

Årsredovisning

Brf Lykttändaren

769601-4179

Styrelsen för Brf Lykttändaren får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 12
- Underskrifter	13

M

Årsredovisning 2023
2023-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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 i Folksam genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring via Söderberg & Partners.

Föreningen har totalt 40 st parkeringsplatser, varav 39 st 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 2023-06-07 och då deltog 16 medlemmar från 13 lägenheter På stämman valdes följande medlemmar till föreningens styrelse:

Marianne Jonsson	Ordförande
Roland Eliasson	Ledamot
Ann-Christine Gozzi	Ledamot
Niklas Mild	Ledamot, vice ordförande
Ann Bodén	Suppleant
Sebastian Hautamäki	Suppleant
Amanda Benjaminsson	Suppleant

Föreningen tecknas av styrelsen, 2 ledamöter i förening.

Revisorer

Revisorer valda på föreningsstämma

Mats Lehtipalo Godkänd revisor ADECO Revisorer KB

Birger Nordmark Revisorssuppleant

Valberedning

M

odag
all
ee
NH

Valberedning vald av föreningsstämma

Rune Johansson sammankallande
Anette Hansjons

Ekonomisk förvaltning

BRF Lykttändaren har fr.o.m 2023-01-01 tecknat ett nytt avtal med Ecotal AB

Fastighetsskötsel

Föreningen har ett nytt avtal per 2023-08-01 med Sveriges Fastighetsförvaltning för den löpande fastighetsskötseln, inklusive jouravtal.

Händelser under året.

Styrelsen har under 2023 haft 9 styrelsemöten.

Föreningen hade vid årets slut 82 medlemmar

Under 2023 har styrelsen godkänt 8 överlåtelse, lägenhet nummer 122, 123, 151, 241, 261, 411, 522 och 621

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 gällande den tekniska förvaltningen.

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. 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 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

ny

afogre

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 började med stamspolning i alla portar/ i alla lägenheter. Vi installerade 6 stycken laddningspunkter för elfordon och föreningen fick ett bidrag med 50% av installationskostnaden. Vi har även fått ett elstöd utbetalt av Skatteverket. I november upptäcktes en vattenläcka i taket som omgäende åtgärdades. Vi har uppdaterat "nödtelefonerna" i våra hissar då Telia kommer att lägga ner sitt kopparnät. Två av föreningens lån har fått nya villkor under 2023 och båda dessa ligger på rörlig ränta tills vidare. I samband med byte av teknisk förvaltare så upprättades en underhållsplan. Den årliga städdagen genomfördes med gemensam grillning, vidare så arrangerades en trivselkväll för att fira att föreningen fyllde 25 år. En "ljuskväll" med glögg och pepparkakor anordnades i samband med Lucia.

Under januari 2024 kommer vi att genomföra OVK, den obligatoriska ventilationskontrollen.

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

Per 1 januari 2024 höjdes avgifterna med 5%. Anledningen är det höjda ränteläget och höjning av avgiften för fjärrvärme.

M

NSM
Cecilia Ulf

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	4 548	3 629	3 520	3 627
Resultat efter finansiella poster	614	-51	193	61
Soliditet %	62	61	61	60
Sparande (kr) per kvadratmeter	286	153		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	199	181		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	4 730	4 725		
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	768	698		

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 622 000	2 064 428	11 920 779	-50 599
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-50 599	50 599
Förändring av reservfond		76 000	-76 000	
Årets resultat				613 673
Belopp vid årets utgång	26 622 000	2 140 428	11 794 180	613 673

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	11 794 180
Årets resultat	613 673
Summa	12 407 853

Förslag till disposition:

Avsättning till reservfond	76 000
Balanseras i ny räkning	12 331 853
Summa	12 407 853

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

m

Handwritten signature

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	4 547 745	3 629 336
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 547 745	3 629 336
Rörelsekostnader			
Drift & Fastighetskostnader	3	-2 449 920	-2 509 189
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-817 870	-817 870
Summa rörelsekostnader		-3 267 790	-3 327 059
Rörelseresultat		1 279 955	302 277
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42 315	4 868
Räntekostnader och liknande resultatposter		-708 597	-357 744
Summa finansiella poster		-666 282	-352 876
Resultat efter finansiella poster		613 673	-50 599
Resultat före skatt		613 673	-50 599
Årets resultat		613 673	-50 599

M

Handwritten signature

BALANSRÄKNING

1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	62 890 483	63 576 533
Byggnadsinventarier	5	1 236 551	868 192
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>64 127 034</i>	<i>64 444 725</i>

Summa anläggningstillgångar

64 127 034

64 444 725

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		216 059	189 643
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>216 059</i>	<i>189 643</i>

Kassa och bank

Kassa och bank		1 947 499	1 433 882
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 947 499</i>	<i>1 433 882</i>

Summa omsättningstillgångar

2 163 558

1 623 525

SUMMA TILLGÅNGAR

66 290 592

66 068 250

M

NSM
Cecilia

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	26 622 000	26 622 000
Fond för yttre underhåll	2 140 428	2 064 428
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>28 762 428</i>	<i>28 686 428</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	11 794 180	11 920 779
Årets resultat	613 673	-50 599
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>12 407 853</i>	<i>11 870 180</i>
Summa eget kapital	41 170 281	40 556 608
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 23 662 260	23 637 260
Summa långfristiga skulder	23 662 260	23 637 260
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	561 718	115 187
Skatteskulder	203 546	199 526
Övriga skulder	35 013	919 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	657 774	640 545
Summa kortfristiga skulder	1 458 051	1 874 382
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	66 290 592	66 068 250

u

Handwritten signature

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 279 955	302 277
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	817 870	817 870
Erhållen ränta	42 315	4 868
Erlagd ränta	-708 597	-357 744
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 431 543</i>	<i>767 271</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-26 416	-11 282
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	452 393	298 697
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 857 520	1 054 686
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-500 179	-341 548
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-500 179	-341 548
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-843 724	-877 343
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-843 724	-877 343
Årets kassaflöde	513 617	-164 205
Likvida medel vid årets början	1 433 882	1 598 087
Likvida medel vid årets slut	1 947 499	1 433 882

W

W
C. Skerfving

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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 ska täcka planerat underhåll på fastigheten.

Intäktsredovisning

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent
Byggnader och mark	1
Byggnadsinventarier	10

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	Årsavgifter	3 842 356	3 489 672
	Hysesintäkter, P-platser	154 855	131 450
	Övriga intäkter	550 533	8 214
	Summa	4 547 744	3 629 336

M

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 3	Drift- och fastighetskostnader	2023	2022
	Fastighetsskötsel	78 470	92 568
	Städning	88 742	91 002
	Sotning, ventilation	–	6 255
	Hiss	106 156	91 287
	Gård	208 755	170 591
	Snöröjning	–	34 207
	Reparation och underhåll	119 089	484 353
	Elagvifter	56 615	172 300
	Uppvärmning	709 228	547 604
	Vatten och avlopp	230 734	183 630
	Sophämtning	168 203	197 040
	Fastighetsersättning	–	-247 667
	Fastighetsförsäkringar	118 902	86 358
	Bredband, Kabel-TV	218 745	183 436
	Teknisk förvaltning	–	6 900
	Övriga fastighetskostnader	–	23 727
	Fastighetsavgift	101 773	101 773
	Styrelsearvoden ink. avgifter	123 999	124 615
	Ekonomisk förvaltning	96 594	110 238
	Övriga förvaltningskostnader	23 914	48 972
	Summa	2 449 919	2 509 189

Not 4	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	68 605 000	68 605 000
	Ingående anskaffningsvärden mark	9 775 000	9 775 000
	Utgående anskaffningsvärden	78 380 000	78 380 000
	Ingående avskrivningar byggnad	-14 803 467	-14 117 417
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar byggnad	-686 050	-686 050
	Utgående avskrivningar	-15 489 517	-14 803 467
	Redovisat värde	62 890 483	63 576 533
	Taxeringsvärde mark	34 800 000	34 800 000
	Taxeringsvärde byggnad	85 000 000	85 000 000

4

Handwritten signature

Not 5	Byggnadsinventarier	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 318 206	976 658
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	500 179	341 548
	Utgående anskaffningsvärden	1 818 385	1 318 206
	Ingående avskrivningar	-450 014	-318 194
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-131 820	-131 820
	Utgående avskrivningar	-581 834	-450 014
	Redovisat värde	1 236 551	868 192

Not 6	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	SBAB, 2024-02-14 1,04%	5 345 137	5 345 137
	SBAB, 2024-05-10 5,01%	4 233 658	4 233 658
	SBAB, 2024-10-11 4,96%	1 503 876	1 503 876
	SBAB, 2025-08-15 0,76%	675 000	650 000
	SBAB, 2026-04-16 2,38%	4 863 253	4 863 253
	Swedbank, 2024-01-28 4,4912%	3 432 879	3 432 879
	Swedbank, 2024-03-28 4,843%	3 608 457	3 608 457
		-----	-----
		23 662 260	23 637 260

Kortfristig del gäller lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år

Kortfristig del: 18 124 007 kr

Långfristigt del: 5 538 253 kr

Not 7	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Företagsinteckningar	51 758 000	51 758 000
	Summa ställda säkerheter	51 758 000	51 758 000

M

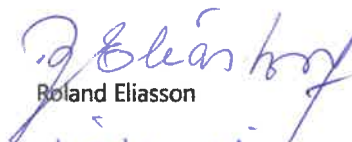
Handwritten signature and initials in blue ink.

UNDERSKRIFTER

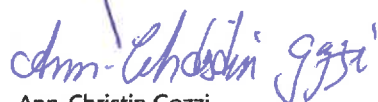
Stockholm den 16/5-24



Marianne Jonsson



Roland Eliasson



Ann-Christin Gozzi



Niklas Mild

Min revisionsberättelse har lämnats 16/5-2024.



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lykttändaren
Org.nr. 769601-4179

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lykttändaren för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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 och god revisionsred 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 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. 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 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.





Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lykttändaren för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

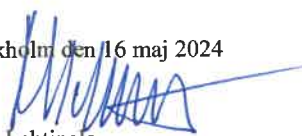
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16 maj 2024


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR