

---

# Årsredovisning

BRF LYKTAN 1  
23/12 2015 - 31/12 2016  
Org nr 769631-4157

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1 - 4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6 -7
Noter	8 - 12

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF LYKTAN 1 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2015-12-23 - 2016-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela  
kronor om inte annat anges.*

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Lyktan 1 i Växjö kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 20 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1911 och 1960. Fastighetens adress är Kronobergsgatan 16 och Norrgatan 5 i Växjö.

#### Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
7	10	3

#### Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
6	8

Total bostadsarea: 1 684 m<sup>2</sup>

Total lokalarea: 646 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 20 037 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Föreningens väsentliga lokalavtal visas nedan.

Företag	Verksamhet	Yta	Uppsägningstid
Mamma Mia	Restaurang	180 m <sup>2</sup>	Minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång
88:an Jour	Närbutik	103 m <sup>2</sup>	Minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång
Mäklarhuset Ulf Carlsson & Son AB	Kontor	76 m <sup>2</sup>	Minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång
Ronnys Frisersalong	Frisersalong	23 m <sup>2</sup>	Minst 3 månader före den avtalade hyrestidens utgång
Juridik & Inkassobyrå	Kontor	18 m <sup>2</sup>	Minst 3 månader före den avtalade hyrestidens utgång
Wexjö Maltwhiskysällskap	Kontor	246 m <sup>2</sup>	Minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång

Riksbyggens kontor i Växjö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:**

Com Hem AB	Kabel-TV
Nordisk Hiss	Serviceavtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Stena Recycling AB	Återvinning
Sveriges Energi El	El förbrukning
VEAB	El nät
VEAB	Fjärrvärme
Växjö kommun	Avfall och Vatten

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

**Styrelse**

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Victor Carlsson	Ordförande	Stämman	2017
Gabor Eliasson	Vice ordförande	Stämman	2018
Isak Stenfelt	Sekreterare	Stämman	2018
Alexander Forsberg	Ledamot	Stämman	2018
Elin Johansson	Ledamot	Stämman	2017

**Styrelsesuppleanter**

Valentina Långström	Stämman	2017
Josefin Lindroos	Stämman	2017

**Revisor och övriga funktionärer**

**Ordinarie revisor**

RevisorsCentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2017
-----------------------------	----------------------	---------	------

**Valberedning**

Stig Långström	Stämman	2017
Gabor Eliasson	Stämman	2017
Isak Stenfelt	Stämman	2017



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 517 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 47 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående reparationer

Årets utförda reparationer	Belopp	Kommentar
Reparations hyreslägenheter	28	Handfat sönder, byte ventilationslager, byte a kyl och frys, extralås,
Gemensamma utrymmen	4	Lampbyte i trapphus, strömlöst i trapphus
Tvättstugeutrustning	1	Strömlöst till tvättmaskin
Installationer	2	Nedmontering porttelefon, betällning extranycklar
Värme	6	Kontroll av element, problem med termostater
Ventilation	1	Kontroll i restaurang
Hissar	3	Hissunderhåll
Vandalisering	2	Klottersanering

**Föreningens underhållsplan** uppdaterades i december 2015 och visar på ett underhållsbehov på 3 175 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 318 tkr (136 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 50 kr/m<sup>2</sup>.

Den 4 november 2015 hölls en föreningsstämma avseende bildade av bostadsrättsföreningen och antagande av föreningens stadgar.

Den 24 maj 2016 hölls en stämma där beslut togs om att förvärva fastigheten Växjö Lyktan 1 samt fastställande av ekonomisk plan.

Föreningens antagna stadgar och ekonomisk plan finns registrerade på Bolagsverket.

I juni 2016 skedde ombildningen av hyreslägenheterna till bostadsrättsföreningen Lyktan 1. Fastigheten förvärvades från Birgitta och Torbjörn Brednlöw den 8 juni 2016 till den totala köpeskillingen av 48 miljoner för Vid förvärvstillfället togs det hänsyn till fastighetens underhållsbehov på totalt 3 236 tkr för de närmste tio åren. Beloppet finns avsatt på ett enskilt sparkonto på Swedbank och avser kommande underhållsåtgärder.

Den 8 juni 2016 tillträdde Brf Lyktan 1 som ägare till fastigheten Växjö Lyktan 1.

Från och med den 8 juni 2016 har föreningen blivit debiterade för de uppkomna kostnaderna.

Brf Lyktan 1 har totalt 20 230 tkr i fastighetslån hos Swedbank, som är uppdelat på olika lån med olika löptider. Det finns ett skuldebrev på 1 480 tkr som är ställt till Birgitta och Torbjörn Brednlöw

I resultatet ingår avskrivningar med 190 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 195 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 0 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 16 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (ombildning).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 4 som upplåts med hyresrätt).



Resultat och ställning (tkr)	2016
Nettoomsättning	895
Resultat efter finansiella poster	6
Årets resultat	6
Resultat exklusive avskrivningar	195
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	79
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	50
Balansomslutning	52 558
Soliditet	58%
Likviditet	1119%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	517
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	108
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	108
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	72
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	50
Lån, kr/m <sup>2</sup>	9 318

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	–	–	–
Disposition enl. årsstämmobeslut			–	–
Reservering underhållsfond		116 000	- 116 000	
Nya insatser o upplåtelseavgifter	30 600 000			
Årets resultat				5 724
Vid årets slut	30 600 000	116 000	- 116 000	5 724

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	0
Årets resultat före fondförändring	5 724
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-116 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-110 276

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-110 276
----------------------------	----------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-12-23	2016-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	894 806	
Övriga rörelseintäkter	3	8 251	
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<u>903 057</u>	
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	- 250 870	
Övriga externa kostnader	5	- 263 713	
Personalkostnader	6	- 24 312	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 189 582	
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>- 728 477</u>	
<b>Rörelseresultat</b>			<b>174 580</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 168 865	
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>- 168 856</u>	
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			<b>5 724</b>
<b>Årets resultat</b>	9		<u><b>5 724</b></u>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	10	<u>48 699 258</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>48 699 258</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>48 699 258</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		34 687
Övriga fordringar		400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	<u>16 025</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>51 112</u>
<b>Kassa och bank</b>		
Kassa och bank	12	<u>3 808 116</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>3 808 116</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>3 859 228</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>52 558 486</b></u>





# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	9	
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser		30 600 000
Underhållsfond		116 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>30 716 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat		- 116 000
Årets resultat		5 724
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>- 110 276</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>30 605 724</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	13	20 127 800
Övriga skulder		1 480 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>21 607 800</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	13	102 800
Leverantörsskulder		77 413
Övriga skulder	14	21 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	143 724
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>344 962</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>52 558 486</b></u>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	100

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-23  
2016-12-31

## Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	357 360
Hyror, bostäder	224 352
Hyror, lokaler	300 044
Hyror, p-platser	13 050
	<hr/>
	894 806

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	8 066
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5
Inkassointäkter	180
	<hr/>
	8 251

## Not 4 Driftkostnader

Reparationer	46 956
Försäkringspremier	22 256
Kabel- och digital-TV	6 811
Förbrukningsmateriel	347
Vatten	43 819
El	16 596
Uppvärmning	95 569
Sophantering och återvinning	18 515
	<hr/>
	250 870



Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-23

2016-12-31

#### Not 5 Övriga externa kostnader

---

Förvaltningsarvode (ekonomi och teknik)	28 176
Juridiska kostnader	1 125
Arvode, yrkesrevisorer	9 375
Övriga förvaltningskostnader	1 875
Medlems- och föreningsavgifter (Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen)	1 296
Köpta tjänster	881
Konsultarvoden	195 100
Bankkostnader	25 885
	<hr/>
	263 713

#### Not 6 Personalkostnader

---

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	
Övriga ersättningar	18 500
Summa	<hr/>
	18 500
Sociala kostnader	5 812
	<hr/>
	24 312

#### Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

---

Byggnader	189 582
	<hr/>
	189 582

#### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

---

Räntekostnader för fastighetslån	160 360
Övriga räntekostnader	8 505
	<hr/>
	168 865

#### Not 9 Årets resultat

---

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 5 724 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -110 276 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.



**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader		37 916 483
Mark		10 972 357
Summa anskaffningsvärden		48 888 840
Årets avskrivning byggnader		- 189 582
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		- 189 582
Restvärde enligt plan vid årets slut		48 699 258
Varav		
Byggnader		37 726 901
Mark		10 972 357
Taxeringsvärden		
bostäder		16 578 000
lokaler		3 459 000
Totalt taxeringsvärde		20 037 000
varav byggnader		15 540 000

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkringspremier	12 900
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 125
	16 025

**Not 12 Kassa och bank**

Bankmedel, Swedbank	3 517 742
Förvaltningskonto i Swedbank	290 374
	3 808 116

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	20 230 600
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 102 800
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	20 127 800

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,68%	2017-05-24		5 207 333	17 400	5 189 933
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,24%	Rörligt		4 660 000		4 660 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,41%	2021-05-25		5 207 333	17 000	5 190 333
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,27%	2026-05-25		5 207 334	17 000	5 190 334
				<b>20 282 000</b>	<b>51 400</b>	<b>20 230 600</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 102 800 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 411 200 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 19 716 600 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31

**Not 14 Övriga skulder**

---

Skuld för moms	9 663
Skuld sociala avgifter och skatter	11 362
	<hr/>
	21 025

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

---

Upplupna räntekostnader	15 576
Upplupna elkostnader	2 953
Upplupna värmekostnader	28 872
Upplupna kostnader för renhållning	219
Upplupna revisionsarvoden	9 375
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	347
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	86 382
	<hr/>
	143 724

**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	20 282 000
Andra ställda säkerheter	—
	<hr/>
Summa ställda panter	20 282 000

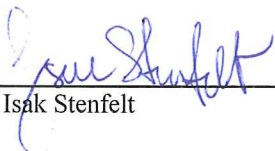
Växjö 2017-05-24



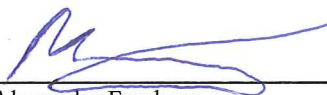
Victor Carlsson



Gabor Eliasson



Isak Stenfelt



Alexander Forsberg



Elin Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-29



RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Lyktan 1

Org.nr 769631-4157

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lyktan 1 för räkenskapsåret 2015-12-23 – 2016-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 iverkliga verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Lyktan 1 för räkenskapsåret 2015-12-23 – 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 29 maj 2017  
RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson  
Auktoriserad revisor



# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdepåminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Värdepåminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

---

# BRF LYKTAN

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF LYKTAN 1 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)