

Årsredovisning 2025

Brf Lyktanhem 6

769610-5787



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lyktanhem 6

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-07-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Lyktan 6		

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1965.

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 1 633 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 633 kvm.

Styrelsens sammansättning

Simon Mathisson	Ordförande
Amin Alian	Ledamot
Anna Magnusson	Ledamot
Ebba Ahlberg	Ledamot - Avgått 2026-02-24
Ellen Franzén	Kassör

Valberedning

Love Kristoffersson

Firmateckning

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

Revisorer

Peter Cederblad Revisor Azets Revision och Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Utförda historiska underhåll

- 2011** ● Installation av ny ventilationsanläggning
- 2013** ● Omdragning av el i trapphus
Byte av fjärrvärmemätare
- 2014/2015** ● Målning av fönster, renovering av tak och skorstenar
- 2018** ● Renovering av värmecentral
- 2019** ● Renovering av tvättmaskin
- 2021/2022** ● Fönsterrenovering mot gata
- 2022** ● Ny tvättmaskin
- 2024** ● Byte av lägenhetsdörrar

Planerade underhåll

- 2025** ● Översyn/renovering av balkonger
Renovering av fönster mot innergård
- 2026** ● Målning av trapphus
OVK
Renovering av källare
- 2027** ● Byte av värmeledningsnät
- 2030** ● Byte av servisledning och serviscentral

Övrig verksamhetsinformation

Två gårdsdagar har utförts där grönytor samt gemensamma uteplatsen har underhållits och grannar har umgåtts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har två lån omskrivits, ett hos Stadshypoteket med 2 års bindningstid och ett hos Swedbank med 2 års bindningstid.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Styrelsen har beslutat att byta leverantör av bredband och TV från Telenor till Telia under 2028.

Övriga uppgifter

Innergården har fått en uppfräschning i form av ett nytt gemensamt staket mot grannföreningen samt ny belysning.

Under verksamhetsåret har det uppstått två separata vattenläckor i källaren på Åhusgatan. Dessa har båda åtgärdats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 600 861	1 507 750	1 410 732	1 406 352
Resultat efter fin. poster	-437 716	-688 218	-105 369	57 388
Soliditet (%)	64	64	64	64
Yttre fond	837 001	982 100	693 246	644 671
Taxeringsvärde	32 400 000	26 400 000	26 400 000	26 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	972	923	861	861
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,0	100,0	98,5	99,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 790	7 895	7 999	8 077
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 790	7 992	8 098	8 077
Sparande / kvm totalyta, kr	94	3	104	234
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	27	24	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	171	165	163	141
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	67	64	59	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	267	257	246	220
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,47	4,15	3,11	1,29
Räntekänslighet (%)	8,01	8,55	9,29	9,38

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust
Det negativa resultatet beror på två separata vattenläckor, eftersläpande fakturor från dörrbytet som skedde 2024 och fasta startkostnader för underhåll av fönster och balkonger. Medlemsavgifterna höjs år 2026 för att täcka de ökade kostnaderna samt förbereda för framtida underhåll och ses över årligen. Två lån har bundits om till lägre räntor under året.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	24 766 000	-	-	24 766 000
Fond, yttre underhåll	982 100	-	-145 099	837 001
Balanserat resultat	-1 581 925	-688 218	145 099	-2 125 045
Årets resultat	-688 218	688 218	-437 716	-437 716
Eget kapital	23 477 956	0	-437 716	23 040 240

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-2 125 045
Årets resultat	-437 716
Totalt	-2 562 761
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	288 854
Att från yttre fond i anspråk ta	-312 203
Balanseras i ny räkning	-2 539 412
	-2 562 761

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 600 861	1 507 750
Övriga rörelseintäkter	3	2 844	-3
Summa rörelseintäkter		1 603 705	1 507 747
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 156 559	-1 269 086
Övriga externa kostnader	9	-95 721	-87 535
Personalkostnader	10	-75 295	-68 985
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-278 448	-259 092
Summa rörelsekostnader		-1 606 023	-1 684 697
RÖRELSERESULTAT		-2 319	-176 951
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 689	27 515
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-445 087	-538 783
Summa finansiella poster		-435 398	-511 268
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-437 716	-688 218
ÅRETS RESULTAT		-437 716	-688 218

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	35 295 027	35 573 475
Pågående projekt	13	0	255 953
Summa materiella anläggningstillgångar		35 295 027	35 829 428
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 295 027	35 829 428
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 524	9 964
Övriga fordringar	14	248 364	140 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	65 001	55 576
Summa kortfristiga fordringar		316 889	205 544
Kassa och bank			
Kassa och bank		564 859	714 859
Summa kassa och bank		564 859	714 859
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		881 749	920 403
SUMMA TILLGÅNGAR		36 176 776	36 749 831

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 766 000	24 766 000
Fond för yttre underhåll		837 001	982 100
Summa bundet eget kapital		25 603 001	25 748 100
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 125 045	-1 581 925
Årets resultat		-437 716	-688 218
Summa ansamlad förlust		-2 562 761	-2 270 144
SUMMA EGET KAPITAL		23 040 240	23 477 956
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 693 702	5 028 175
Summa långfristiga skulder		7 693 702	5 028 175
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 028 175	7 863 702
Leverantörsskulder		52 128	47 205
Skatteskulder		5 394	2 762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	357 137	330 031
Summa kortfristiga skulder		5 442 834	8 243 700
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 176 776	36 749 831

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 319	-176 951
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	278 448	259 092
	276 129	82 141
Erhållen ränta	17	27 515
Erlagd ränta	-427 518	-593 178
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-151 371	-483 521
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 749	-14 881
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	17 092	-291 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-125 530	-790 380
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	255 953	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	255 953	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-170 000	-170 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-170 000	-170 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-39 577	-960 380
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	851 900	1 812 281
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	812 323	851 900

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lyktanhem 6 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
El	2,50 %
Fönster	2,00 %
Ventilation	2,00 %
Yttertak	3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 532 068	1 452 252
Kabel-TV/Bredband	55 440	55 440
Övriga intäkter	13 353	58
Summa	1 600 861	1 507 750

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-8	-3
Försäkringsersättning	2 852	0
Summa	2 844	-3

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastskötsel/städ tjänster	40 998	42 783
Fastighetsskötsel	51 163	49 995
Besiktning och service	11 556	38 564
Trädgårdsarbete	1 622	1 250
Snöskottning	0	1 000
Övrigt	2 000	3 125
Summa	107 339	136 716

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 629	6 554
Bostäder	40 850	6 886
Bostäder VVS	11 912	0
Tvättstuga	3 463	0
Dörrar och lås/porttele	4 003	4 488
VA	2 000	0
Ventilation	0	35 300
Balkonger	3 125	36 344
Staket/grind/terrass	15 750	0
Gård/markytor	15 568	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	4 460
Summa	99 298	94 032

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	255 953	433 953
Fönster	56 250	0
Summa	312 203	433 953

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	47 108	43 851
Uppvärmning	279 078	266 511
Vatten	109 864	103 520
Sophämtning	34 243	32 203
Summa	470 293	446 085

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	28 962	26 896
Kabel-TV	76 332	85 624
Bredband	13 860	0
Fastighetsskatt	48 272	45 780
Summa	167 426	158 300

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	378	984
Övriga förvaltningskostnader	24 070	17 074
Revisionsarvoden	21 250	20 625
Ekonomisk förvaltning	50 024	48 852
Summa	95 721	87 535

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	57 297	52 490
Sociala avgifter	17 998	16 495
Summa	75 295	68 985

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	444 874	538 783
Övriga räntekostnader	213	0
Summa	445 087	538 783

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	40 356 630	39 165 005
Årets inköp	0	1 191 625
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	40 356 630	40 356 630
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 783 155	-4 524 063
Årets avskrivning	-278 448	-259 092
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 061 603	-4 783 155
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	35 295 027	35 573 475
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 114 000</i>	<i>16 114 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 000 000	16 000 000
Taxeringsvärde mark	11 400 000	10 400 000
Summa	32 400 000	26 400 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	255 953	1 447 578
Årets investeringar	56 250	0
Omfört till Byggnad	-312 203	-1 191 625
Summa pågående arbeten	0	255 953

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	901	97
Övriga fordringar	0	2 866
Nabo Klientmedelskonto	247 463	135 463
Borgo	0	1 577
Summa	248 364	140 004

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 812	5 492
Försäkringspremier	15 053	13 908
Kabel-TV	8 881	22 426
Bredband	13 860	0
Förvaltning	12 723	13 750
Inkomsträntor	9 672	0
Summa	65 001	55 576

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2027-11-25	3,18 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2026-11-25	3,01 %	5 028 175	5 198 175
Stadshypotek	2027-03-30	3,14 %	5 693 702	5 693 702
Summa			12 721 877	12 891 877
Varav kortfristig del			5 028 175	7 863 702

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 871 877 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	4 094	4 355
Uppvärmning	37 046	34 994
Utgiftsräntor	39 264	21 695
Löner	96 900	96 900
Beräknade uppl. sociala avifter	30 446	30 446
Förutbetalda avgifter/hyror	133 387	125 641
Beräknat revisionsarvode	16 000	16 000
Summa	357 137	330 031

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 605 000	18 605 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade att justera årsavgifterna på 3% från 2026-02-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-25.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Simon Mathisson
Ordförande

Ellen Franzén
Kassör

Amin Alian
Ledamot

Anna Magnusson
Ledamot

Ebba Ahlberg
Ledamot - Avgått 2026-02-24

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Azets Revision och Rådgivning AB
Peter Cederblad
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2026 10:15

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 25.05.2026 21:05

DOCUMENT ID:

H1ntTfMgMx

ENVELOPE ID:

SJ2Y6fzIMx-H1ntTfMgMx

DOCUMENT NAME:

Brf Lyktanhem 6, 769610-5787 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

356abe640859470fd23937fdb0581bf91199bf9bcc7d7e25b02c4b56c2a55ffb95b599085ea89ae921aa9023357ffa8021a7a2b273dbf5072102ec70846bb3c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELLEN INGRID KAROLINA FRANZÉN ellenfranzen@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 06:29 26.05.2026 06:03	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
2. ANNA KARIN ELISABET MAGNUSSON magnussonanna95@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 07:05 26.05.2026 07:00	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.220
3. AMIN ALIAN alianamin00@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 07:26 26.05.2026 07:25	eID Low	Swedish BankID IP: 170.62.100.164
4. Ebba Ahlberg ebbaahlberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 07:54 26.05.2026 07:53	eID Low	Swedish BankID IP: 78.76.89.147
5. SIMON NILS DIDRIK MAT HISSON simon.mathisson95@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 09:54 26.05.2026 09:53	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.157
6. PETER CEDERBLAD peter.cederblad@azets.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 10:15 26.05.2026 10:15	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.87

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lyktanhem 6, org.nr 769610-5787.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyktanhem 6 för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

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 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Lyktanhem 6 för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 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

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

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2026 10:16

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 25.05.2026 21:05

DOCUMENT ID:

r1Z3FTGzIMl

ENVELOPE ID:

BJntTGzezl-r1Z3FTGzIMl

DOCUMENT NAME:

1. RB, Bostadsrättsföreningen Lyktanhem 6.pdf

2 pages

SHA-512:

8096425fa277abf84d043187a710f56f8a732ade2dc9d3
032f374dd75c9041bcf2f40d978be1e72a8c0e9016e2d6
cd29a9489c4d46259929435ae7689958daeb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER CEDERBLAD	Signed	26.05.2026 10:16	eID	Swedish BankID
peter.cederblad@azets.co m	Authenticated	26.05.2026 10:14	Low	IP: 208.56.29.87

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed