

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Lykttändaren
769601-4179

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar/underskrifter	8-11

M

ckg
lll M Ka

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lykttändaren, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2020-01-01-2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

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 st parkeringsplatser, alla 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 2020-06-16 och då deltog 13 medlemmar från 11 lägenheter samt tre medlemmar hade lämnat fullmakt. På stämman valdes följande medlemmar till föreningens styrelse:

Marianne Jonsson	Ordförande
Roland Eliasson	Ledamot, vice ordförande
Ann-Christine Gozzi	Ledamot
Kristina Olsson	Ledamot
Bodil Howqvist	Suppleant
Niklas Mild	Suppleant
Hugo Lloyd	Suppleant

Firman tecknas av styrelsen, 2 ledamöter i förening.

Revisorer

Revisorer valda på föreningsstämma.

Mats Lehtipalo
Birger Nordmark

Godkänd revisor
Revisorssuppleant

ADECO Revisorer KB

Valberedning

Valberedning vald av föreningsstämma.

Rune Johansson
Ann Bodén

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 2020 haft 8 styrelsemöten.

Föreningen hade vid årets slut 80 medlemmar.

Under 2020 har styrelsen godkänt 4 överlåtelse, lägenhet nummer 142, 622, 411 samt 331.

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 som ansvarar för den tekniska förvaltningen, m.a.o. fastighetsskötseln.

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 motorvärmaruttag 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.

W

W

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. Stamspolning genomfördes i samtliga trapphus. FSS fick till uppgift att bygga om ett förråd i källaren och sätta in en separat toalett. 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 byta ut en del av skärmarna mellan uteplatserna, förbättra belysningen vid entréerna, åtgärda en del fönsterdörrar samt vidta åtgärder för att minska på vattenförbrukningen.

2016 bytte vi alla brandvarnare och installerade s.k. vattenvarnare under diskbänkarna. Soprummet byggdes om, målades både in- och utvändigt och så förstärktes belysningen så att det ska bli lättare att hålla ordning. Under våren bytte vi städbolag till Neonia och vi har numera städning 2 ggr/veckan vintertid. 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.bostadsratterna.se <<http://www.lykttandaren.bostadsratterna.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 restaurant 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.

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 av 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 vintertid av den gemensamma parkeringen förlängdes båda i ytterligare tre år.

Vi tecknade även ett nytt avtal med Exelencia gällande trappstädning.

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.

M

100
Avg
Avg

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	3 626 926	3 681 883	3 552 266	3 864 752
Resultat efter finansiella poster	60 531	249 865	159 339	867 727
Soliditet, %	60	60	59	57

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	26 622 000	.	1 836 428	11 895 302
Avsättning till fond för yttre underhåll			76 000	-76 000
Årets resultat				60 531
Vid årets slut	26 622 000		1 912 428	11 879 833

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	Belopp i kr
balanserat resultat	11 819 302
årets resultat	60 531
Totalt	11 879 833
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	76 000
överföring till balanserat resultat	11 803 833
Totalt	11 879 833

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

M

okg
100

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 626 926	3 681 883
Summa rörelseintäkter		3 626 926	3 681 883
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-2 492 120	-2 367 877
Avskrivning byggnader	3	-686 050	-686 050
Avskrivning byggnadsinventarier	4	-97 666	-30 715
Summa rörelsekostnader		-3 275 836	-3 084 642
Rörelseresultat		351 090	597 241
Finansiella poster			
Räntekostnader		-290 559	-347 376
Summa finansiella poster		-290 559	-347 376
Resultat efter finansiella poster		60 531	249 865
Resultat före skatt		60 531	249 865
Årets resultat		60 531	249 865

M

Handwritten signature in blue ink.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	64 948 633	65 634 683
Byggnadsinventarier	4	756 130	184 293
		<u>65 704 763</u>	<u>65 818 976</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>65 704 763</u>	<u>65 818 976</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		346	-
Elavgifter		-	1 006
Skattekonto		95 122	2 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		209 724	67 530
		<u>305 192</u>	<u>71 504</u>
Kassa och bank		<u>1 254 788</u>	<u>1 083 620</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 559 980</u>	<u>1 155 124</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>67 264 743</u>	<u>66 974 100</u>

M

Handwritten signature in blue ink.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		26 622 000	26 622 000
Fond för yttre underhåll		1 912 428	1 836 428
		<u>28 534 428</u>	<u>28 458 428</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		11 819 302	11 645 437
Årets resultat		60 531	249 865
		<u>11 879 833</u>	<u>11 895 302</u>
Summa eget kapital		<u>40 414 261</u>	<u>40 353 730</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	25 421 835	25 279 067
		<u>25 421 835</u>	<u>25 279 067</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		73 964	93 483
Skatteskulder		188 002	92 259
Övriga skulder		29 611	-
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		807 232	757 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		329 838	398 329
		<u>1 428 647</u>	<u>1 341 303</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>67 264 743</u>	<u>66 974 100</u>

M

Handwritten signature in blue ink.

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre företag.

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 %
-Byggnadsinventarier	10 %

Not 1 Nettoomsättning

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.

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Årsavgifter	3 388 032	3 576 378
Hysesintäkter, P-platser	104 400	105 075
Övriga intäkter	134 494	430
Summa	3 626 926	3 681 883

M

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel	88 980	88 980
Städning	99 762	150 729
Sotning, ventilation	52 687	10 883
Hiss	190 568	56 371
Gård	206 070	201 493
Snöröjning	19 080	22 269
Reparation och underhåll	316 587	255 218
Elavgifter	43 525	70 077
Uppvärmning	530 422	558 564
Vatten och avlopp	196 695	175 977
Sophämtning	186 014	147 604
Fastighetsförsäkringar	82 486	67 993
Försäkringsersättning	-77 444	
Bredband, Kabel-TV	182 138	172 136
Övriga fastighetskostnader	24 745	26 056
Fastighetsavgift	95 743	92 259
Styrelsearvoden	100 000	95 400
Revisionsarvoden	12 000	13 000
Ekonomisk förvaltning	104 917	103 690
Övriga förvaltningskostnader	25 336	21 489
Konsultarvoden		15 125
Arbetsgivaravgift, löneskatt	11 809	22 564
Summa	2 492 120	2 367 877

Not 3 Byggnad och mark

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad med bostadsrättstillägg hos Söderberg & Partners. Föreningen äger fastigheten Taljan 1 och Taljan 9 i Sollentuna kommun.

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	68 605 000	68 605 000
Ingående avskrivning enligt plan	-12 745 317	-12 059 267
Årets avskrivning enligt plan	-686 050	-686 050
Mark	9 775 000	9 775 000
Utgående bokfört värde	64 948 633	65 634 683
Taxeringsvärde byggnad	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark	32 400 000	32 400 000
<i>W</i>	92 400 000	92 400 000

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 4 Byggnadsinventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärde byggnadsinventarier	307 155	307 155
Årets inköp	669 503	
Ingående avskrivningar enligt plan	-122 862	-92 147
Årets avskrivning enligt plan	-97 666	-30 715
Utgående bokfört värde	756 130	184 293

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
SBAB, bundet t.o.m. 2024-02-14		
Ränta 1,04 %		
Ingående bokfört värde	5 772 745	5 915 281
Nästa års amortering	-142 536	-142 536
Utgående bokfört värde	5 630 209	5 772 745
SBAB, bundet t.o.m. 2023-05-10		
Ränta 1,14 %		
Ingående bokfört värde	4 563 538	4 673 498
Nästa års amortering	-109 960	-109 960
Utgående bokfört värde	4 453 578	4 563 538
SBAB, bundet t.o.m. 2022-10-11		
Ränta 0,64 %		
Ingående bokfört värde	1 852 560	2 768 788
Årets amortering		-800 000
Nästa års amortering	-116 228	-116 228
Utgående bokfört värde	1 736 332	1 852 560
Swedbank Hypotek, bundet till 2022-03-25		
Ränta 1,73 %		
Ingående bokfört värde	5 268 888	5 397 396
Nästa års amortering	-128 508	-128 508
Utgående bokfört värde	5 140 380	5 268 888
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 0,742 %		
Ingående bokfört värde	3 822 879	3 952 879
Nästa års amortering	-130 000	-130 000
Utgående bokfört värde	3 692 879	3 822 879
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 0,709 %		
Ingående bokfört värde	3 998 457	4 128 457
Nästa års amortering	-130 000	-130 000
Utgående bokfört värde	3 868 457	3 998 457

M

Handwritten signature and initials in blue ink.

SBAB, bundet t.o.m. 2025-08-15		
Ränta 0,76 %		
Nytt lån	1 000 000	
Årets amortering	-50 000	
Nästa års amortering	-50 000	
Utgående bokfört värde	900 000	
Summa utgående bokfört värde	25 421 835	25 279 067
Kortfristig del av långfristiga skulder	-807 232	-757 232
Kortfristig del av långfristiga lån	-7 821 336	

Not 6 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	51 758 000	51 758 000

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Underskrifter

Stockholm 2021-02-10



Marianne Jonsson



Roland Eliasson

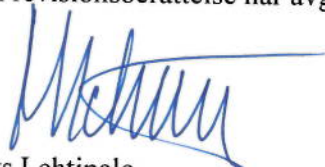


Ann-Christine Gozzi



Kristina Olsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-02-10



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor