



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lyktan 2

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-04-21 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-27 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
Lyktan 2	2007	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 12 bostadsrätter om totalt 1187 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 187 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Gunilla Hughes Wulkan	Styrelseledamot
Per Erik Tomas Haraldsson	Suppleant
Filippo Ferrazzi	Styrelseledamot
Ida Maria Kapusta	Styrelseledamot
Petter Wallin	Styrelseledamot
Tobias Torhell	Ordförande
Andrew Poole	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas i förening av Kapusta, Ida Maria och Torhell, Erik Tobias

Revisorer

Jakob Rignell Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2016 ● Stamrensning
- 2017 ● Byte av porttelefonanläggning - SKT AB
- 2018 ● Fasadrenovering - AB Karlssons fasadrenovering. Fasadrenovering, underhåll av balkonger, byte av tätningslister
Byte av låskolvar i samtliga allmänna delar av fastigheten
- 2020 ● Renovering av badrum lgh 1203 - Hyreslägenhet
OVK - av Sotarna
- 2021 ● Stamrensning och fräsning av stammarna - Av Spolarna
OVK slutbesiktning - Av Sotarna, gäller t o m 2027
- 2021-2022 ● SBA systematiskt brandskyddsarbete - Genomfördes 2021 med konsult och sedan 2022 utförs det regelbundet av Öresunds fastighetsservice AB.
- 2022 ● Byte av en tvättmaskin
Beskrining av träd - Öresunds fastighetsservice AB
- 2025 ● Byte av Huvudavstängningsventil vattten

Planerade underhåll

- 2026 ● Underhåll av takplåt och beslag, målningförbättring
Renovera hiss (beslut efter översyn)
Enerigdeklaration
Installera råttsocker i rörledningarna
- 2027 ● OVK-besiktning-F-system, lägenheter
Byte av entréport

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elektroniska rättfällor	Anticimex
Fastighetsskötsel	Öresunds Fastighetsservice AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av bostadsrättsavgifterna med 8 % och hyran för hyreslägenheten med 3 % från och med 1 juli 2025. SBC har genomfört konvertering från bokföring enligt K2 till K3, vilket gjorde i oktober 2025. Detta till följd av att bokföringsnämnden under 2025 gått ut med beslutet om att göra redovisningsregelverket K3 obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar. Det gör att det blir en tydligare koppling till underhållsplanen och ger en mer rättvis bild av föreningens ekonomi och värde.

Det totala underhållsbehovet uppgår enligt underhållsplanen till 8 432 175 kr, där 6 925 250 kr utgör investeringar och 1 506 925 kr underhåll, vilket ger en avsättning till underhållsfond om 50 231 kr per år.

Övriga uppgifter

Gårdsdag 12 april då vi storstädade fastigheten och ordnade med gården/trädgården.

Gårdsdag 18 oktober då vi storstädade fastigheten och ordnade med gården/trädgården.

Ordnat med ett till cykelställ till gården.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 18 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	956 008	811 864	811 864	769 859
Resultat efter fin. poster	-53 540	149 400	-39 798	-117 243
Soliditet (%)	74	74	74	-
Yttre fond	1 133 761	1 083 530	802 457	571 105
Taxeringsvärde	23 600 000	18 000 000	18 000 000	18 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	769	773	706	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,1	87,7	86,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 361	3 717	3 749	4 061
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 092	3 695	3 727	3 710
Sparande / kvm totalyta, kr	181	257	68	38
Elkostnad / kvm totalyta, kr	55	65	86	80
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	120	138	119	109
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	53	35	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	223	256	240	227
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,43	3,31	2,90	-
Räntekänslighet (%)	4,36	4,81	5,31	-

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

Årets negativa resultat kan till viss del tillskrivas tillfälligt höga reparationskostnader, ändrad redovisningsprincip för periodisering av revisionsarvode samt ändrad redovisningsprincip vilket innebär större avskrivningar av materiella anläggningstillgångar. Föreningen kommer i juli 2026 att införa en treprocentig höjning av avgifter samt hyra samt noggrant följa utvecklingen av fasta och rörliga kostnader för att under 2027 justera avgiften ytterligare för att därigenom nå ett positivt resultat. Utöver avgifts och hyresjusteringar kommer föreningen att under 2026 se över befintliga lån och kreditinstitut för att därigenom söka sänka

räntekostnader; föreningen kommer i samband med detta även ta beslut om utökad avbetalning av lån. Avslutningsvis kommer föreningen att inför 2027 även se över rörliga kostnader såsom exempelvis snöröjning och sköta detta själva för att på så sätt sänka föreningens kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	11 897 813	-	-	11 897 813
Upplåtelseavgifter	190 334	-	-	190 334
Fond, yttre underhåll	1 083 530	-	50 231	1 133 761
Balanserat resultat	-2 257 073	149 400	-50 231	-2 157 904
Årets resultat	149 400	-149 400	-53 540	-53 540
Eget kapital	11 064 003	0	-53 540	11 010 464

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 107 674
Årets resultat	-53 540
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 231
Totalt	-2 211 444

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	35 777
Balanseras i ny räkning	-2 175 667

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	956 007	878 699
Övriga rörelseintäkter	3	1 310	0
Summa rörelseintäkter		957 317	878 699
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-560 500	-443 918
Övriga externa kostnader	9	-96 598	-61 005
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-232 080	-108 480
Summa rörelsekostnader		-889 178	-613 403
RÖRELSERESULTAT		68 139	265 296
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 844	7 289
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-126 523	-123 185
Summa finansiella poster		-121 679	-115 896
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-53 540	149 400
ÅRETS RESULTAT		-53 540	149 400

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	13 967 855	14 189 723
Markanläggningar	12	70 815	81 027
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 038 670	14 270 750
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 038 670	14 270 750
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 890	11 264
Övriga fordringar	14	798 707	614 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	29 194	25 082
Summa kortfristiga fordringar		835 791	650 705
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		835 791	650 705
SUMMA TILLGÅNGAR		14 874 461	14 921 455

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 088 147	12 088 147
Fond för yttre underhåll		1 133 761	1 083 530
Summa bundet eget kapital		13 221 908	13 171 677
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 157 905	-2 257 073
Årets resultat		-53 540	149 400
Summa ansamlad förlust		-2 211 444	-2 107 674
SUMMA EGET KAPITAL		11 010 464	11 064 003
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 617 995	1 635 659
Summa långfristiga skulder		1 617 995	1 635 659
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 052 277	2 069 941
Leverantörsskulder		45 699	33 691
Skatteskulder		2 716	1 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	145 310	116 572
Summa kortfristiga skulder		2 246 002	2 221 793
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 874 461	14 921 455

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	68 139	265 296
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	232 080	108 480
	300 219	373 776
Erhållen ränta	4 844	7 289
Erlagd ränta	-129 128	-115 477
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	175 935	265 588
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 830	-39 231
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	44 478	36 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten	217 584	262 773
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-35 328	-32 384
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-35 328	-32 384
ÅRETS KASSAFLÖDE	182 256	230 389
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	602 227	371 838
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	784 483	602 227

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lyktan 2 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Byggnad	0,83 %
Markanläggningar	5,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	811 751	743 913
Hysesintäkter bostäder	108 677	105 292
Intäkter kabel-TV	0	100
Bredband	30 108	29 198
Påminnelseavgift	180	0
Pantsättningsavgift	1 764	0
Överlåtelseavgift	2 940	0
Administrativ avgift	588	196
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	956 007	878 699

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	1 310	0
Summa	1 310	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	44 228	48 779
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 650	1 754
Besiktningar	4 198	0
Hissbesiktning	1 240	1 028
Brandskydd	3 195	0
Gårdkostnader	11 644	949
Snöröjning/sandning	6 893	0
Serviceavtal	6 628	3 038
Fordon	4 180	0
Förbrukningsmaterial	0	564
Summa	86 856	56 112

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	-7 564	25 791
VVS	64 964	3 359
Elinstallationer	3 580	9 329
Hissar	7 551	3 038
Vattenskada	1 135	0
Skador/klotter/skadegörelse	18 677	16 816
Summa	88 343	58 333

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	4 477	0
VVS	19 442	0
Hiss	11 858	0
Summa	35 777	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	65 846	65 410
Uppvärmning	142 508	137 966
Vatten	56 766	53 625
Sophämtning/renhållning	15 508	21 466
Summa	280 628	278 467

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	13 498	0
Bredband	32 987	29 817
Fastighetsskatt	22 412	21 190
Summa	68 897	51 007

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	517	0
Revisionsarvoden extern revisor	43 250	20 000
Föreningskostnader	7 093	1 288
Förvaltningsarvode enl avtal	29 760	29 667
Överlåtelsekostnad	2 058	0
Pantsättningskostnad	2 646	0
Administration	5 305	2 987
Konsultkostnader	5 969	6 875
Föreningsavgifter	0	188
Summa	96 598	61 005

På grund av ändrad redovisningsprincip för periodisering inkluderar revisionsarvodet både upplupen kostnad för år 2025 och den betalda fakturan avseende år 2024.

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	126 523	123 185
Summa	126 523	123 185

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 537 230	15 537 230
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 537 230	15 537 230
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 347 507	-1 249 239
Årets avskrivning	-221 868	-98 268
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 569 375	-1 347 507
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 967 855	14 189 723
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 698 000</i>	<i>3 698 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 200 000	10 800 000
Taxeringsvärde mark	7 400 000	7 200 000
Summa	23 600 000	18 000 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	204 284	204 284
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	204 284	204 284
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-123 257	-113 045
Årets avskrivning	-10 212	-10 212
Utgående ackumulerad avskrivning	-133 469	-123 257
Utgående restvärde enligt plan	70 815	81 027

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	101 829	101 829
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	101 829	101 829
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-101 829	-101 829
Utgående ackumulerad avskrivning	-101 829	-101 829
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14 224	12 037
Skattefordringar	0	95
Transaktionskonto	90 070	91 502
Borgo räntekonto	694 413	510 726
Summa	798 707	614 359

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	1 082	0
Förutbet fast skötsel	6 650	3 866
Förutbet försäkr premier	13 673	13 498
Förutbet bredband	7 789	7 718
Summa	29 194	25 082

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-07-30	2,85 %	1 585 611	1 603 275
Handelsbanken	2026-03-02	3,05 %	466 666	466 666
Handelsbanken	2027-07-30	3,73 %	1 617 995	1 635 659
Summa			3 670 272	3 705 600
Varav kortfristig del			2 052 277	2 069 941

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 581 952 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
Upplupna kostnader	1 116	0
Uppl kostn el	5 421	5 797
Uppl kostnad Värme	19 574	16 401
Uppl kostnad Extern revisor	22 000	0
Uppl kostn räntor	8 932	11 537
Uppl kostn vatten	4 742	4 169
Uppl kostnad Sophämtning	1 069	1 671
Uppl kostn bredband	6	99
Förutbet hyror/avgifter	82 450	76 898
Summa	145 310	116 572

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 973 000	8 973 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Planerad höjning av bostadsrättsavgiften med 3 % från och med 1 juli 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

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

Malmö

Tobias Torhell
Ordförande

Anna Gunilla Hughes Wulkan
Styrelseledamot

Filippo Ferrazzi
Styrelseledamot

Ida Maria Kapusta
Styrelseledamot

Petter Wallin
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Jakob Rignell
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 20:25

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 15:21

DOCUMENT ID:

Ske2108y1zx

ENVELOPE ID:

rynko8JJMg-Ske2108y1zx

DOCUMENT NAME:

Brf Lyktan 2, 769617-7661 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

19 pages

SHA-512:

55e2a1b1aeb51ecb447afe63e7d70d43139d1d2b694de3
8314af496606685756e3d532dd12de1f337bad635cf8c3
6d1f573e1ba19dae7add04a830852af9e964

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. Anna Gunilla Hughes Wulkan gunillawulkan@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 15:25 11.05.2026 15:24	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.208.19
2. FILIPPO FERRAZZI filippoferrazzi@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 19:06 11.05.2026 16:13	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.123.230
3. TOBIAS TORHELL tobias.torhell@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 19:06 11.05.2026 19:05	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.222.251
4. Ida Maria Kapusta ida.kapusta@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 19:07 11.05.2026 19:06	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.75
5. PETTER WALLIN ejp.wallin@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 19:08 11.05.2026 19:06	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.69.157
6. Leif Ola Jakob Rignell jakob.rignell@se.ey.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 20:25 11.05.2026 20:24	eID Low	Swedish BankID IP: 151.73.143.53

* 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

⚙️ 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



**Shape the future
with confidence**

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lyktan 2, org.nr 769617-7661

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyktan 2 för år 2025.

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 *Revisorns 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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:

- 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. Risker 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 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.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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 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.
- 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.





**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Lyktan 2 för år 2025 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 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 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 trygghetssätt.

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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Jakob Rignell
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 20:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 15:21

DOCUMENT ID:

HkakuUkyfl

ENVELOPE ID:

Sy3ydlk1Gx-HkakuUkyfl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberrättelse, Brf Lyktan 2.pdf

2 pages

SHA-512:

a46db19da7772647d266f01e1d5bfbf60ecc93a8a34ec6
9940394c546f5fd3265533b9e3d7204acade8da405393f
457094ed52e6d993d581915a8ea7a0103244

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Ola Jakob Rignell	Signed	11.05.2026 20:27	eID	Swedish BankID
jakob.rignell@se.ey.com	Authenticated	11.05.2026 20:26	Low	IP: 151.73.143.53

* 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

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