

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Lykttändaren
769601-4179

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar/underskrifter	7-10
<i>M</i>	

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lykttändaren, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2015-01-01-2015-12-31.

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 via Söderberg & Partners.

Föreningens stadgar har registrerats 1997-09-02 och nya stadgar, med anledning av namnbytet efter fusionen av Brf-föreningar i april 2010, registrerades 2012-06-27.

Styrelsen

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-28 och då deltog 30 medlemmar som tillsammans representerade 26 bostadsrätter. På stämman valdes följande medlemmar till föreningens styrelse:

Marianne Jonsson	Ordförande
Roland Eliasson	Ledamot, vice ordförande
Ann-Christine Gozzi	Ledamot
Jonas Bergwall	Ledamot

Kristina Olsson	Suppleant
Björn Ljusenius	Suppleant

Firman tecknas av styrelsen, 2 ledamöter i förening.

Revisorer

Revisorer valda på föreningsstämma.

Mats Lehtipalo	Godkänd revisor
Birger Nordmarl	Revisorssuppleant

M

ADECO Revisorer KB

Valberedning

Valberedning vald av föreningsstämma.

Rune Johansson
Nicklas Helleday

Ekonomisk förvaltning

Brf Lykttändaren har avtal med BEJO AB avseende den ekonomiska förvaltningen.

Fastighetsskötsel

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

Händelser under året

Styrelsen har under 2015 hållit 9 styrelsemöten och vi har även haft några möten tillsammans med våra grannföreningar, BRF Taljan och BRF Turebergs Allé. Utöver detta har vi också haft flera planeringsmöten med både FSS avseende fastighetsskötsel och Christer Araskog när det gäller utemiljön samt ett möte med SBAB.

Föreningen hade vid årets slut 77 antal medlemmar.

Under 2015 har styrelsen godkänt 3 överlåtelse, lägenhet nr 261, 711 samt 221.

Väsentliga händelser under året och tidigare

Våren **2007** utfördes en del målningsarbeten i delar av trapphusen och storstädning av trapphus. Vi fick också en del fönster åtgärdade av SP Fönster.

Energibesiktning slutfördes under sommaren **2008**.

Under **2009** gjordes en besiktning av alla lägenheter. Vi kontrollerade vattenlås, ev rinnande kranar, ventilation m.m. samt monterade brandvarnare.

I januari **2010** inleddes ett samarbete med FSS Fastighetsservice AB som nu ansvarar för den tekniska förvaltningen m.a.o. fastighetsskötsel.

Under **2011** så har styrelsen dels omförhandlat en del avtal, bl.a. avtalet för kabel-tv och trappstädning. Vi har även sagt upp befintligt avtal gällande trädgårdsskötsel och tecknat ett nytt med Christer Araskog, ett avtal som är gemensamt med BRF Taljan. Vi tecknade även ett nytt avtal med Hiss-Craft gällande skötsel och underhåll av våra hissar. OVK-besiktningen slutfördes under hösten 2011. Vi spolade stammar som en förebyggande åtgärd och bytte samtidigt ut golvbrunninsatser. En storstädning av trapphusen genomfördes också i slutet av året.

Samtliga elmätare byttes ut **2012** och vi har även bytt ut alla motorvärmare, det senare i samarbete med BRF Turebergs Allé, en förening som vi delar parkeringen med. Under året påbörjades ombyggnaden av lekplatsen som vi delar med BRF Taljan. Vårstädningen bokstavligen frös inne så istället anordnades en grillkväll på försommaren och under hösten ett par trivselkvällar.

2013 blev lekplatsen inklusive området runt densamma helt klar med både fler sittplatser och nya planteringar. Under året så arbetade vi sedan vidare med vår ytermiljö och har planterat nya växter och bytt ut en del träd längs parkeringsgatan. Städdagen genomfördes med god uppslutning och fint väder samt avslutades traditionsenligt med korvgrillning och kaffe. FSS genomförde under våren en besiktning av samtliga lägenheter för att få en aktuell status. FSS kontrollerade ventilationen, radiatorer, ev. droppande kranar m.m.

M

Under 2014 byttes styrregleringen till ventilationen ut och efter ett intensivt åskväder tvingades vi också byta ut flera nödtelefoner i hissarna. All belysning i trapphus och entréer byttes ut till s.k. LED-lampor. Tillsammans med BRF Taljan bytte vi också ut lamporna på vår gemensamma innergård. En stamspolning genomfördes och FSS fick också i uppdrag att bygga om ett städförråd och sätta in en toalett där. Under året hade vi och BRF Taljan möten med tjänstemän och politiker på kommunen i förhoppning om att förbättra vår utemiljö/trafiksituation och på sikt få bort en del av genomfartstrafiken alternativt få ner hastigheten. På stämman detta år beslöts att föreningen skulle teckna ett kollektivt avtal gällande bredband i fastigheten och fr.o.m. november 2014 så har alla medlemmar tillgång till bredband där kostnaden ingår i avgiften.

2015 fick FSS i uppdrag att byta ut en del skärmar mellan uteplatserna, förbättra belysningen vid entréerna, åtgärda en del fönsterdörrar till balkongerna samt åtgärder för att minska på vattenförbrukningen. På städdagen den 25 april invigdes lekplatsen på vår gemensamma innergård tillsammans med BRF Taljan.

Kommande år, 2016, planerar vi att byta brandvarnare och ev. också installera vattenvarnare under diskbänkarna. Soprummet kommer vi också att försöka förbättra så att det blir lättare att hålla ordning. Under våren kommer vi även att byta städbolag, en ny upphandling pågår just nu.

Årsavgifter

Styrelsen beslutade att per 1 januari 2014 sänka avgifterna med 10%, ett resultat delvis av att vi sedan 2010 är en sammanslagen förening, men också då vi aktivt arbetat för att ta in nya leverantörer och sett över alla avtal. Per 1 april 2016 kommer avgiften att sänkas ytterligare 5%.

Flerårsöversikt

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning	4 056 298	4 062 762	4 492 994	4 504 773
Resultat efter finansiella poster	635 544	166 902	1 073 876	902 757
Soliditet, %	55	54	53	51

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	9 452 122
årets resultat	635 544
Totalt	10 087 666
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	76 000
överföring till balanserat resultat	10 011 666
Totalt	10 087 666

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

M

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 056 298	4 062 762
Summa rörelseintäkter		4 056 298	4 062 762
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-2 141 019	-2 251 490
Avskrivningar	3	-686 050	-686 050
Summa rörelsekostnader		-2 827 069	-2 937 540
Rörelseresultat		1 229 229	1 125 222
Finansiella poster			
Ränteintäkter		18	219
Räntekostnader		-593 703	-958 539
Summa finansiella poster		-593 685	-958 320
Resultat efter finansiella poster		635 544	166 902
Resultat före skatt		635 544	166 902
Årets resultat		635 544	166 902

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	68 378 883	69 064 933
		<u>68 378 883</u>	<u>69 064 933</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>68 378 883</u>	<u>69 064 933</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Preliminära elavgifter		-	847
Skattekonto		2 892	3 413
Övriga fordringar		2 463	1 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 091	50 296
		<u>55 446</u>	<u>56 420</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 194 241	612 413
Summa omsättningstillgångar		<u>1 249 687</u>	<u>668 833</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>69 628 570</u>	<u>69 733 766</u>

WA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		26 622 000	26 622 000
Fond för yttre underhåll		1 532 428	1 456 428
		<u>28 154 428</u>	<u>28 078 428</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		9 452 122	9 361 221
Årets resultat		635 544	166 902
		<u>10 087 666</u>	<u>9 528 123</u>
Summa eget kapital		<u>38 242 094</u>	<u>37 606 551</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	30 865 227	30 865 227
		<u>30 865 227</u>	<u>30 865 227</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		87 776	32 274
Skatteskulder		84 956	81 539
Övriga skulder		23 349	22 120
Övriga kortfristiga skulder		34 626	757 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		290 542	368 823
		<u>521 249</u>	<u>1 261 988</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>69 628 570</u>	<u>69 733 766</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	51 758 000	51 265 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

M

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2-reglerna).

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 %

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgiften sänktes med 10 % fr.o.m. 2014-01-01. Fr.o.m. 2016-04-01 sänks årsavgiften med 5%.

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Årsavgifter	3 962 820	3 962 820
Hysesintäkter, P-platser, el	93 375	94 200
Övriga intäkter	103	5 742
Summa	4 056 298	4 062 762

M

Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsskötsel	82 272	79 872
Städning	86 770	52 870
Sotning, ventilation	-	412 357
Hiss	93 873	129 739
Gård	194 846	101 732
Snöröjning	31 687	20 598
Reparation och underhåll	325 022	195 380
Elavgifter	126 276	27 652
Uppvärmning	438 355	537 407
Vatten och avlopp	119 752	120 625
Sophämtning	132 487	159 269
Fastighetsförsäkringar	49 732	48 002
Försäkringsersättning	-29 282	-10 355
Kabel-TV	65 229	65 229
Bredband	114 677	-
Teknisk förvaltning	-	1 676
Övriga fastighetskostnader	5 202	6 659
Fastighetsavgift	84 956	81 539
Styrelsearvoden	73 239	70 651
Revisionsarvoden	10 500	17 875
Ekonomisk förvaltning	97 488	97 488
Övriga förvaltningskostnader	19 718	19 206
Arbetsgivaravgift, löneskatt	18 220	16 019
Summa	2 141 019	2 251 490

Not 3 Byggnad och mark

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad med bostadsrättstillägg hos Allians Försäkringsmäklare. Föreningen äger fastigheten Taljan 1 och Taljan 9 i Sollentuna kommun.

	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	68 605 000	68 605 000
Ingående avskrivning enligt plan	-9 315 067	-8 629 017
Årets avskrivning enligt plan	-686 050	-686 050
Mark	9 775 000	9 775 000
Utgående bokfört värde	68 378 883	69 064 933
Taxeringsvärde byggnad	49 400 000	49 400 000
Taxeringsvärde mark	17 400 000	17 400 000
<i>M</i>	66 800 000	66 800 000

Not 4 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	26 622 000	-	1 456 428	9 361 221	166 902
Disposition enligt årsstämmobeslut			76 000	90 901	-166 902
Årets resultat					635 544
Vid årets slut	26 622 000	-	1 532 428	9 452 122	635 544

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
SBAB, rörlig ränta 90 dagar		
Ränta 0,71 %		
Ingående bokfört värde	6 627 961	6 770 497
Årets amortering	-142 536	-142 536
Nästa års amortering	-142 536	-142 536
Utgående bokfört värde	6 342 889	6 485 425
SBAB		
Ränta 1,32 %		
Ingående bokfört värde	5 223 298	5 333 258
Årets amortering	-109 960	-109 960
Nästa års amortering	-109 960	-109 960
Utgående bokfört värde	5 003 378	5 113 338
SBAB, rörlig ränta		
Ränta 0,81 %		
Ingående bokfört värde	4 349 928	4 466 156
Årets amortering	-116 228	-116 228
Nästa års amortering	-116 228	-116 228
Utgående bokfört värde	4 117 472	4 233 700
Swedbank Hypotek, bundet till 2016-03-24		
Ränta 4,47 %		
Ingående bokfört värde	6 039 936	6 168 444
Årets amortering	-128 508	-128 508
Nästa års amortering	-128 508	-128 508
Utgående bokfört värde	5 782 920	5 911 428
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 0,823 %		
Ingående bokfört värde	4 602 879	4 700 379
Årets amortering	-130 000	-97 500
Nästa års amortering	-130 000	-130 000
Utgående bokfört värde	4 342 879	4 472 879

M

Swedbank Hypotek, rörlig ränta 90 dagar
Ränta 0,724 %

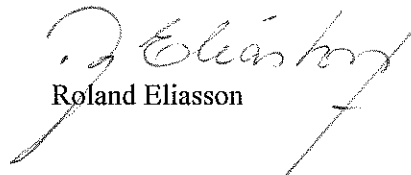
Ingående bokfört värde	4 778 457	4 908 457
Årets amortering	-130 000	-130 000
Nästa års amortering	-130 000	-130 000
Utgående bokfört värde	4 518 457	4 648 457
Summa utgående bokfört värde	30 107 995	30 865 227

Underskrifter

Stockholm 2016-03-19



Marianne Jonsson



Roland Eliasson

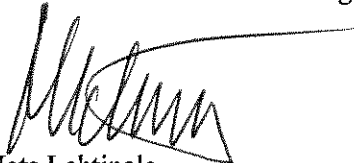


Ann-Christine Gozzi



Jonas Bergwall

Min revisionsberättelse har avgivits 2016-03-30



Mats Lehtipalo
Godkänd 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 2015.

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 revisions sed 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 2015 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.

WA



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 2015.

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 beträffande 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 och föreningens stadgar.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 30 mars 2016

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i Far