

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Lykttändaren

769601-4179

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar/underskrifter	8-11



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lykttändaren, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2022-01-01-2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Taljan 1 och Taljan 9 i Sollentuna kommun.

På fastigheten finns 2 flerbostadshus, totalt 7 trapphus med adress Engelbrekts Väg 73A-G.

Fastighetens 67 lägenheter fördelar sig enligt följande:

25 st 2 rum och kök

29 st 3 rum och kök

13 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 5003 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad inklusive bostadsrättstillägg via Söderberg & Partner.

Föreningen har totalt 40 st parkeringsplatser, alla med motorvärmare som kan hyras av våra medlemmar enligt separat kö.

Föreningens stadgar har registrerats 1997-09-02 och uppdaterades 2012-06-27 med anledning av namnbytet, efter fusionen mellan Brf. Lykttändaren 1 och 2 i april 2010.

Nya stadgar antogs sedan vid stämman i maj 2018 samt extra stämma juni 2018.

Styrelsen

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01 och då deltog 18 medlemmar från 17 lägenheter. På stämman valdes följande medlemmar till föreningens styrelse:

Marianne Jonsson	Ordförande
Roland Eliasson	Ledamot, vice ordförande
Ann-Christine Gozzi	Ledamot
Niklas Mild	Ledamot

Ann Bodén	Suppleant
Sebastian Hautamäki	Suppleant

Firman tecknas av styrelsen, 2 ledamöter i förening.

Revisorer

Revisorer valda på föreningsstämma.

Mats Lehtipalo
Birger Nordmark

Godkänd revisor
Revisorssuppleant

ADECO Revisorer KB

Valberedning

Valberedning vald av föreningsstämma.

Rune Johansson
Mimmi Wallenborg

Sammanställande

Ekonomisk förvaltning

Brf Lykttändaren har under många år haft avtal med BEJO AB avseende den ekonomiska förvaltningen men fr.o.m. 2023-01-01 tecknat ett nytt avtal med Ecotal AB.

Fastighetsskötsel

Föreningen har sedan 2010 ett avtal med FSS Fastighetsservice AB för den löpande fastighetsskötseln, inklusive jouravtal.

Händelser under året

Styrelsen har under 2022 haft 10 styrelsemöten.

Föreningen hade vid årets slut 80 medlemmar.

Under 2022 har styrelsen godkänt 6 överlåtelse, lägenhet nummer 113, 422, 451, 432, 712 samt 322.

Väsentliga händelser under året och tidigare

Energibesiktning slutfördes 2008.

2009 besiktigades alla lägenheter och i samband med det så monterades brandvarnare i alla lägenheter. Vi gjorde även en radonmätning i gamla Lykttändaren 2, port C-F.

I januari 2010 inledde vi ett samarbete med FSS Fastighetsservice som ansvarar för den tekniska förvaltningen, m.a.o. fastighetsskötseln.

Efter fusionen av Lykttändaren 1 och 2 påbörjade vi under 2011 att omförhandla en del avtal, bl.a. kabel-TV, trappstädning, trädgårdsskötsel samt skötsel av hissarna. OVK-besiktningen slutfördes under hösten 2011.

2012 byttes elmätarna ut. Föreningen har ett gemensamt avtal men varje lägenhet har individuell mätning av förbrukningen. Vi bytte även ut alla motorvärmarruttag i samarbete med BRF Turebergs Allé. Under året påbörjades också en ombyggnad av vår lekplats som är gemensam för BRF Lykttändaren och BRF Taljan. Detta år gjordes även en radonmätning i port A-B och G, ett tillägg till tidigare mätning från 2009. Mätningen visade att våra värden låg under de gränsvärden som gäller. Året därpå, 2013, blev den nya lekplatsen klar och så även området runt omkring med både fler sittplatser och nya planteringar. Vi arbetade vidare med vår utemiljö, vi planterade en del nytt och bytte ut en del träd längs "parkeringsgatan". FSS gjorde under våren en besiktning av samtliga lägenheter för att få fram aktuell status.

Under 2014 byttes styrregleringen till ventilationen och även flera nödtelefoner i hissarna byttes ut. All belysning i trapphus och entréer har bytts ut till s.k. ledlampor. Tillsammans med BRF Taljan bytte vi även ut belysningen på vår gemensamma innergård. Stamspolning genomfördes i samtliga trapphus. På stämman beslöts att föreningen skall teckna ett kollektivt avtal gällande bredband och fr.o.m. november 2014 har medlemmarna tillgång till bredband där kostnaden ingår i avgiften för respektive lägenhet.

FSS fick under 2015 uppdrag att byta ut en del av skärmarna mellan uteplatserna, förbättra belysningen vid entréerna, åtgärda en del fönsterdörrar samt vidta åtgärder för att minska på vattenförbrukningen.

2016 har vi bytt alla brandvarnare och installerat s.k. vattenvarnare under diskbänkarna. Soprummet byggdes om, målades både in- och utvändigt och så förstärktes belysningen så att det skall bli lättare att hålla ordning. Under hösten bytte vi ut dosorna med portkod till ett system där medlemmarna öppnar med en s.k. elektronisk tag och porttelefoner installerades. Arbetet med att ta fram en hemsida påbörjades. Se www.lykttandaren.bostadsraterna.se

2017 utfördes en del löpande underhåll samt ventilationskontroll OVK. Vi, tillsammans med BRF Taljan, tecknade ett 3-årigt avtal med Araskog Trädgård AB när det gäller skötseln av vår utemiljö. Under 2018 fortsatte vi arbetet med ventilation, vi uppdaterade stadgarna, bytte ut belysning i hissarna samt genomförde ännu en stamspolning. Föreningen fyllde 20 år och det firades med att alla medlemmar blev inbjudna till en middag på en restaurang i Sollentuna. 38 medlemmar deltog i festen. Året till ära så beslöt styrelsen också att avgiften för juli månad detta år, 2018, skulle utgå. En extra amortering om 1 miljon gjordes också i samband med att vi lade om ett av föreningens lån. Under 2019 tecknade vi ett nytt elavtal t.o.m april 2022. Energibesiktningen blev klar samt att vi gjort en ny radonmätning. Resultatet är u.a.

Styrelsen för BRF Lykttändaren, tillsammans med BRF Taljan, tecknade ett treårs-avtal med Araskog betr snöröjning. Vi beslöt också att göra en extra amortering av ett av våra lån samt att binda det lånet på 3 år.

I början 2020 hölls en extra stämma där medlemmarna röstade för att gå vidare med att montera solceller på taket. Efter en del administrativt arbete så kunde arbetet med monteringen påbörjas i början av juni månad och driften var igång i slutet av juni.

Samtliga trapphus målades om under våren 2020.

Det arbete med parkeringen som påbörjades under 2019 slutfördes och nu har vi totalt 40 p-platser att hyra ut.

Vi valde också att byta till en ny firma, City-Hiss, för skötsel och tillsyn av våra sju hissar. De renoverade även en av våra hissar, som har krånglat en längre tid.

Avtalet från 2017 med Araskog Trädgård betr trädgårdsskötsel samt avtalet för skötsel under vintertid av den gemensamma parkeringen förlängdes båda i ytterligare tre år.

Vi tecknade även ett nytt avtal med Excelencia gällande trappstädning.

1 juni 2021 så bytte vi leverantör när det gäller återvinning. I övrigt under året var det mest löpande underhåll.

Under 2022, utfördes en del arbeten/modernisering i vår undercentral. Hissen i A-porten har behövt lite reparationer och oljebyte. Vi drabbades tyvärr av en större vattenläcka i A-porten där 4 lägenheter vattenskadades. Vi gjorde en undersökning bland våra medlemmar ang intresse av "laddplatser" för el- eller hybridbilar. Då det finns ett visst intresse kommer styrelsen arbeta vidare med frågan under 2023. Avtalet med Araskog för vinterskötsel förlängdes i ytterligare 3 år.

2023 börjades med stamspolning i alla portar/lägenheter men i övrigt planeras inga större arbeten under kommande år.

Årsavgifter

Styrelsen beslutade att per 1 januari 2014 sänka avgifterna med 10%. 1 april 2016 sänktes avgifterna med ytterligare 5% samt 1 juli 2019 sänktes avgifterna med 10%.

Styrelsen beslutade att inte göra någon justering alls per 1/1 2020 eller per 1/1 2021. Dock höjdes avgiften för en p-plats till 275:-/månad från januari 2021.

Per 1 januari 2022 höjde vi avgiften för lägenheterna med 3% men avgiften för en p-plats ligger kvar på 275:-/månad även under 2022.

Per 1 januari 2023 höjde vi alla avgifter med 10% och anledningen är naturligtvis det rådande allmänna kostnadsläget och ränteläget. Avgiften för en p-plats är numera 325:-/månad.

dog/Le CHY NM

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	3 629 336	3 519 569	3 626 926	3 681 883
Resultat efter finansiella poster	-50 599	192 945	60 531	249 865
Soliditet, %	61	61	60	60

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	26 622 000		1 988 428	11 996 779
Avsättning till fond för yttre underhåll			76 000	-76 000
Årets resultat				-50 599
Vid årets slut	26 622 000		2 064 428	11 870 180

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	Belopp
balanserat resultat	11 920 779
årets resultat	-50 599
Totalt	11 870 180
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	76 000
överföring till balanserat resultat	11 794 180
Totalt	11 870 180

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 629 336	3 519 569
Summa rörelseintäkter		3 629 336	3 519 569
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-2 509 189	-2 250 970
Avskrivning byggnader	3	-686 050	-686 050
Avskrivning byggnadsinventarier	4	-131 820	-97 666
Summa rörelsekostnader		-3 327 059	-3 034 686
Rörelseresultat		302 277	484 883
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 868	-
Räntekostnader		-357 744	-291 938
Summa finansiella poster		-352 876	-291 938
Resultat efter finansiella poster		-50 599	192 945
Resultat före skatt		-50 599	192 945
Årets resultat		-50 599	192 945

Adg E NLL
all

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	63 576 533	64 262 583
Byggnadsinventarier	4	868 192	658 464
		64 444 725	64 921 047
Summa anläggningstillgångar		64 444 725	64 921 047
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		-	1 444
Skattekonto		99 388	97 976
Övriga fordringar		-	2 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90 255	76 626
		189 643	178 361
Kassa och bank		1 433 882	1 598 087
Summa omsättningstillgångar		1 623 525	1 776 448
SUMMA TILLGÅNGAR		66 068 250	66 697 495

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		26 622 000	26 622 000
Fond för yttre underhåll		2 064 428	1 988 428
		<u>28 686 428</u>	<u>28 610 428</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		11 920 779	11 803 833
Årets resultat		-50 599	192 945
		<u>11 870 180</u>	<u>11 996 778</u>
Summa eget kapital		<u>40 556 608</u>	<u>40 607 206</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	23 637 260	24 514 603
		<u>23 637 260</u>	<u>24 514 603</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		115 187	71 798
Skatteskulder		199 526	193 496
Övriga skulder		50 400	-
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		868 724	873 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		640 545	437 183
		<u>1 874 382</u>	<u>1 575 685</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>66 068 250</u>	<u>66 697 494</u>

dog *Ee* *15/12/22* *dog*

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning för mindre företag.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens stadgar, ske med minst 15 kr/kvm lägenhetsyta och år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas som eget kapital. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	1,0 %
-Byggnadsinventarier	10 %

Not 1 Nettoomsättning

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Årsavgifter	3 489 672	3 383 430
Hysesintäkter, P-platser	131 450	129 650
Övriga intäkter	8 214	6 489
Summa	3 629 336	3 519 569

Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	92 568	92 568
Städning	91 002	91 640
Sotning, ventilation	6 255	
Hiss	91 287	122 093
Gård	170 591	184 188
Snöröjning	34 207	37 564
Reparation och underhåll	484 353	49 974
Elavgifter	172 300	29 448
Uppvärmning	547 604	593 563
Vatten och avlopp	183 630	192 186
Sophämtning	197 040	201 157
Fastighetsförsäkringar	86 358	91 783
Försäkringsersättning	-249 167	
Självrisk	1 500	
Bredband, Kabel-TV	183 436	182 317
Teknisk förvaltning	6 900	2 200
Övriga fastighetskostnader	23 727	8 710
Fastighetsavgift	101 773	97 753
Styrelsearvoden	108 000	98 200
Revisionsarvoden	14 750	13 000
Ekonomisk förvaltning	110 238	104 917
Övriga förvaltningskostnader	34 222	30 692
Arbetsgivaravgift, löneskatt	16 615	27 017
Summa	2 509 189	2 250 970

Not 3 Byggnad och mark

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad med bostadsrättstillägg hos Söderberg & Partners.
Föreningen äger fastigheten Taljan 1 och Taljan 9 i Sollentuna kommun.

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	68 605 000	68 605 000
Ingående avskrivning enligt plan	-14 117 417	-13 431 367
Årets avskrivning enligt plan	-686 050	-686 050
Mark	9 775 000	9 775 000
Utgående bokfört värde	63 576 533	64 262 583
Taxeringsvärde byggnad	85 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark	34 800 000	32 400 000
	119 800 000	92 400 000

dog *Ee* *Ull*

Not 4 Byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde byggnadsinventarier	976 658	976 658
Årets inköp	341 548	
Ingående avskrivningar enligt plan	-318 194	-220 528
Årets avskrivning enligt plan	-131 820	-97 666
Utgående bokfört värde	868 192	658 464

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
SBAB, bundet t.o.m. 2024-02-14		
Ränta 1,04 %		
Ingående bokfört värde	5 487 673	5 630 209
Nästa års amortering	-142 536	-142 536
Utgående bokfört värde	5 345 137	5 487 673
SBAB, bundet t.o.m. 2023-05-10		
Ränta 1,14 %		
Ingående bokfört värde	4 343 618	4 453 578
Nästa års amortering	-109 960	-109 960
Utgående bokfört värde	4 233 658	4 343 618
SBAB, bundet t.o.m. 2023-10-11		
Ränta 2,48 %		
Ingående bokfört värde	1 620 104	1 736 332
Årets amortering		
Nästa års amortering	-116 228	-116 228
Utgående bokfört värde	1 503 876	1 620 104
Swedbank Hypotek, bundet till 2026-04-16		
Ränta 2,38 %		
Ingående bokfört värde	5 011 872	5 140 380
Årets amortering	-11 492	
Nästa års amortering	-137 127	-128 508
Utgående bokfört värde	4 863 253	5 011 872
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 2,646 %		
Ingående bokfört värde	3 562 879	3 692 879
Nästa års amortering	-130 000	-130 000
Utgående bokfört värde	3 432 879	3 562 879
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 3,458 %		
Ingående bokfört värde	3 738 457	3 868 457
Nästa års amortering	-130 000	-130 000
Utgående bokfört värde	3 608 457	3 738 457

cdg
UH
mg

SBAB, bundet t.o.m. 2025-08-15

Ränta 0,76 %

Ingående bokfört värde

750 000

900 000

Nästa års amortering

-100 000

-150 000

Utgående bokfört värde

650 000

750 000

Summa utgående bokfört värde

23 637 260

24 514 603

Kortfristig del av långfristiga skulder

-868 724

-807 232

Kortfristig del av långfristiga lån

-12 778 870

-15 288 048

Not 6 Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckningar

51 758 000

51 758 000

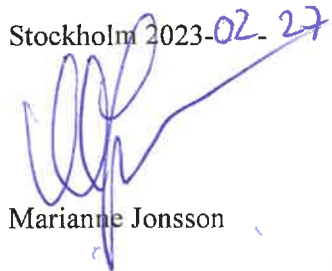
Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Underskrifter

Stockholm 2023-02-27



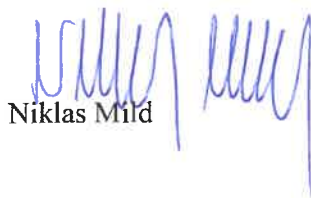
Marianne Jonsson



Roland Eliasson



Ann-Christine Gozzi



Niklas Mild

Min revisionsberättelse har avgivits 2023- -

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor