



**Årsredovisning**  
**2022-09-01 - 2023-08-31**



**Brf Lyktan**  
**Org nr 716420-4302**

**fastum**

[www.fastum.se](http://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 bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** 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 ombildning.

**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 bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

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

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Lyktan, med säte i Upplands Väsby, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-03-01.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Vilunda 1:605 i Upplands-Väsby kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 5 våningar med totalt 24 bostadsrätter. Den totala boytan är 1 798 kvm. Föreningen disponerar 21 parkeringsplatser, varav 10 är belägna i garage.

#### Lägenhetsfördelning:

6 st 2 rum och kök

15 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningar inom kvarteret tillsammans med grannliggande fastigheter. Gemensamhetsanläggningarna omfattar lokalgata, förgårdsmark, innergård, garage och parkeringsplatser samt spill- och dagvatten- samt dräneringsledningar mm. Anläggningsförrättningen är avslutad och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger full fastighetsavgift vilken uppgår till 1 589 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 36 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 28 000 000 kr och markvärde 8 000 000 kr. Värdeår är 2006.



Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, trappstädning och tillsyn av värmecentralen samt jourtjänst mm med Renew.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2005-03-01.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 763 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplan, för närvarande 100 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

13 Am

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 21 november 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Thomas Norrman Gunilla Rubinson Christina Helge Jonathan Biström	Ordförande Kassör Sekreterare Parkering/garage
Suppleanter	Anita Lönnqvist Kai Hakala	

Styrelsen har efter extrastämma den 30 augusti 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Kerstin Janebo Gunilla Rubinson Christina Helge Jonathan Biström Kai Hakala	Ordförande Kassör Sekreterare Parkering/garage Tekniska frågor
Suppleanter	Anita Lönnqvist Ulla Billerstam	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.  
Styrelsen har under året haft 4 ordinarie styrelsemöten, ett konstituerande möte och en extrastämma den 30 augusti 2023.  
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

### Revisorer

Per Engzell Engzells Revisionsbyrå AB	ordinarie
Anita Sundin	föreningsvald revisor

### Valberedning

Törbjörn Östman

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 32 (31) medlemmar. Under året har 5 (3) överlåtelser skett.

Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

*ASh*

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Nettoomsättning	1 459	1 372	1 371	1 372	1 377
Resultat efter finansiella poster	-174	-279	-128	-18	-85
Soliditet (%)	61,76	61,59	61,50	61,30	60,76
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,42	1,05	1,13	1,23	1,38
Lån per kvm bostadsyta	7 857	7 987	8 117	8 247	8 479
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	39	40	52	53	55
Belåningsgrad %	37	38	38	38	39
Årsavgifter per kvm	763	718	718	718	718

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, 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.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

*1/9 AS*

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 282 000	927 497	-1 370 798	-279 241	23 559 458
Disposition av föregående års resultat:		100 000	-379 241	279 241	0
Årets resultat				-174 167	-174 167
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>24 282 000</b>	<b>1 027 497</b>	<b>-1 750 039</b>	<b>-174 167</b>	<b>23 385 291</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 750 039
årets förlust	-174 167
	<b>-1 924 206</b>

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	100 000
i ny räkning överföres	-2 024 206
	<b>-1 924 206</b>

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

*AG*

## Resultaträkning

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 458 599	1 371 972
Övriga rörelseintäkter		88	21 881
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 458 688</b>	<b>1 393 853</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-797 149	-907 619
Övriga externa kostnader	4	-141 901	-134 952
Personalkostnader	5	-40 949	-31 005
Avskrivningar		-447 165	-447 165
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 427 164</b>	<b>-1 520 741</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>31 524</b>	<b>-126 888</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		380	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-206 071	-152 353
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-205 691</b>	<b>-152 353</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-174 167</b>	<b>-279 241</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-174 167</b>	<b>-279 241</b>

*14/10/23*



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7, 8	36 771 800	37 218 965
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 771 800</b>	<b>37 218 965</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>36 771 800</b>	<b>37 218 965</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 046 336	984 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	40 984	45 255
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 087 320</b>	<b>1 029 595</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 000	3 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 090 320</b>	<b>1 032 595</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 862 120</b>	<b>38 251 560</b>

*M. Alm*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		24 282 000	24 282 000
Fond för yttre underhåll		1 027 497	927 497
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 309 497</b>	<b>25 209 497</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 750 039	-1 370 798
Årets resultat		-174 167	-279 241
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 924 206</b>	<b>-1 650 039</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 385 291</b>	<b>23 559 458</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	11 233 870	11 233 822
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 233 870</b>	<b>11 233 822</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 893 157	3 126 713
Leverantörsskulder		50 696	50 093
Skatteskulder		74 592	71 472
Övriga skulder		10 712	9 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	213 802	200 852
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 242 959</b>	<b>3 458 280</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 862 120</b>	<b>38 251 560</b>

19 AG

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-174 167	-279 241
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		447 165	447 165
Förändring skatteskuld/fordran		3 120	2 184
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>276 118</b>	<b>170 108</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		3 376	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-23 648	31 695
Förändring av leverantörsskulder		603	10 190
Förändring av kortfristiga skulder		-222 420	-2 575 345
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>34 029</b>	<b>-2 363 352</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		48	2 328 928
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>48</b>	<b>2 328 928</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>34 077</b>	<b>-34 424</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		986 700	1 021 124
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 020 777	986 700

*AAm*

## 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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter	1 372 499	1 291 572
P-plats och garage	86 100	80 400
	<b>1 458 599</b>	<b>1 371 972</b>

AS AG

### Not 3 Driftskostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Fastighetsskötsel	41 664	40 463
Kostnader i samband med städdagar	1 752	2 108
Städkostnader	25 474	24 194
Serviceavtal	10 204	10 033
Hisservice/besiktning	18 071	23 065
Besiktningkostnader	0	1 110
Gemensamhetsanläggning	18 929	14 420
Reparationer	47 563	158 389
Hissreparationer	78 043	103 493
Trädgård och utemiljö	0	2 161
Planerat underhåll	43 315	81 240
Fastighetsel	60 533	58 430
Uppvärmning	197 951	184 827
Vatten och avlopp	62 918	61 734
Avfallshantering	90 248	75 687
Försäkringskostnader	30 804	29 199
Kabel-tv	38 546	35 743
Hyra för garage/parkering	13 787	-18 303
Förbrukningsinventarier/material	17 347	19 626
	<b>797 149</b>	<b>907 619</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Fastighetsavgift	38 136	36 456
Fast.skatt/avgift ändrad tax	0	24
Telefoni	15 664	12 439
Porto	2 470	2 031
Föreningsgemensamma kostnader	885	1 368
Revisionsarvode	18 875	16 875
Ekonomisk förvaltning	55 041	53 416
Bankkostnader	2 854	2 397
Medlems-/föreningsavgifter	4 757	4 693
Övriga poster	3 219	5 252
	<b>141 901</b>	<b>134 951</b>

1946h

**Not 5 Personalkostnader**

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Styrelsearvode	37 100	28 300
Sociala avgifter	3 849	2 705
	<b>40 949</b>	<b>31 005</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	41 144 000	41 144 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 144 000</b>	<b>41 144 000</b>
Ingående avskrivningar	-4 091 109	-3 655 193
Årets avskrivningar	-435 916	-435 916
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 527 025</b>	<b>-4 091 109</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36 616 975</b>	<b>37 052 891</b>
Taxeringsvärden byggnader	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärden mark	8 000 000	8 000 000
	<b>36 000 000</b>	<b>36 000 000</b>
Anskaffningsvärde byggnader	38 986 000	38 986 000
Anskaffningsvärde mark	2 158 000	2 158 000
	<b>41 144 000</b>	<b>41 144 000</b>

**Not 7 Ombyggnationer**

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	102 470	102 470
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>102 470</b>	<b>102 470</b>
Ingående avskrivningar	-51 240	-46 116
Årets avskrivningar	-5 124	-5 124
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-56 364</b>	<b>-51 240</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>46 106</b>	<b>51 230</b>

*17 AB*

**Not 8 Pergola 2021**

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	122 500	122 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>122 500</b>	<b>122 500</b>
Ingående avskrivningar	-7 656	-1 531
Årets avskrivningar	-6 125	-6 125
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 781</b>	<b>-7 656</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>108 719</b>	<b>114 844</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	28 559	640
Avräkningskonto förvaltare	1 017 777	983 700
	<b>1 046 336</b>	<b>984 340</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Hisslarm	1 715	1 610
Medlemsavgift	1 593	1 570
Försäkring	18 554	17 551
Kabel-TV	3 317	3 007
Arrendeavgift	1 653	1 202
Ekonomisk förvaltning	4 625	4 881
Serviceavtal undercentral	3 423	3 358
Telefon	4 916	3 416
Hyra garage	1 188	1 071
Vatten	0	5 139
Renhållning	0	2 450
	<b>40 984</b>	<b>45 255</b>

*SA*

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Stadshypotek	3,99	2027-12-30	2 893 205	2 925 261
Stadshypotek	1,45	2023-09-30	2 659 637	2 691 293
Stadshypotek	0,80	2024-09-30	2 599 759	2 639 759
Stadshypotek	0,96	2026-09-30	2 786 086	2 815 882
Stadshypotek	0,98	2025-09-30	3 188 340	3 288 340
			<b>14 127 027</b>	<b>14 360 535</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-2 893 157	-3 126 713

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: 233 520 kr

Lån som förfaller inom ett år: 2 659 637 kr

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Räntekostnader	33 301	19 456
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Sociala avgifter	6 200	6 200
Fastighetsel	3 792	6 956
Fjärrvärme	8 642	7 578
Avfallskostnader	2 940	2 846
Underhåll	0	11 060
Förutbetalda avgifter och hyror	133 927	121 756
	<b>213 802</b>	<b>200 852</b>

*AS Am*



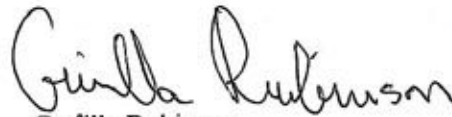
**Not 13 Ställda säkerheter**

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning	17 062 000	17 062 000
	17 062 000	17 062 000

Upplands Väsby den 6 / 11 2023



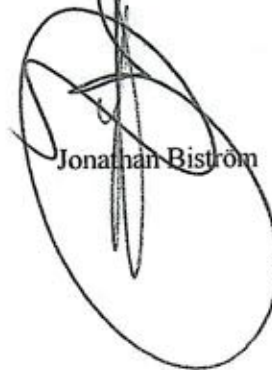
Kerstin Jancho  
Ordförande



Gunilla Rubinson



Christina Helge



Jonathan Biström



Kai Hakala

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-11-06



Per Engzell  
Revisor



Anita Sundin  
Föreningsvald revisor