



Årsredovisning

för

Brf Lykttändaren

769601-4179

Räkenskapsåret

2025

uy

uy
re AB NM

Styrelsen för Brf Lykttändaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstkattelagen (1999:1229)

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.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Fastighetsinformation

Fastigheterna ligger i Sollentuna kommun på Engelbrekts väg och innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheterna Taljan 1 och Taljan 9.

På fastigheterna finns 2 flerbostadshus, totalt 7 trapphus med adress Engelbrekts Väg 73A-G

Fastigheterna består av 67 st lägenheter.

Den totala byggnadsytan för bostäder är 5 003 kvm.

Lägenhetsfördelning

25 st	2 RoK
29 st	3 RoK
13 st	4 RoK

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har totalt 40 parkeringsplatser, varav 33 med motorvärmare samt 6 med laddplatser för elbil. P-platser kan endast hyras av våra egna medlemmar, enligt separat kö.

Fastighetens taxeringsvärde satt 2024

Byggnad	89 000 000
Mark	28 600 000
Totalt	117 600 000



Teknisk förvaltning/avtal:

Den tekniska förvaltningen hanteras av Sveriges Fastighetsförmedling

Städning: Städhuset i Stockholm AB

Markarbete: Araskog Trädgård AB

Hissar: City Hiss

El: SEOM

Fjärrvärme: SEOM

Bredband: Telenor

TV: Tele2

Försäkring: Söderberg & Partner

Väsentliga händelser under året och tidigare

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.

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

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

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.

2021: Löpande underhåll under året.

4

4
re AB
NLL

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.

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 omgäende 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 injustering 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 Revision vår nya ekonomiska förvaltare och har tagit över alla uppgifter från Ecotal.

2025: Renovering av våra hissar påbörjas i januari med G-porten. Under juni renoverades hissen i F-porten. I november hissen i A-porten samt i december 2025 hissen i B-porten. I dagsläget har styrelsen inte tagit något beslut exakt när resterande tre hissar (C, D samt E) kommer att renoveras men preliminärt blir det under hösten 2026 eller 2027.

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

SEOM, vår leverantör av Fjärrvärme har installerat en s.k. gateway för att vid behov styra och fördela fjärrvärmen mellan sina kunder. Vi har efter detta tecknat ett avtal med SEOM avseende drift och övervakning och samtidigt installerat sensorer i alla lägenheter. På så sätt kan vi se temperaturen i alla lägenheter, utan att göra fysiska besök. Under året så upptäcktes det att en del av våra solpaneler inte registrerade några värden och inte levererade några Kwh till SEOM. En av växelriktarna är trasig och det har tagit tid att få leverans av en ny samt att få tag i behörig personal som kan koppla in den. Vi väntar fortfarande på besked från Svea Solar, men hoppas få hjälp inom kort.

Styrelse, revisorer valberedning och övriga funktioner

Styrelsen har för året haft följande sammansättning:

Marianne Jonsson	Styrelseledamot, Ordförande
Niklas Mild	Styrelseledamot, vice ordförande
Roland Eliasson	Styrelseledamot
Ann Bodén	Styrelseledamot
Sebastian Hautamäki	Suppleant
Amanda Benjaminsson	Suppleant

- Föreningen tecknas av styrelsen eller ledamöterna två i förening.

- Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden samt även ett möte med våra grannföreningar.

Revisorer

Mats Lehtipalo Godkänd revisor, ADECO Revisorer KB



Birger Nordmark Revisorssupplant

Valberedning

Jonas Bergwall sammankallande
Anette Hansjons

Föreningens ekonomi

Årsavgifter:

Per 1 januari 2025 höjdes avgifterna med 10%.

Per 1 januari 2026 höjs avgifterna med ytterligare 5%. Anledningen är delvis att fjärrvärmen, el- samt vattentaxan åter igen höjs kraftigt. Vi har även höjt vår belåning för att finansiera den pågående renovering av våra hissar. Räntorna är för närvarande lägre än tidigare år men vi amorterar istället ett högre belopp/år.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till år 2072 med en bedömd avsättning (sparande) på 251 kr/kvm.

Budget för nästa år:

Budget justerat för planerat underhåll kommande år ligger på ett sparande med 301 kr/kvm.

Ekonomisk förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen hanteras av Hellström & Hjelm Revision AB.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 84 st medlemmar.
Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna.

Styrelsen har godkänt 6 överlåtelse under året.

4

RE HB NM

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 766	4 401	4 405	3 629
Resultat efter finansiella poster	214	-1 125	614	-51
Soliditet (%)	59,6	61,9	62,1	61,4
Kassalikviditet (%)	111,9	75,8	148,4	86,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	882	809	768	698
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 032	4 551	4 730	4 725
Sparande per kvm (kr/kvm)	287	95	286	153
Räntekänslighet (%)	5,7	5,6	6,2	6,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	236	211	199	181
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,6	80,2	84,5	96,2
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 032	4 551	4 730	4 725

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 622 000	2 216 428	12 331 853	-1 125 096	40 045 185
Disposition av föregående års resultat:		-657 831	-467 265	1 125 096	0
Årets resultat				214 092	214 092
Belopp vid årets utgång	26 622 000	1 558 597	11 864 588	214 092	40 259 277

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 864 588
årets vinst	214 092
	12 078 680

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 200 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 558 597
i ny räkning överföres	12 437 277
	12 078 680

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

M

re AB NM

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 766 070	4 401 243
Övriga intäkter	3	0	647 917
		4 766 070	5 049 160
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4, 5	-2 641 424	-4 421 883
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 221 135	-867 888
		-3 862 559	-5 289 771
Rörelseresultat		903 511	-240 611
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 290	34 799
Räntekostnader och liknande resultatposter		-713 709	-919 284
		-689 419	-884 485
Resultat efter finansiella poster		214 092	-1 125 096
Resultat före skatt		214 092	-1 125 096
Årets resultat		214 092	-1 125 096

4

fe AB N.H.

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

64 305 886

62 204 433

Maskiner och andra tekniska anläggningar

7

872 875

1 054 713

65 178 761

63 259 146

Summa anläggningstillgångar

65 178 761

63 259 146

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

833 494

829 899

Övriga fordringar

147 983

82 667

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

110 029

106 322

1 091 506

1 018 888

Kassa och bank

1 324 623

378 976

Summa omsättningstillgångar

2 416 129

1 397 864

SUMMA TILLGÅNGAR

67 594 890

64 657 010

ly

ly
AB
NLL

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

26 622 000

26 622 000

Fond för yttre underhåll

1 558 597

2 216 428

28 180 597

28 838 428

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

11 864 588

12 331 852

Årets resultat

214 092

-1 125 096

12 078 680

11 206 756

Summa eget kapital

40 259 277

40 045 184

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

9

25 176 074

22 768 536

Summa långfristiga skulder

25 176 074

22 768 536

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

408 672

183 814

Aktuella skatteskulder

223 673

210 983

Övriga skulder

37 485

23 100

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 489 709

1 425 393

Summa kortfristiga skulder

2 159 539

1 843 290

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

67 594 890

64 657 010

4

re AB NM

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	903 511	-240 611
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 221 135	867 888
Erhållen ränta	24 290	34 799
Erlagd ränta	-713 709	-919 284
Betald inkomstskatt	-51 597	-11 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 383 630	-269 166

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-3 595	-801 051
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 736	17 617
Förändring av leverantörsskulder	224 858	-377 904
Förändring av kortfristiga skulder	78 703	755 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 678 860	-674 799

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3 140 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 140 750	0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	7 500 000	0
Amortering av lån	-5 092 462	-893 724
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 407 538	-893 724

Årets kassaflöde	945 648	-1 568 523
-------------------------	----------------	-------------------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	378 976	1 947 499
Likvida medel vid årets slut	1 324 624	378 976

4

44
42 AB 111

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Byte av redovisningsprincip

Föreningen har bytt redovisningsprincip från K2 till K3.

Detta beror leds på att detta ger mer rättvisande siffror med tanke på de stora investeringarna som är gjorda under året men även som ett led i de kommande kraven på att Brf:er måste tillämpa K3 från 2026.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme & Grund	0,63%
Stamledning värme	1,45%
Stamledning VA	3,27%
Fasad	3,73%
Fönster	4,13%
Yttertak	2,31%
Elinstallationer	3,27%
Balkonger	4,13%
Ventilation	15,68%
Hissar	3,33%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

4

te AB NM

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, 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.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

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.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 412 044	4 048 487
Hyresintäkter, P-platser	147 875	155 375
Övriga Intäkter	206 152	197 381
	4 766 071	4 401 243


re AB NIK

Not 3 Exceptionella intäkter

	2025	2024
Försäkringsersättningar	0	647 917
	0	647 917

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	124 625	192 515
Städning och renhållning	138 040	87 072
Hiss	23 999	14 525
Gårdsarbeten	256 192	238 914
Reparation och underhåll	74 041	2 027 423
Elkostnader	267 642	224 173
Fjärrvärme	678 236	606 913
Vatten- och avlopp	234 013	226 106
Avfallshantering	119 699	173 952
Fastighetsförsäkringar	144 442	120 399
Kabel-tv, Bredband	208 507	202 476
Fastighetsskatt/avgift	115 508	109 210
Styrelsearvoden Uppdragsersättning	130 456	52 218
Ekonomisk förvaltning	51 500	98 393
Övriga kostnader	74 523	47 595
	2 641 423	4 421 884

Av jämförelseåret-2024 utfört underhåll avser 733 831 kr planerat underhåll.

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode inkl. soc. avg.	130 456	52 218
	130 456	52 218
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	130 456	52 218

7

ke AB 10/11

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 380 000	78 380 000
Inköp	3 140 750	
Försäljningar/utrangeringar	-1 372 100	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 148 650	78 380 000
Ingående avskrivningar	-16 175 567	-15 489 517
Försäljningar/utrangeringar	1 372 100	
Årets avskrivningar	-1 039 297	-686 050
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 842 764	-16 175 567
Utgående redovisat värde	64 305 886	62 204 433

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 818 385	1 818 385
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 818 385	1 818 385
Ingående avskrivningar	-763 672	-581 834
Årets avskrivningar	-181 838	-181 838
Utgående ackumulerade avskrivningar	-945 510	-763 672
Utgående redovisat värde	872 875	1 054 713

Not 8 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	20 082 254	14 851 018
4	20 082 254	14 851 018

ke AB Nu

Not 9 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
SBAB Bank	2,67	2026-02-16	5 202 601	142 536	5 060 065
SBAB Bank			4 123 698	4 123 698	0
SBAB Bank	2,96	2027-09-13	1 387 648	116 228	1 271 420
SBAB Bank	2,60	2026-02-17	550 000	100 000	450 000
SBAB Bank	2,38	2026-04-16	4 723 253	140 000	4 583 253
Swedbank	2,771	2026-01-28	3 302 879	130 000	3 172 879
Swedbank	2,664	2026-03-28	3 478 457	130 000	3 348 457
Swedbank	2,403	2026-03-28	1 500 000	150 000	1 350 000
Swedbank	2,670	2027-04-23	6 000 000	60 000	5 940 000
			30 268 536	5 092 462	25 176 074

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

Årsredovisningen beslutades den 2 mars 2026



Marianne Jonsson
Ordförande



Roland Eliasson



Niklas Mild



Ann-Katrin Bodén

Min revisionsberättelse har lämnats ^{10/3-26.}



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 2025.

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 2025 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 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 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.

19

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 2025 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

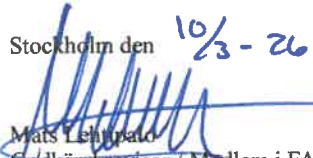
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 revisionssed 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 revisionssed 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, vidtagna 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 10/3 - 26.

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR