

Årsredovisning för

**Bostadsrättsföreningen Lykttändaren**

769601-4179

Räkenskapsåret

**2013-01-01 - 2013-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lykttändaren, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2013-01-01-2013-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Fastigheten

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

På fastigheten finns 2 flerbostadshus med 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 hos Allians Försäkringsmäklare.

Arbetet med att fusionera de två föreningarna och som påbörjades i slutet av 2008 har slutförts och sedan den 1 april 2010 är vi en (1) förening om 67 lägenheter och Brf Lykttändaren 2 upphörde. På stämman i juni 2012, fastställdes också namnbytet till Brf Lykttändaren

#### *Föreningens Stadgar*

Föreningens stadgar har registrerats hos Patent- och registreringsverket 1997-09-02 och nya stadgar har registrerats 2012-06-27 med anledning av namnbytet till Brf Lykttändaren.

### Styrelsen

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-23. I stämman deltog medlemmar från 29 bostadsrätter, totalt 33 personer.

På stämman valdes följande medlemmar till föreningens styrelse:

Marianne Jonsson	Ordförande
Christina Norrman	Vice ordförande
Ann-Christine Gozzi	Ledamot, sekreterare
Roland Eliasson	Ledamot
Marie-Louise Eklund	Suppleant
Kristina Olsson	Suppleant
Jonas Bergwall	Suppleant

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

*Handwritten signatures:*  
Marianne Jonsson  
Christina Norrman  
Ann-Christine Gozzi  
Roland Eliasson  
Marie-Louise Eklund  
Kristina Olsson  
Jonas Bergwall

## Revisorer

Revisorer valda på föreningsstämma.

Erik Davidsson  
Jörgen Götehed

Revisor  
Revisorssuppleant

BoRevision  
BoRevision

## Valberedning

Valberedning vald av föreningsstämma.

Rune Johansson  
Tage Carlsson

## Ekonomisk förvaltning

Brf Lykttändaren har sedan 2010 haft ett avtal med BEJO AB avseende den ekonomiska förvaltningen.

## Fastighetsskötsel

För den löpande fastighetsskötseln har styrelsen tecknat ett avtal med FSS Fastighetsservice AB.

## Föreningsfrågor

Styrelsen har under året hållit 10 styrelsesammanträden.

Vi har även haft en del möten med våra grannföreningar för att diskutera gemensamma frågor och utbyta erfarenheter. I år bjöd vi även in två nybildade bostadsrättsföreningar till vår grannsamverkan.

Under våren 2013 gjorde styrelsen en sedvanlig inspektionsrunda av fastigheterna tillsammans FSS.

### *Ägarförhållande, medlemmar*

Föreningen hade vid årets slut 82 medlemmar.

### *Överlåtelser av lägenheter*

Under 2013 har styrelsen godkänt 4 överlåtelser, lägenhet nr 112, 143, 452 och 242.

## Väsentliga händelser under året och tidigare år

### *Underhåll*

Våren 2007 så utfördes en del målningsarbeten i delar av trapphusen, framför allt i entrévåningarna och därefter en storstädning av samtliga trappuppgångar.

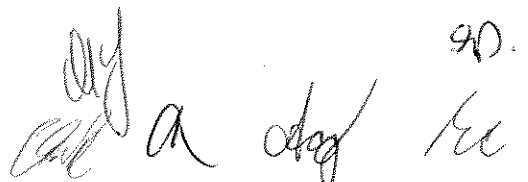
Vi har också fått en del fönsterdörrar åtgärdade av SP Fönster.

Energibesiktningen slutfördes under sommaren 2008.

Under 2009 genomfördes en besiktning av alla lägenheter. Vi kontrollerade vattenlås, rinnande kranar, ventilation m.m. samt monterade nya brandvarnare som har ett s.k. 10-årsbatteri.

I januari 2010 inleddes ett samarbete med FSS Fastighetsservice AB som är de som nu ansvarar för den tekniska förvaltningen.

Under hösten fick FSS uppdrag av styrelsen att tvätta fasader och balkonger utvändigt samt åtgärda de rörelsefogar som var i dåligt skick.



Under 2011 så har en del avtal omförhandlats bl.a. avtalet för kabelTV och trappstädning. OVK-besiktning påbörjades på våren 2011 och slutfördes i september 2011.

Avtalet avseende trädgårdsskötsel sades upp 2011 och vi inledde ett samarbete med Christer Araskog under 2012. En del av gården ingår i en gemensamhetsanläggning och där är vi beroende av ett samarbete med Brf Taljan.

Vi har spolat stammarna och samtidigt bytt ut golvbrunninsatser. En storstädning inkl golvvård genomfördes i slutet av året.

I två av hissarna har vi bytt ut nödtelefonerna och vid årsskiftet tecknade vi ett avtal med HissCraft för skötsel och underhåll av hissarna.

Under 2012 har samtliga elmätare i lägenheterna bytts och vi har också bytt alla motorvärmarruttag, det senaste i ett samarbete med Brf Turebergs Allé.

En tradition är den årliga vårstädningen men i år tvingades vi ställa in städningen p.g.a att vintern inte ville släppa taget och på städdagens morgon snöade det ymnigt.

Som kompensation hade vi sedan en grillkväll på försommaren och under hösten anordnade ett par medlemmar en trivselskväll för alla medlemmar, en sammankomst som alltid är lika uppskattad.

Vi har tillsammans med Brf Taljan påbörjat en ombyggnad av lekplatsen. Vi kommer att förnya och bland annat göra plats för fler sittplatser.

2013 så blev vår nya lekplats klar både med fler sittplatser och nya planteringar.

Städdagen genomfördes med god uppslutning och fint väder och avslutades traditionsenligt med korvgrillning och kaffe.

Vi påbörjade renovering av en del tak över balkonger på översta våningen och en del tak kommer att åtgärdas under 2014.

FSS genomförde under våren en besiktning av samtliga lägenheter för att få en aktuell status. De kontrollerade ventilation, radiatorer, droppande kranar m.m.

Under året arbetade vi vidare med vår ytermiljö tillsammans med Christer Araskog. Vi har planterat en del nya växter, bytt ut träd längs vår parkeringsgata m.m.

#### *Årsavgifter*

Styrelsen beslutat att per 1 januari 2014 sänka avgifterna med 10%, ett resultat delvis av att vi sedan 2010 är en sammanslagen förening och delvis att vi arbetat för att ta in nya leverantörer och sett över våra avtal.

#### **Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	8 363 345
årets resultat	1 073 876
<b>Totalt</b>	<b>9 437 221</b>
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	76 000
överföring till balanserat resultat	9 361 221
<b>Totalt</b>	<b>9 437 221</b>

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

*Christer Araskog*      *SP.*  
*Araskog*      *Ar*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Medlemsavgifter	1	4 403 100	4 403 100
Hyror p-platser, garage		89 592	94 530
Övriga intäkter		302	7 143
<b>Nettoomsättning</b>		<b>4 492 994</b>	<b>4 504 773</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Förvaltnings- och administrationskostnader	2	-1 947 854	-1 884 820
Avskrivning byggnad	3	-343 025	-343 025
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 202 115</b>	<b>2 276 928</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		3 942	9 087
Räntekostnader		-1 132 181	-1 383 258
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 073 876</b>	<b>902 757</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 073 876</b>	<b>902 757</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 073 876</b>	<b>902 757</b>

*Handwritten signature and initials*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	69 750 983	70 094 008
		69 750 983	70 094 008
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		69 750 983	70 094 008
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Preliminära elavgifter		13 591	-
Skattekonto		2 496	48 827
Övriga fordringar		500	700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 037	25 476
		42 624	75 003
<i>Kassa och bank</i>		573 216	679 241
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		615 840	754 244
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		70 366 823	70 848 252

*[Handwritten signatures and initials]*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		26 622 000	26 622 000
Fond för yttre underhåll		1 380 428	1 304 428
		<u>28 002 428</u>	<u>27 926 428</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		8 363 345	7 536 587
Årets resultat		1 073 876	902 757
		<u>9 437 221</u>	<u>8 439 344</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>37 439 649</u>	<u>36 365 772</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	32 347 191	33 904 423
		<u>32 347 191</u>	<u>33 904 423</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		112 733	33 382
Preliminära elavgifter		-	37 282
Skatteskulder		81 070	91 455
Övriga skulder		19 995	21 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		366 185	393 952
		<u>579 983</u>	<u>578 057</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>70 366 823</u>	<u>70 848 252</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	51 265 000	51 265 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, several smaller ones in the middle, and the number '90.' on the right.

## Allmänna upplysningar

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Fordringar redovisas till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

## Noter

### Not 1 Medlemsavgifter

Avgiften var oförändrad under 2013. Avgiften sänktes med 10 % fr.o.m. 2014-01-01.

### Not 2 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsskötsel	77 172	74 928
Städning	79 387	48 671
Sotning, ventilation	65 228	4 813
Hiss	69 697	79 571
Gård	195 397	133 737
Pannrum, undercentral	-	3 100
Snöröjning	26 216	35 292
Reparation och underhåll	136 382	231 199
Elavgifter	61 943	92 104
Uppvärmning	537 236	532 609
Vatten och avlopp	112 530	112 607
Sophämtning	127 021	79 538
Fastighetsförsäkringar	46 464	45 933
Självrisk	19 550	-
Kabel-TV	41 425	40 668
Teknisk förvaltning	1 181	-
Övriga fastighetskostnader	22 872	7 395
Fastighetsavgift	81 070	91 455
Styrelsearvoden	71 003	94 900
Revisionsarvoden	17 250	16 625
Ekonomisk förvaltning	100 368	97 092
Övriga förvaltningskostnader	16 037	36 190
Konsultarvoden	27 500	-
Arbetsgivaravgift, löneskatt	14 925	26 393
<b>Summa</b>	<b>1 947 854</b>	<b>1 884 820</b>

*Anders Rindberg* 9/10  
*Stefan Eric*



### Not 3 Byggnad och mark

Byggnaden skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden med 0,5 % av byggnadsvärdet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad med bostadsrättstillägg hos Allians Försäkringsmäklare.

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

	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	68 605 000	68 605 000
Utgående anskaffningsvärde	68 605 000	68 605 000
Ingående avskrivning enligt plan	-8 285 992	-7 942 967
Årets avskrivning enligt plan	-343 025	-343 025
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 629 017	-8 285 992
Mark	9 775 000	9 775 000
Utgående värde mark	9 775 000	9 775 000
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>69 750 983</b>	<b>70 094 008</b>
Taxeringsvärde byggnad	49 400 000	45 600 000
Taxeringsvärde mark	17 400 000	17 400 000
	66 800 000	63 000 000

### Not 4 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	26 622 000	-	1 304 428	7 536 587	902 757
Disposition enligt årsstämmobeslut			76 000	826 758	-902 757
Årets resultat					1 073 876
Vid årets slut	26 622 000	-	1 380 428	8 363 345	1 073 876

### Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
SBAB, rörlig ränta 90 dagar		
Ränta 3,5 %		
Ingående bokfört värde	6 913 033	7 055 569
Årets amortering	-142 536	-142 536
Utgående bokfört värde	6 770 497	6 913 033
SBAB, bundet till 2015-06-04		
Ränta 3,37 %		
Ingående bokfört värde	5 443 218	5 609 733
Årets amortering	-109 960	-166 515
Utgående bokfört värde	5 333 258	5 443 218

*Handwritten signatures and initials, including "90." and "Ker" visible.*

SBAB, rörlig ränta		
Ränta 2,78 %		
Ingående bokfört värde	5 382 384	5 856 654
Årets amortering	-916 228	-474 270
Utgående bokfört värde	4 466 156	5 382 384
Swedbank Hypotek, bundet till 2014-05-25		
Ränta 4,47 %		
Ingående bokfört värde	6 296 952	6 425 460
Årets amortering	-128 508	-128 508
Utgående bokfört värde	6 168 444	6 296 952
Swedbank Hypotek, bundet till 2014-10-24		
Ränta 3,19 %		
Ingående bokfört värde	4 830 379	4 960 379
Årets amortering	-130 000	-130 000
Utgående bokfört värde	4 700 379	4 830 379
Swedbank Hypotek, rörlig ränta 90 dagar		
Ränta 2,655 %		
Ingående bokfört värde	5 038 457	5 168 457
Årets amortering	-130 000	-130 000
Utgående bokfört värde	4 908 457	5 038 457
<b>Summa utgående bokfört värde</b>	<b>32 347 191</b>	<b>33 904 423</b>
Kortfristig del av långfristiga skulder	757 232	771 829


## Underskrifter

Stockholm 2014-02-17

  
Marianne Jonsson

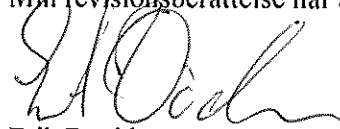
  
Christina Norrman

  
Ann-Christine Gozzi

  
Roland Eliasson

  
Ove Roland

Mitt revisionsberättelse har avgivits 2014-04-04

  
Erik Davidsson  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lykttändaren, org.nr. 769601-4179

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lykttändaren för år 2013.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lykttändaren för år 2013.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

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

Stockholm den 4 / 4 2014



Erik Davidsson  
BoRevision AB