



Årsredovisning

för 2024-09-01 – 2025-08-31



Brf Lyktan

org.nr 716420-4302

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättsens första ägare gjorde.

Kapitalkost Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättsens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 282 000	1 127 497	-2 024 206	-373 643	23 011 648
Disposition av föregående års resultat:		150 000	-523 643	373 643	0
Årets resultat				-7 886	-7 886
Belopp vid årets utgång	24 282 000	1 277 497	-2 547 849	-7 886	23 003 762

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 547 849
årets förlust	-7 886
	-2 555 735

behandlas så att till fond för yttre underhåll avsättes i ny räkning överföres	150 000 -2 705 735 -2 555 735
--	--

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

Uppllysning om förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Resultaträkning

	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 799 899	1 692 741
Övriga rörelseintäkter		179	451
Summa rörelseintäkter		1 800 078	1 693 192
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-805 246	-1 130 919
Övriga externa kostnader	4	-170 643	-147 937
Personalkostnader	5	-46 849	-44 716
Avskrivningar		-447 165	-447 165
Summa rörelsekostnader		-1 469 903	-1 770 737
Rörelseresultat		330 175	-77 545
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 250	12 071
Räntekostnader och liknande resultatposter		-345 310	-308 169
Summa finansiella poster		-338 060	-296 098
Resultat efter finansiella poster		-7 886	-373 643
Årets resultat		-7 886	-373 643

Balansräkning

Not

2025-08-31

2024-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6, 7, 8

35 877 470

36 324 635

Summa materiella anläggningstillgångar

35 877 470

36 324 635

Summa anläggningstillgångar

35 877 470

36 324 635

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

604 822

870 498

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

78 595

50 959

Summa kortfristiga fordringar

683 417

921 458

Kassa och bank

Kassa och bank

306 918

3 000

Summa kassa och bank

306 918

3 000

Summa omsättningstillgångar

990 335

924 458

SUMMA TILLGÅNGAR

36 867 805

37 249 093

Balansräkning

Not

2025-08-31

2024-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

24 282 000

24 282 000

Fond för yttre underhåll

1 277 497

1 127 497

Summa bundet eget kapital

25 559 497

25 409 497

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 547 849

-2 024 206

Årets resultat

-7 886

-373 643

Summa fritt eget kapital

-2 555 735

-2 397 849

Summa eget kapital

23 003 762

23 011 648

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

8 085 573

11 270 746

Summa långfristiga skulder

8 085 573

11 270 746

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

5 381 424

2 579 759

Leverantörsskulder

63 472

53 082

Skatteskulder

80 496

77 256

Övriga skulder

21 953

19 222

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

231 125

237 380

Summa kortfristiga skulder

5 778 470

2 966 699

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

36 867 805

37 249 093

Kassaflödesanalys

Not

2024-09-01
-2025-08-31

2023-09-01
-2024-08-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-7 886	-373 643
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	447 165	447 165
Förändring skatteskuld/fordran	3 240	2 664
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	442 519	76 186

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	-3 376
Förändring av kortfristiga fordringar	-26 634	10 598
Förändring av leverantörsskulder	10 390	2 386
Förändring av kortfristiga skulder	-3 524	35 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten	422 752	121 257

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-383 508	-276 522
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-383 508	-276 522

Årets kassaflöde

39 244 -155 265

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	865 512	1 020 777
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	904 756	865 512

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Ombyggnationer	20 år
Markanläggning	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Årsavgifter	1 683 799	1 577 446
P-plats och garage	116 100	115 295
	1 799 899	1 692 741

I årsavgiften ingår värme, vatten, vindsförråd samt basutbud TV via Tele2.

Not 3 Driftskostnader

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Fastighetsskötsel	42 694	47 027
Kostnader i samband med städdagar	1 218	1 540
Städkostnader	63 634	60 609
Serviceavtal	8 800	3 423
Hisservice/besiktning	31 341	38 386
Gemensamhetsanläggning	21 024	22 713
Reparationer	33 304	48 049
Hissreparationer	45 598	332 344
Trädgård och utemiljö	0	11 625
Planerat underhåll	13 125	43 434
Fastighetsel	58 492	51 949
Uppvärmning	238 582	228 785
Vatten och avlopp	89 664	90 705
Avfallshantering	59 584	52 802
Försäkringskostnader	37 050	33 674
Kabel-tv	41 936	41 136
Hyra för garage/parkering	15 341	14 870
Förbrukningsinventarier/material	3 859	7 848
	805 246	1 130 919

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Fastighetsavgift	41 376	39 120
Telefoni	28 739	21 164
Porto	2 363	2 576
Föreningsgemensamma kostnader	719	800
Revisionsarvode	18 375	17 875
Ekonomisk förvaltning	66 900	56 751
Bankkostnader	2 871	2 769
Medlems-/föreningsavgifter	4 780	4 780
Övriga poster	4 520	2 102
	170 643	147 937

Not 5 Personalkostnader

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Styrelsearvode	38 700	37 400
Revisionsarvode intern revisor	1 500	1 500
Sociala avgifter	6 649	5 816
	46 849	44 716

Not 6 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	41 144 000	41 144 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 144 000	41 144 000
Ingående avskrivningar	-4 962 941	-4 527 025
Årets avskrivningar	-435 916	-435 916
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 398 857	-4 962 941
Utgående redovisat värde	35 745 143	36 181 059
Taxeringsvärden byggnader	29 000 000	28 000 000
Taxeringsvärden mark	6 600 000	8 000 000
	35 600 000	36 000 000
Anskaffningsvärde byggnader	38 986 000	38 986 000
Anskaffningsvärde mark	2 158 000	2 158 000
	41 144 000	41 144 000

Not 7 Ombyggnationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	102 470	102 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 470	102 470
Ingående avskrivningar	-61 488	-56 364
Årets avskrivningar	-5 124	-5 124
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 612	-61 488
Utgående redovisat värde	35 858	40 982

Not 8 Pergola 2021

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	122 500	122 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 500	122 500
Ingående avskrivningar	-19 906	-13 781
Årets avskrivningar	-6 125	-6 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 031	-19 906
Utgående redovisat värde	96 469	102 594

Not 9 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	6 984	7 986
Avräkningskonto förvaltare	597 838	862 512
	604 822	870 498

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Hisslarm	1 955	1 889
Medlemsavgift	1 593	1 593
Försäkring	22 235	21 168
Kabel-TV	3 500	3 483
Ekonomisk förvaltning	5 005	4 781
Serviceavtal undercentral	4 400	4 000
Telefon	9 066	6 041
Hyra garage	1 285	1 265
Vatten	13 533	0
Renhållning	5 831	0
Fastighetsskötsel	3 712	0
Serviceavtal hissar	6 480	6 739
	78 595	50 959

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-08-31	Lånebelopp 2024-08-31
Stadshypotek	3,99	2027-12-30	2 877 177	2 877 177
Stadshypotek	0,80	2024-09-30	0	2 579 759
Stadshypotek	0,96	2026-09-30	2 778 637	2 778 637
Stadshypotek	0,98	2025-09-30	3 138 340	3 138 340
Stadshypotek	4,68	2025-09-30	2 243 084	2 476 592
Stadshypotek	2,63	2026-09-30	2 429 759	0
			13 466 997	13 850 505
Kortfristig del av långfristig skuld			-5 381 424	-2 579 759

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 233 508 kr

Lån som förfaller inom ett år: 5 381 424 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Räntekostnader	45 703	39 523
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Sociala avgifter	6 200	6 200
Fastighetsel	5 196	4 040
Fjärrvärme	9 397	9 359
Avfallskostnader	43	0
Övriga uppl.kostnader	0	1 838
Förutbetalda avgifter och hyror	139 586	151 420
	231 125	237 380

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	17 062 000	17 062 000
	17 062 000	17 062 000

Upplands Väsby, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kerstin Janebo
Ordförande

Gunilla Rubinson

Christina Helge

Jonathan Biström

Kai Hakala

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Per Engzell
Revisor

Anita Sundin
Föreningsvald revisor








Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Lyktan.pdf

Kvittensen skapad: 2025-11-11 14:56:13

Dokumentet är undertecknat av:

 Gunilla Elisabeth Rubinson (19460220XXXX) Styrelsemedlem	2025-11-10 12:41:53
 ANITA SUNDIN (19470518XXXX) Föreningsrevisor	2025-11-10 12:44:13
 KAI ROBERT HAKALA (19581222XXXX) Styrelsemedlem	2025-11-10 18:27:41
 JONATHAN BISTRÖM (19910530XXXX) Styrelsemedlem	2025-11-10 12:32:00
 KERSTIN ANNA MARIA JANEBO (19560329XXXX) Styrelsemedlem	2025-11-10 12:34:30
 Per Engzell (19550514XXXX) Revisor	2025-11-11 14:56:13
 CHRISTINA HELGE (19490331XXXX) Styrelsemedlem	2025-11-10 12:54:00



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Lyktan.pdf (665761 byte)

6FAFA8FE985D043C34E2EDF79471A91F59C745240428AF37DEA5E20F364672AF84D41B8C6737E2911E04
7087AD19A2174BFE95AB2FD845CCF93181FF3B9B446C

<https://esign.summera.support/verify>

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Rev.ber. Brf Lyktan.pdf

Kvittensen skapad: 2025-11-12 10:59:28

Dokumentet är undertecknat av:

 Per Engzell (19550514XXXX) Revisor

2025-11-11 14:57:20

 ANITA SUNDIN (19470518XXXX) Föreningsvald revisor

2025-11-12 10:59:28



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Rev.ber. Brf Lyktan.pdf (188205 byte)

4C891FDC93B510B970C4B1D4A1C67717B5B0FA4CA1FB40F769F3887DF7EC2AB7FF727538BF7105CB793E
9CEB54B8E725EB70C0CEFBFF4BB4340A88257EE8D79A

<https://esign.summera.support/verify>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lyktan, org.nr 716419-4628

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyktan för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa ansvar* samt *medrevisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 avveckla verksamheten.

Den externa revisorers ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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.