för 2025 motsvarar i genomsnitt 992 kronor per kvadratmeter bostadsrättsyta. Under 2025 sjönk räntorna och föreningen band majoriteten av lånen på 2 år till en ränta på 2,56%. En mindre del av lånen kvarstår med 3-månaders bindningstid, så kallad rörlig ränta. På grund av en lägre räntenivå och bindandet av lånen, gjordes endast en inflationsjustering på 2% vid ingången av 2026. Styrelsens ambition är att på sikt sänka avgifterna. Styrelsen har emellertid beslutat att avvakta med eventuella sänkningar tills omvärldsläget har stabiliserats och tills det långsiktiga underhållsbehovet är klarlagt. I avvaktan på en eventuell sänkning använder föreningen kassaöverskottet till amorteringar för att sänka skuldsättningen.

TEKNISK FÖRVALTNING & UNDERHÅLL

Genomfört och planerat större underhåll

Under 2026 kommer föreningen att upprätta en reviderad långsiktig underhållsplan baserad på en total inventering av fastigheten. Styrelsen för dialog med ett antal konsultföretag med gedigen kompetens gällande stora bostadsrättsföreningars underhållsplaner.

Perioden 2020-2025 (genomfört underhåll):

- Ny undercentral inklusive två nya värmepumpar 2020
- Relining av stammar 2022-2024
- Renovering av hyreslägenheter & övriga gemensamhetsutrymmen 2022-2024
- Ny elcentral 2024

Planerat underhåll under 2026:

Vi har inte beslutat om några större underhållsarbeten under 2026. Vi har emellertid börjat samla in beslutsunderlag för ett antal större åtgärder såsom:

- Borttagande av rödalger på fasaden
- Injustering av värmesystem och utbyte av termostatventiler
- Renovering av ytterdörrar på sydsidan av fastigheten

Styrelsen har därtill fattat beslut om att fortlöpande ersätta maskiner i tvättstugorna, vars livslängd har passerat, i takt med att de går sönder.

Framtida underhåll

Balkongerna kommer att åtgärdas, dock tidigast 2027. Det finns ett underhållsbehov av dem då de har nått sin livslängd och vissa kanter i betongen har börjat att vittra sönder. Dialog pågår med konsult.

I övrigt avvaktar vi upprättandet av den reviderade underhållsplanen.

Fastighetsförvaltning

HSB Stockholm ansvarar för drift och fastighetsförvaltning. Föreningens avtal med HSB Stockholm omförhandlades under året och sträcker sig fram till 31 december 2027.

Driftgrupp och underhållsplan

Drift- och underhållsåtgärder från HSB bereds i en driftgrupp som sammanträder sex gånger om året inför beslut i styrelsen.

Trädgård, lekplats och yttre miljö

HSB Mark ansvarade för markskötseln under året. Föreningens avtal med HSB om markskötsel sträcker sig fram till halvårsskiftet 2026. Marksyn genomfördes den 24 september och den 21 april. Föreningens trädgårdsgrupp anordnade en vårbruksdag den 26 april. Syftet med vårbruksdagen är att föreningens medlemmar under trevliga former gemensamt ska kunna utföra vissa uppgifter för att minska föreningens utgifter. Styrelsen riktar ett varmt tack till Trädgårdsgruppen för deras engagemang under året.

Fyrverkarhissen

Avtalet med BRF Silvieberg för nyttjanderätten till Fyrverkarhissen omförhandlades och förlängdes under 2023 med sänkt årskostnad som resultat. Hissen är flitigt använd av boende på Fyrverkarbacken, och ska fortsätta vara ett tillgängligt alternativ till trapporna.

Bredbandsoperatör

Föreningen har Bahnhof som bredbandsleverantör. Avtalet med Bahnhof löper på 5 år, t.o.m. 2030. Via en gruppanslutning levereras, på föreningens bekostnad, 1000 Mbit/s bandbredd till varje medlemslägenhet i huset (hyresgäster erbjuds tjänsten till låg kostnad).

Kabel-TV leverantör

Föreningen har Tele2 (f.d. ComHem) som leverantör av kabel-tv. Avtalet med Tele2 gäller till 31 december 2026 med nästa uppsägning till 31 december 2027. Via en gruppanslutning levereras, på föreningens bekostnad, ett digitalt basutbud av tv-kanaler till varje medlems lägenhet (hyresgäster erbjuds tjänsten till låg kostnad).

Kanalutbudet kan även nås på medlemmarnas mobila enheter via BankID-inloggning på appen Tele2.

Underhåll av hissar/källare

Under 2026 kommer föreningen diskutera underhållsbehov av hissarna. Vissa komponenter har varit slitna vilket lett till flera stopp. Detta skall åtgärdas snarast möjligt.

Blåljuskod för vår trygghet

Blåljuspersonal som ambulans, brandkår och polis kan fritt komma in genom de fyra entréerna mot Fyrverkarbacken med en särskild blåljuskod som fungerar dygnet runt. Under året tog vi emot besök av Kungsholmens brandstation som gjorde en genomgång av fastighetens brandskydd som befanns vara gott.

Energideklaration och radonmätning

Lysbombens aktuella energideklaration (energiklass D) och godkänd radonmätning finns anslagen i entréerna. Nästa energideklaration och radonmätning ska genomföras under 2029.

Handikappanpassning av de fyra entréerna mot Fyrverkarbacken

Sedan år 2021 är samtliga fyra entréer utrustade med ett handikappanpassat system för automatisk dörröppning.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes i föreningens hyreslokaler under 2024. OVK för lägenheter blir aktuellt först 2027.

Avfallshantering

Föreningen tillhandahåller återvinning av ett antal olika avfallsfraktioner, som pappersförpackningar, plastförpackningar, glas, metall, komposterbart matavfall med mera, i det återvinningsrum som ligger intill port 23. I portarna 21, 23 och 25 kan man även återvinna matavfall genom det vänstra sopnedkastet. I det högra sopnedkastet kan man kasta restavfall, dvs det som inte ingår i någon annan avfallsfraktion

Miljöpåverkan

Föreningen bedriver anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Anmälningsplikten avser köldmedia i värmepumparna.

INFORMATION

Aktiviteter under året

Styrelsen har under 2025 lämnat aktuell information om föreningen till medlemmarna vid såväl ordinarie föreningsstämma som vårbruksdag, grillfest, höstfest samt glöggmingel. Styrelsen har också delat ut två nyhetsbrev under andra halvåret.

Kontaktuppgifter och informationskanaler

Kontaktuppgifter för styrelse, boenderevisorer, portombud, valberedning och lokalansvariga finns på hemsidan och på de elektroniska anslagstavlorna i entréer och på hemsida www.lysbomben.se. Hemsidan och de elektroniska anslagstavlorna i portarna är viktiga kanaler för aktuell nyhetsförmedling. Det finns möjlighet för medlemmar att ta emot föreningens nyhetsbrev via e-post.

PLANER FÖR KOMMANDE ÅR

Planer och strategier för framtiden

Styrelsens arbete framåt präglas av en tydlig ambition att stärka föreningens finansiella ställning, öka handlingsutrymmet i förvaltningen och långsiktigt höja värdet på föreningens fastighet och bostadsrätter.

Ett prioriterat område är att reducera föreningens skuldsättning och därigenom förbättra nyckeltal, minska räntekänsligheten och skapa förutsättningar för en stabil avgiftsutveckling. Detta arbete drivs genom en kombination av amorteringar, kostnadseffektiviseringar samt en aktiv strategi för att utveckla föreningens tillgångar. I detta ingår bland annat att pröva och, när så är ekonomiskt motiverat, genomföra omvandling av lokaler och hyresrätter till bostadsrätter, liksom att optimera användningen av befintliga lokaler.

Som en del av denna strategi för styrelsen en fortsatt aktiv dialog med Stockholm Studentbostäder (SSSB) avseende de studentlägenheter som idag hyrs av föreningen. Förhandlingarna syftar till att utvärdera möjligheterna till en omstrukturering som kan bidra till att minska föreningens skuldsättning, förbättra nyckeltal och reducera framtida underhålls- och förvaltningskostnader. En eventuell överenskommelse kan komma att få en väsentlig påverkan på föreningens ekonomiska utveckling och kommer, om det blir aktuellt, att underställas föreningsstämman för beslut.

Styrelsen avser vidare att successivt stärka föreningens driftnetto genom strukturerade åtgärder för att sänka kostnader och öka effektiviteten i förvaltningen. Särskilt fokus läggs på energiområdet, där åtgärder för att minska energianvändning och kostnader kommer att utredas under innevarande år.

Inom underhållsområdet är målsättningen att etablera en långsiktig, kvalitetssäkrad och komponentindelad underhållsplan som ger styrelsen ett robust beslutsunderlag och möjliggör ett mer proaktivt och kostnadseffektivt underhåll. Genom att prioritera rätt åtgärder vid rätt tidpunkt skapas förutsättningar för att begränsa framtida kostnadsökningar och samtidigt säkerställa fastighetens tekniska standard.

Styrelsen arbetar även aktivt med att stärka medlemsengagemanget i föreningen. Genom tydligare kommunikation, utvecklade former för dialog samt ett ökat ansvarstagande på lokal nivå skapas förutsättningar för ett större deltagande i föreningens löpande arbete. Ett ökat medlemsengagemang bedöms inte bara bidra till ökad trivsel och trygghet, utan även till lägre kostnader genom exempelvis minskat behov av externa tjänster, bättre efterlevnad av föreningens riktlinjer samt ett mer resurseffektivt nyttjande av fastigheten.

Styrelsen arbetar vidare med att utveckla föreningens organisation och interna processer, bland annat genom tydligare rutiner och förbättrad informationshantering, i syfte att skapa en mer strukturerad och långsiktigt hållbar förvaltning.

Sammantaget är styrelsens bedömning att de planerade åtgärderna innebär en tydlig förflyttning mot en starkare, mer långsiktigt hållbar och finansiellt robust bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	18 559 821	17 900 489	15 227 885	13 588 705
Resultat efter fin. poster	3 533 186	-1 779 177	-1 692 322	3 709 341
Soliditet (%)	32	31	32	34
Kassalikviditet %	250	159	132	86
Yttre fond	7 681 452	7 316 257	6 282 382	5 432 078
Taxeringsvärde	585 200 000	583 400 000	583 400 000	583 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	973	936	767	698
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,0	65,5	62,3	64,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 814	16 313	15 878	13 797
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 374	13 509	13 149	11 426
Sparande / kvm totalyta, kr	350	111	27	397
Elkostnad / kvm totalyta, kr	46	55	74	55
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	77	76	73	61
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	32	27	21	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	154	158	168	135
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	4,27	3,96	0,97
Räntekänslighet (%)	16,26	17,43	20,69	19,78

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 som 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).

Kassalikviditet (%) - omsättningstillgångar / (kortfristiga skulder exklusive skulder till kreditinstitut)

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	49 753 585	-	178 179	49 931 764
Upplåtelseavgifter	50 686 555	-	2 721 821	53 408 376
Fond, yttre underhåll	7 316 257	-	365 195	7 681 452
Balanserat resultat	-11 324 008	-1 779 177	-365 195	-13 468 381
Årets resultat	-1 779 177	1 779 177	3 533 186	3 533 186
Eget kapital	94 653 212	0	6 433 186	101 086 398

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 468 381
Årets resultat	3 533 186
Totalt	-9 935 194

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 200 000
Att från yttre fond ta i anspråk	-111 065
Balanseras i ny räkning	-11 024 129
	-9 935 194

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	18 566 522	17 900 489
Övriga rörelseintäkter	3	1 530 644	9 523
Summa rörelseintäkter		20 097 166	17 910 013
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 148 736	-7 123 675
Övriga externa kostnader	9	-773 794	-891 949
Personalkostnader	10	-572 257	-558 270
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 375 254	-2 618 761
Summa rörelsekostnader		-10 870 041	-11 192 655
RÖRELSERESULTAT		9 227 125	6 717 357
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		101 343	119 803
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-5 795 282	-8 616 338
Summa finansiella poster		-5 693 939	-8 496 535
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 533 186	-1 779 177
ÅRETS RESULTAT		3 533 186	-1 779 177

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	293 448 145	296 767 773
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	155 111	171 197
Pågående projekt	15	3 385 370	39 000
Summa materiella anläggningstillgångar		296 988 626	296 977 970
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		296 988 626	296 977 970
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		233 735	414 617
Övriga fordringar	16	64 922	65 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	440 056	591 090
Summa kortfristiga fordringar		738 713	1 071 324
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 376 338	5 312 166
Summa kassa och bank		11 376 338	5 312 166
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 115 050	6 383 490
SUMMA TILLGÅNGAR		309 103 677	303 361 460

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		103 340 140	100 440 140
Fond för yttre underhåll		7 681 452	7 316 257
Summa bundet eget kapital		111 021 592	107 756 397
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 468 381	-11 324 008
Årets resultat		3 533 186	-1 779 177
Summa ansamlad förlust		-9 935 194	-13 103 186
SUMMA EGET KAPITAL		101 086 398	94 653 212
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	168 993 000	0
Övriga långfristiga skulder		206 825	206 825
Summa långfristiga skulder		169 199 825	206 825
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	33 431 100	204 479 700
Leverantörsskulder		585 945	483 053
Skatteskulder		41 372	102 838
Övriga kortfristiga skulder		1 723 821	279 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 035 216	3 156 494
Summa kortfristiga skulder		38 817 454	208 501 423
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		309 103 677	303 361 460

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	9 227 125	6 717 357
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 375 254	2 618 761
	12 602 379	9 336 118
Erhållen ränta	54 150	119 803
Erlagd ränta	-6 185 351	-7 546 996
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 471 179	1 908 926
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	379 804	-530 330
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 754 700	-3 540 458
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 605 682	-2 161 863
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 385 910	-6 008 489
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 385 910	-6 008 489
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 900 000	0
Upptagna lån	0	7 000 000
Amortering av lån	-2 055 600	-1 547 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	844 400	5 452 200
ÅRETS KASSAFLÖDE	6 064 172	-2 718 152
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 312 166	8 030 317
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	11 376 338	5 312 166

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lysbomben 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.

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:

Stomme och grund	0,85 - 0,91 %
Yttertak	3,33 %
Byggnad	0,85 - 5,00 %
Stamledningar VA	0,85 - 2,00 %
Om- och tillbyggnad	2,89 - 5,00 %
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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	12 452 479	11 733 900
Hysesrabatt lokaler	-63 689	-5 632
Hysesintäkter, bostäder	3 053 413	2 928 759
Hysesintäkter, lokaler	2 620 666	2 909 753
Fastighetsskatt	224 557	242 340
Övriga intäkter	151 193	8 739
Intäkter internet	36 125	36 380
Övernattnings-/gästlägenhet	91 778	46 250
Summa	18 566 522	17 900 489

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	-20	9 523
Bidrag sopsortering	75 600	0
Försäkringsersättning	19 466	0
Återvunnen moms	1 435 598	0
Summa	1 530 644	9 523

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturerering	0	8 026
Fastighetsskötsel	471 808	459 214
Larm och bevakning	22 985	10 424
Fastighetsskötsel mark	175 893	229 237
Städning	461 549	425 573
Besiktning och service	203 747	435 726
Trädgårdsarbete	69 881	17 232
Snöskottning	62 144	60 400
Övrigt	0	1 175
Summa	1 468 007	1 647 007

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 468	72 291
Reparation hyreslägenheter/bostäder	57 586	133 621
Reparation lokaler	4 912	19 351
Reparation tvättstuga	95 891	68 808
Reparation trapphus/portar	109 107	94 681
Reparation vind	13 859	27 762
Reparation soprum	8 467	23 848
Reparation lås och larm	20 804	86 284
Reparation gemensamma utrymmen	0	124 949
Reparation värme	61 256	32 969
Reparation ventilation	16 953	26 824
Reparation el	65 525	0
Reparation hissar	281 397	204 110
Självrisk försäkringsskada	30 092	102 987
Summa	769 317	1 018 485

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll lekutrustning	62 315	12 306
Renovering samlingslokal	0	394 298
Renovering källarplan	0	323 635
Renovering uteplats Orlando	0	104 567
Summa	62 315	834 805

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	695 668	835 680
Uppvärmning	1 159 188	1 148 250
Sophämtning hushållsavfall	252 508	218 089
Vatten	479 870	406 465
Sophämtning grovavfall	252 054	111 374
Summa	2 839 288	2 719 858

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	137 747	126 386
Självrisker	57 300	0
Silvieberg hiss	49 010	49 222
Kabel-TV	20 712	20 612
Bredband	101 000	101 000
Fastighetsskatt/avgift	644 040	606 300
Summa	1 009 809	903 520

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Administration, kontor och övrigt	141 221	185 388
Övriga förvaltningskostnader	286 938	166 616
Revisionsarvoden	63 514	45 000
Ekonomisk förvaltning	246 539	237 410
Överlåtelse-/pansättningsavgifter	35 582	48 141
Markutveckling	0	209 394
Summa	773 794	891 949

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	441 000	429 750
Revisionsarvoden boenderevisorer	5 000	10 000
Lön övrigt	2 500	12 000
Sociala avgifter	123 757	106 520
Summa	572 257	558 270

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	5 795 842	8 615 907
Övriga räntekostnader	-560	431
Summa	5 795 282	8 616 338

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	332 442 767	286 459 386
Årets inköp	0	45 983 381
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	332 442 767	332 442 767
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-35 674 994	-33 098 317
Årets avskrivning	-3 319 628	-2 576 677
Utgående ackumulerad avskrivning	-38 994 622	-35 674 994
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	293 448 145	296 767 773
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>180 104 200</i>	<i>180 104 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	239 200 000	205 800 000
Taxeringsvärde mark	346 000 000	377 600 000
Summa	585 200 000	583 400 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	525 000	525 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	525 000	525 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-525 000	-525 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-525 000	-525 000
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 997 198	1 997 198
Årets inköp	29 952	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 027 150	1 997 198
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 826 001	-1 783 917
Årets avskrivning	-46 038	-42 084
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 872 039	-1 826 001
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	155 111	171 197

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	39 000	40 013 892
Årets investeringar	3 346 370	6 467 106
Färdigställt under året	0	-46 441 998
Summa pågående arbeten	3 385 370	39 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	64 922	65 617
Summa	64 922	65 617

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	157 432	245 807
Fastighetsskötsel	0	114 510
Städning	2 795	0
Försäkringspremier	142 817	137 747
Kabel-TV	5 270	5 178
Bredband	25 799	25 799
Förvaltning	58 750	62 049
Inkomsträntor	47 193	0
Summa	440 056	591 090

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2027-04-21	2,56 %	99 000 000	99 500 000
Nordea Hypotek AB	2027-04-21	2,56 %	69 993 000	70 346 500
Nordea Hypotek AB	2026-06-22	2,22 %	33 431 100	34 633 200
Summa			202 424 100	204 479 700
Varav kortfristig del			33 431 100	204 479 700

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 192 146 100 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	105 136	101 689
El	87 460	96 662
Uppvärmning	141 404	138 264
Utgiftsräntor	783 890	1 173 959
Vatten	40 210	36 634
Arvoden	220 125	0
Renhållningsavgifter	53 808	31 082
Förutbetalda avgifter/hyror	1 557 683	1 536 080
Beräknat revisionsarvode	45 500	42 124
Summa	3 035 216	3 156 494

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	199 980 000	199 980 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Jacob Lundberg
Ordförande

Carl Jonas Kasteng
Styrelseledamot

Eva Gyrling
Styrelseledamot

Joakim Von Schéele
Styrelseledamot

Stefan Lindbom
Styrelseledamot

Minna Ljunggren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Joakim Mattsson
Revisor

Johan Svanberg
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 16:41

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 06.05.2026 12:00

DOCUMENT ID:

SJnU-quR-g

ENVELOPE ID:

ByUL-5dRWI-SJnU-quR-g

DOCUMENT NAME:

Brf Lysbomben, 716421-4566 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

26 pages

SHA-512:

0abca10adf2324b66e97834721d23b47059da9df1c7d5c638d556ec1af6d475950a7ba6a81eb41e9f385e9974cf76b835316f11c17095009e75cd47f8c1720f3

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. JOAKIM VON SCHÉELE joakim@lysbomben.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 12:10 06.05.2026 12:08	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.197.70
2. JACOB LUNDBERG jacob.lysbomben@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 12:35 06.05.2026 12:33	eID Low	Swedish BankID IP: 185.183.58.18
3. Eva Karin Gyrling eva.lysbomben@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 12:53 06.05.2026 12:52	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.197.69
4. LARS STEFAN LINDBOM stefan.lysbomben@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 13:05 06.05.2026 12:43	eID Low	Swedish BankID IP: 194.71.135.254
5. Minna Christina Ljunggren minna.lysbomben@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 13:47 06.05.2026 13:42	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.197.114
6. Carl Jonas Kasteng jkasteng@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 14:23 06.05.2026 14:22	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.197.128
7. JOHAN SVANBERG jsg4710@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:00 06.05.2026 14:23	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.62.25
8. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:41 06.05.2026 15:40	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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 Lysbomben

Org.nr 716421-4566

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lysbomben för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Lysbombens finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Johan Svanberg

Förtroendevald revisor





Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 16:41

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 06.05.2026 12:00

DOCUMENT ID:

BJA8WqOAbl

ENVELOPE ID:

H1u8-cdA-x-BJA8WqOAbl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Lysbomben
2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

c1c98580fd04f6be2d15b1c51491f8f1da2e91c36d3654a
bdfb2f601a8ef0b595b6ed51a23fcf394b13d6f80584f3bc
fd00575cb8b7c30ce79759bd0be705687

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN SVANBERG jsg4710@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2026 14:58 06.05.2026 14:42	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.62.25
2. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	06.05.2026 16:41 06.05.2026 15:39	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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