



**Årsredovisning**  
för  
**Brf Lykttändaren**

769601-4179

Räkenskapsåret

2024

47

delg NIK Alf Re

Styrelsen för Brf Lykttändaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om 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 stycken parkeringsplatser, varav 33 med motorvärmare samt 6 laddplatser för elbil, som endast 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 2024-05-29 och då deltog 23 medlemmar från 19 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

*m*

### **Valberedning**

Valberedning vald av föreningsstämma

Rune Johansson                      sammankallande  
Anette Hansjons

### **Ekonomisk förvaltning**

BRF Lykttändaren har fr.o.m september 2024 ett nytt avtal med HH Revision

### **Fastighetsskötsel**

Föreningen har avtal sedan augusti 2023 med Sveriges Fastighetsförvaltning för den löpande fastighetsskötseln, inklusive jouravtal. City-Hiss har ansvar för driften av våra 7 hissar.

### **Händelser under året.**

Styrelsen har under 2024 haft 10 styrelsemöten samt även ett möte med våra grannföreningar.

Föreningen hade vid årets slut 82 medlemmar

Under 2024 har styrelsen godkänt 7 överlåtelse, lägenhet nummer 331, 541, 632, 342, 242, 431 samt 721.

### **Väsentliga händelser under året och tidigare:**

**2008:** Energibesiktning slutfördes

**2009:** Besiktning av alla lägenheter samt radonmätning port C-F.

**2010:** Fusionerades Lykttändaren 1 och 2.

**2011:** Omförhandling av en del leverantörsavtal efter fusionen samt OVK-besiktning.

**2012:** Byte av elmätarna samt motorvärmarruttag. Föreningen har ett gemensamt avtal men varje lägenhet har individuell mätning av förbrukningen.

En ombyggnad av vår gemensamma lekplats påbörjades.

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.

**2013:** Den nya lekplatsen blev klar och så även området runt omkring med både fler sittplatser och nya planteringar.

Under våren besiktigades samtliga lägenheter för att få fram aktuell status.

**2014:** Byte av styrregleringen till ventilationen och även byte av nödtelefoner i hissarna.

All belysning i trapphus och på innegården har bytts ut till s.k ledlampor.

På stämman beslöt medlemmarna att föreningen skulle 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.

**2015:** Förbättrades även belysningen vid entréerna samt att vi vidtagit åtgärder för att minska på vattenförbrukningen.

M

**2016:** Utbyte av alla brandvarnare och "vattenvarnare" under diskbänkarna har installerats. Soprummet byggdes om, målades både in- och utvändigt och belysningen förstärktes.

Under hösten bytte vi till ett system där medlemmarna öppnar med en s.k. elektroniskt tag och porttelefoner installerades.

Arbetet med att ta fram en hemsida påbörjades. Se [www.lykttandaren.bostadsratterna.se](http://www.lykttandaren.bostadsratterna.se)

**2017:** Löpande underhåll samt ventilationskontroll OVK.

Vi, tillsammans med BRF Taljan, tecknade ett avtal med Araskog Trädgård AB när det gäller skötseln av vår utemiljö.

**2018:** Stadgarna uppdateras. Ny belysning i hissarna samt en stamspolning genomfördes.

**2019:** Energibesiktningen blev klar samt att vi gjort en ny radonmätning. Resultatet är u.a Styrelsen för BRF Lykttändaren tecknade tillsammans med BRF Taljan, ett treårs-avtal med Araskog avseende snöröjning.

**2020:** Vi höll 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 i gång i slutet av juni.

Samtliga trapphus målades om. Vi valde också att teckna avtal med City-Hiss, för skötsel och tillsyn av våra sju hissar.

Tidigare avtal med Araskog Trädgård betr trädgårdsskötsel samt avtalet för skötsel under vintertid av den gemensamma parkeringen, förlängdes båda i ytterligare tre år.

**2021:** Löpande underhåll under året.

**2022:** Arbete/modernisering i vår undercentral.

Hissen i A-porten har delvis reparerats och vi gjorde även ett oljebyte. Under året drabbades vi tyvärr av en större vattenläcka i A-porten där 4 lägenheter vattenskadades.

Avtalet med Araskog för vinterskötsel förlängdes i ytterligare 3 år.

**2023:** Stamspolning i alla lägenheter.

Vi installerade 6 laddningspunkter för elfordon och föreningen fick då ett bidrag med 50% av installationskostnaden.

Vi har även fått ett "elstöd" utbetalt av Skatteverket.

I slutet av året upptäcktes en vattenläcka i taket som omgående åtgärdades.

Vi har uppdaterat "nödtelefonerna" i våra hissar då Telia kommer att lägga ner sitt kopparnät. I samband med byte av teknisk förvaltare till S-ab i augusti 2023 så upprättades en ny underhållsplan.

**2024:** OVK, den obligatoriska ventilationskontrollen, genomfördes och godkändes. Nästa kontroll blir 2029.

Tyvärr drabbades vi av en vattenläcka i A-porten som omfattade 5 lägenheter i olika omfattning.

Termostaterna på samtliga element är bytta i alla lägenheter och efteråt gjordes en justering av värmesystemet.

Styrelsen har under hösten beslutat att under de närmaste 2-3 åren, reparera alla våra 7 hissar. Vi har planerat för att börja med G-porten i januari 2025.

Fr.o.m september 2024 är Jimmy Hansson på HH Revison vår nya ekonomiska förvaltare och har tagit över alla uppgifter från Ecotal.

**2025:** Renovering av våra hissar påbörjas i januari med G-porten.

Vi har tecknat ett nytt avtal med Städhuset gällande städning av våra trapphus. Det är samma städfirma som BRF Taljan använder.

M

*[Handwritten signature]*

## Årsavgifter

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

Per 1 januari 2025 höjs avgifterna med 10%. Anledningen är att bland annat att fjärrvärmens höjs med c:a 9%, elen med minst 8% samt att kostnaden för vatten också förväntas att höjas under 2025. Under 2024 har vi också haft en del extrakostnader som inte var budgeterat, bland annat vattenläckor samt akuta reparationer av flera hissar. Ränteläget har också legat högt under större delen av 2024.

Föreningen har låg skuldsättning vilket ger möjlighet att ta upp mer belåning vid behov och en långsiktig plan för underhåll vilket kommer att medföra att sparandet går upp i takt med att räntorna går ner. Årets förlust påverkar inte föreningens långsiktiga möjlighet att fullgöra sina ekonomiska förpliktelser.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	4 401	4 405	3 629	3 627
Resultat efter finansiella poster	-1 125	614	-51	61
Soliditet (%)	61,9	62,1	61,4	60,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	809	768	698	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 551	4 730	4 725	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	95	286	153	0
Räntekänslighet (%)	5,6	6,2	6,8	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	211	199	181	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80,2	84,5	96,2	0,0

## Förändringar i eget kapital Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 331 852
årets förlust	-1 125 096
	<b>11 206 756</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	76 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-733 831
i ny räkning överföres	11 864 587
	<b>11 206 756</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

4

dag 11/11/24  
NA  
me

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 401 243	4 404 595
Övriga rörelseintäkter	3	647 917	143 150
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 049 160</b>	<b>4 547 745</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-4 421 883	-2 449 920
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-867 888	-817 870
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 289 771</b>	<b>-3 267 790</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-240 611</b>	<b>1 279 955</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 799	42 315
Räntekostnader och liknande resultatposter		-919 284	-708 597
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-884 485</b>	<b>-666 282</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 125 096</b>	<b>613 673</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 125 096</b>	<b>613 673</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 125 096</b>	<b>613 673</b>

14

ckg 15M  
be  
ckg

Brf Lykttändaren  
Org.nr 769601-4179

6 (12)

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

62 204 433

62 890 483

Byggnadsinventarier

6

1 054 713

1 236 551

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**63 259 146**

**64 127 034**

**Summa anläggningstillgångar**

**63 259 146**

**64 127 034**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

829 899

28 848

Övriga fordringar

82 667

63 272

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

106 322

123 939

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 018 888**

**216 059**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

378 976

1 947 499

**Summa kassa och bank**

**378 976**

**1 947 499**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 397 864**

**2 163 558**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**64 657 010**

**66 290 592**

4

avg till  
dag 1/10

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		26 622 000	26 622 000
Fond för yttre underhåll		2 216 428	2 140 428
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>28 838 428</b>	<b>28 762 428</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		12 331 852	11 794 180
Årets resultat		-1 125 096	613 673
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>11 206 756</b>	<b>12 407 853</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>40 045 184</b>	<b>41 170 281</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	22 768 536	23 662 260
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 768 536</b>	<b>23 662 260</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		183 814	561 718
Skatteskulder		210 983	203 546
Övriga skulder		23 100	35 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 425 393	657 774
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 843 290</b>	<b>1 458 051</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>64 657 010</b>	<b>66 290 592</b>

4

*Handwritten signature*



## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-240 611	1 279 955
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		867 888	817 870
Erhållen ränta		34 799	42 315
Erlagd ränta		-919 284	-708 597
Betald inkomstskatt		-11 958	40 136
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-269 166</b>	<b>1 471 679</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-801 051	-28 848
Förändring av kortfristiga fordringar		17 617	-33 684
Förändring av leverantörsskulder		-377 904	446 531
Förändring av kortfristiga skulder		755 705	1 842
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-674 799</b>	<b>1 857 520</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-500 179
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-500 179</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-893 724	-843 724
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-893 724</b>	<b>-843 724</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 568 523</b>	<b>513 617</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 947 499	1 433 882
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>378 976</b>	<b>1 947 499</b>

4

Olly 15/11  
ckg fe

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1%
Byggnadsinventarier	10%

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

*m*

*Capitol  
Cteg*

### Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	51 758 000	51 758 000
	<b>51 758 000</b>	<b>51 758 000</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 048 487	3 842 356
Hysesintäkter, P-platser	155 375	154 855
Övriga Intäkter	157 392	407 383
	<b>4 361 254</b>	<b>4 404 594</b>

### Not 3 Exceptionella intäkter

	2024	2023
Försäkringsersättningar	647 917	0
Erhållna offentliga stöd m.m.	0	143 150
	<b>647 917</b>	<b>143 150</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	192 515	78 470
Städning och renhållning	87 072	88 742
Hiss	14 525	106 156
Gårdsarbeten	238 914	208 755
Reparation och underhåll	2 027 423	119 089
Elkostnader	224 173	56 615
Fjärrvärme	606 913	709 228
Vatten- och avlopp	226 106	230 734
Avfallshantering	173 952	168 203
Fastighetsförsäkringar	120 399	118 902
Kabel-tv, Bredband	202 476	218 745
Fastighetsskatt/avgift	109 210	101 773
Styrelsearvoden Uppdragsersättning	52 218	123 999
Ekonomisk förvaltning	98 393	96 594
Övriga kostnader	47 595	23 914
	<b>4 421 884</b>	<b>2 449 919</b>

Av året utfört underhåll avser 733 831 kr planerat underhåll.

4

Handwritten signatures and initials in blue ink.

### Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 380 000	78 380 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>78 380 000</b>	<b>78 380 000</b>
Ingående avskrivningar	-15 489 517	-14 803 467
Årets avskrivningar	-686 050	-686 050
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 175 567</b>	<b>-15 489 517</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>62 204 433</b>	<b>62 890 483</b>

### Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 818 385	1 318 206
Inköp		500 179
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 818 385</b>	<b>1 818 385</b>
Ingående avskrivningar	-581 834	-450 014
Årets avskrivningar	-181 838	-131 820
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-763 672</b>	<b>-581 834</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 054 713</b>	<b>1 236 551</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	18 424 916	19 293 640
	<b>18 424 916</b>	<b>19 293 640</b>

### Not 8 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
SBAB Bank	3,68	2025-02-14	5 345 137	142 536	5 202 601
SBAB Bank	3,73	2025-05-12	4 233 658	109 960	4 123 698
SBAB Bank	4,04	2025-10-13	1 503 876	116 228	1 387 648
SBAB Bank	0,76	2025-08-15	675 000	125 000	550 000
SBAB Bank	2,38	2026-04-16	4 863 253	140 000	4 723 253
Swedbank	3,722	2025-01-28	3 432 879	130 000	3 302 879
Swedbank	3,365	2025-03-28	3 608 457	130 000	3 478 457
			<b>23 662 260</b>	<b>893 724</b>	<b>22 768 536</b>

Lån som förfaller och omförhandlas under 2025 har klassificerats som långfristiga för att underlätta jämförbarheten mellan åren. I listan ovan anges bindningstider.

*M*

*Handwritten signatures and initials*

Stockholm 9/2-2025



Marianne Jonsson  
Ordförande



Roland Eliasson




Niklas Mild



Ann-Christin Gozzi

Min revisionsberättelse har lämnats 9/2-2025.



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 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 2024 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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

  
Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor / Medlem i FAR