

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Lykttändaren**  
769601-4179

Räkenskapsåret  
**2014-01-01 - 2014-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar/underskrifter	8-11

okg  
20.  
te UJ m

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lykttändaren, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2014-01-01-2014-12-31.

## 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 2014-05-22. I stämman deltog medlemmar från 28 bostadsrätter, totalt 31 personer.

På stämman valdes följande medlemmar till föreningens styrelse:

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

Kristina Olsson	Suppleant
Björn Ljusenius	Suppleant

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

## Revisorer

Revisorer valda på föreningsstämma.

Erik Davidsson  
Jörgen Götehed

Revisor  
Revisorssuppleant

BoRevision  
BoRevision

## Valberedning

Valberedning vald av föreningsstämma.

Rune Johansson  
Marie-Louise Eklund

## Ekonomisk förvaltning

Brf Lykttändaren har sedan några år tillbaka ett avtal med BEJO AB avseende den ekonomiska förvaltningen.

## Fastighetsskötsel

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

## Föreningsfrågor

Styrelsen har under året hållit 11 styrelsesammanträden men vi har även haft en del möten med våra grannföreningar för att diskutera gemensamma frågor och utbyta erfarenheter. Tillsammans med Brf. Taljan har vi f.n. ett projekt på gång avseende byte av armaturer på vår gemensamma gård.

Under våren 2014 har vi haft en del planeringsmöten med FSS och styrelsen genomförde också en sedvanlig inspektionsrunda av fastigheterna tillsammans med vår fastighetsskötare.

### *Ägarförhållande, medlemmar*

Föreningen hade vid årets slut 82 medlemmar.

### *Överlåtelse av lägenheter*

Under 2013 har styrelsen godkänt 6 överlåtelse, lägenhet nr 241, 531, 612, 112, 511 och 512.

## Väsentliga händelser under året och tidigare år

### *Underhåll*

Våren 2007 så utfördes en del målningsarbeten i delar av trapphusen, framför allt i entréväningarna 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 har vi då ett gemensamt avtal med Brf. Taljan.

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

I två av hissarna har vi bytt ut nödtelefonerna och vi 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 motorvärmarettag, 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 trivselkväll för alla medlemmar, en sammankomst som alltid är lika uppskattat.

Under 2012 påbörjade Araskog en ombyggnad av lekplatsen på vår innergård.

2013 så blev vår nya lekplats klar både med fler sittplatser och nya planteringar. Båda föreningarna blev nöjda med resultatet.

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 våningarna.

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.

2014 blev ett relativt intensivt år.

Vi har bland annat bytt styrreglering av ventilationen och efter ett åskväder under sommaren så var vi också tvungna att byta flera nödtelefoner i våra hissar.

All belysning i trapphus och entréer är utbytta till s.k. led-lampor Vi påbörjade även, tillsammans med vår grannförening Brf. Taljan, ett arbete att byta ut alla lampor på vår gemensamma innergård.

Under våren 2014 stamspolade vi i alla lägenheter, i huvudsak som en förebyggande åtgärd.

Vi har även haft ett par möten med berörda tjänstemän och politiker på kommunhuset i förhoppning om att förbättra vår utemiljö/trafiksituation och på sikt begränsa genomfart eller i alla fall få ner hastigheten i vårt område.

På stämman beslöts att föreningen skulle teckna ett kollektivt avtal gällande bredband för alla lägenheter. Under våren påbörjades indragningen av bredband i fastigheten och fr.o.m. november så har alla medlemmar tillgång till bredband där kostnaden ingår i avgiften. Även styrelserummet har fått ett bredbandsuttag så under kommande år så hoppas vi att vi i styrelsen blir lite mer digitala.

Under hösten byggdes ett städförråd om och kompletterades med en toalett. Det har visat sig att vi har behov av att ha en toalett som är tillgänglig för våra leverantörer av tjänster såsom städbolag, trädgårdsmästare, fastighetsskötare med flera. Under de kommande åren räknar vi också med att vi kommer ha hantverkare i vår fastighet för att göra en del arbeten och då är det nästan tvunget att ha en separat toalett.

Vid eventuella framtida behov, kan vi då också erbjuda en medlem ett alternativ vid t.ex. en omfattande renovering, en möjlighet att bo kvar under tiden.

### 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. Styrelsen beslöt sedan att avgiften ligger kvar på samma nivå per 1 januari 2015.

### Flerårsöversikt

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning	4 062 762	4 492 994	4 504 773	4 399 690
Resultat efter finansiella poster	166 902	1 073 876	902 757	552 953
Soliditet, %	54	53	51	50

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	Belopp i kr
balanserat resultat	9 361 221
årets resultat	166 902
Totalt	9 528 123
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	76 000
överföring till balanserat resultat	9 452 123
Totalt	9 528 123

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

dag / ee Ulf 20

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	<i>1</i>		
Nettoomsättning		4 062 762	4 492 994
<b>Summa rörelseintäkter</b>		4 062 762	4 492 994
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	<i>2</i>	-2 251 490	-1 947 854
Avskrivningar	<i>3</i>	-686 050	-343 025
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-2 937 540	-2 290 879
<b>Rörelseresultat</b>		1 125 222	2 202 115
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		219	3 942
Räntekostnader		-958 539	-1 132 181
<b>Summa finansiella poster</b>		-958 320	-1 128 239
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		166 902	1 073 876
<b>Resultat före skatt</b>		166 902	1 073 876
<b>Årets resultat</b>		166 902	1 073 876

oklag / Ee Ulf 20

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	69 064 933	69 750 983
		<u>69 064 933</u>	<u>69 750 983</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>69 064 933</u>	<u>69 750 983</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Preliminära elavgifter		847	13 591
Skattekonto		3 413	2 496
Övriga fordringar		1 864	500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 296	26 037
		<u>56 420</u>	<u>42 624</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>612 413</u>	<u>573 216</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>668 833</u>	<u>615 840</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>69 733 766</u>	<u>70 366 823</u>

dag Ee [Signature] 20

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</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		1 456 428	1 380 428
		<u>28 078 428</u>	<u>28 002 428</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		9 361 221	8 363 345
Årets resultat		166 902	1 073 876
		<u>9 528 123</u>	<u>9 437 221</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>37 606 551</u>	<u>37 439 649</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	30 865 227	32 347 191
		<u>30 865 227</u>	<u>32 347 191</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		32 274	112 733
Skatteskulder		81 539	81 070
Övriga skulder		22 120	19 995
Kortfristig del av långfristiga skulder		757 232	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		368 823	366 185
		<u>1 261 988</u>	<u>579 983</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>69 733 766</u>	<u>70 366 823</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	51 265 000	51 265 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Klag", "Ee", and "90".



## 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.

### 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 beräknade 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	År 2013, 0,5 %	1,0 %

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

Årsavgiften sänktes med 10 % fr.o.m. 2014-01-01.

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Årsavgifter	3 962 820	4 403 100
Hysesintäkter, P-platser, el	94 200	89 592
Övriga intäkter	5 742	302
<b>Summa</b>	<b>4 062 762</b>	<b>4 492 994</b>

Handwritten signature and date: 2014-12-31

## Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsskötsel	79 872	77 172
Städning	52 870	79 387
Sotning, ventilation	412 357	65 228
Hiss	129 739	69 697
Gård	101 732	195 397
Snöröjning	20 598	26 216
Reparation och underhåll	195 380	136 382
Elavgifter	27 652	61 943
Uppvärmning	537 407	537 236
Vatten och avlopp	120 625	112 530
Sophämtning	159 269	127 021
Fastighetsförsäkringar	48 002	46 464
Försäkringsersättning	-10 355	-
Självrisk	-	19 550
Kabel-TV	65 229	41 425
Teknisk förvaltning	1 676	1 181
Övriga fastighetskostnader	6 659	22 872
Fastighetsavgift	81 539	81 070
Styrelsearvoden	70 651	71 003
Revisionsarvoden	17 875	17 250
Ekonomisk förvaltning	97 488	100 368
Övriga förvaltningskostnader	19 206	16 037
Konsultarvoden	-	27 500
Arbetsgivaravgift, löneskatt	16 019	14 925
<b>Summa</b>	<b>2 251 490</b>	<b>1 947 854</b>

## Not 3 Byggnad och mark

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

	2014-12-31	2013-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	68 605 000	68 605 000
Utgående anskaffningsvärde	68 605 000	68 605 000
Ingående avskrivning enligt plan	-8 629 017	-8 285 992
Årets avskrivning enligt plan	-686 050	-343 025
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 315 067	-8 629 017
Mark	9 775 000	9 775 000
Utgående värde mark	9 775 000	9 775 000
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>69 064 933</b>	<b>69 750 983</b>
Taxeringsvärde byggnad	49 400 000	49 400 000
Taxeringsvärde mark	17 400 000	17 400 000
	66 800 000	66 800 000

dog  
Ker  
20.

#### 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	-	1 380 428	8 363 345	1 073 876
Disposition enligt årsstämmobeslut			76 000	997 876	-1 073 876
Årets resultat					166 902
Vid årets slut	26 622 000	-	1 456 428	9 361 221	166 902

#### Not 5 Skulder till kreditinstitut

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
SBAB, rörlig ränta 90 dagar		
Ränta 2,27 %		
Ingående bokfört värde	6 770 497	6 913 033
Årets amortering	-142 536	-142 536
Nästa års amortering	-142 536	
Utgående bokfört värde	6 485 425	6 770 497
SBAB, bundet till 2015-06-04		
Ränta 3,37 %		
Ingående bokfört värde	5 333 258	5 443 218
Årets amortering	-109 960	-109 960
Nästa års amortering	-109 960	
Utgående bokfört värde	5 113 338	5 333 258
SBAB, rörlig ränta		
Ränta 1,67 %		
Ingående bokfört värde	4 466 156	5 382 384
Årets amortering	-116 228	-916 228
Nästa års amortering	-116 228	
Utgående bokfört värde	4 233 700	4 466 156
Swedbank Hypotek, bundet till 2016-03-24		
Ränta 4,47 %		
Ingående bokfört värde	6 168 444	6 296 952
Årets amortering	-128 508	-128 508
Nästa års amortering	-128 508	
Utgående bokfört värde	5 911 428	6 168 444
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 1,268 %		
Ingående bokfört värde	4 700 379	4 830 379
Årets amortering	-97 500	-130 000
Nästa års amortering	-130 000	
Utgående bokfört värde	4 472 879	4 700 379

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

Swedbank Hypotek, rörlig ränta 90 dagar

Ränta 1,402 %

Ingående bokfört värde

4 908 457      5 038 457

Årets amortering

-130 000      -130 000

Nästa års amortering

-130 000

Utgående bokfört värde

4 648 457      4 908 457

**Summa utgående bokfört värde**

**30 865 227      32 347 191**

Kortfristig del av långfristiga skulder

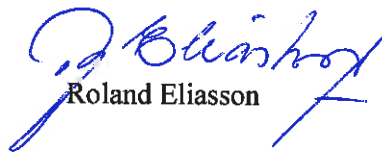
757 232

## Underskrifter

Stockholm 2015-03 -16



Marianne Jonsson



Roland Eliasson

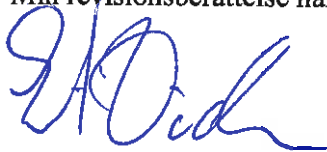


Ann-Christine Gozzi



Jonas Bergwall

Min revisionsberättelse har avgivits 2015-03 -19



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 2014.

#### *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 2014 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 2014.

#### *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 19 mars 2015



Erik Davidsson  
BoRevision AB