

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Lyktan 1  
Org nr: 769631-4157



---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 9  |
| Balansräkning.....          | 10 |
| Kassaflödesanalys.....      | 12 |
| Noter.....                  | 13 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lyktan 1 får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-12-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-15.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är 3,2 milj sämre än föregående år främst p.g.a. högre driftkostnader (stort underhåll på 3,1 milj avseende fasader) samt ökad kostnad för övriga kostnader, räntekostnad samt avskrivningar.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på högre underhållskostnad, då en planerad fasadrenovering utförts för drygt 3,2 milj.

Räntekostnaderna har ökat p.g.a. föreningen tog ett lån för fasadrenovering på 1,7 milj, vilket man valt att extraamortera 1 milj på (utfördes på annat lån med högre ränta) under räkenskapsåret. Likvid kommer från försäljning av bostadsrätt som skedde 2023 (1st). Detta nya lån på 1,7 milj valde man att binda i jan 2024 på 5 år till 2029 med 3,43% ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande räkenskapsår har under året förändrats från 16% till 11%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 281% till 120%.

I resultatet ingår avskrivningar med 501 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 450 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 306 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 14 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lyktan 1 i Växjö kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 23 lägenheter uppförda samt 3 lokaler som hyrs ut. Byggnaderna är uppförda 1911 och 1960. Fastighetens adress är Kronobergsgatan 16 och Norrgatan 5 i Växjö.

Föreningen äger sin egen tomtmark och har ingen del i samfällighet.



Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Bostadsrätternas fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Under 2022 byggde föreningen om viss lokalyta till 3 st nya bostadsrätter, varav 2 st har försålts 2022 och 1 st har försålts under 2023, vilka nu är upplåtna som bostadsrätter. Utöver dessa försåldes även en hyresrätt 2022 och är nu upplåten som bostadsrätt.

Föreningen har därmed 3 kvarvarande lägenheter upplåtna som hyresrätt per 2023-12-31. Dessa kommer att försäljas och upplåtas till bostadsrätt vartefter utflyttning sker. Dessa 3 lägenheter är ett "dolt" kapital hos föreningen.

#### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal     |
|---------------|-----------|
| 1 rum och kök | 1         |
| 2 rum och kök | 8         |
| 3 rum och kök | 11        |
| 4 rum och kök | 3         |
| <b>Totalt</b> | <b>23</b> |

#### Dessutom tillkommer

| Användning      | Antal | Kommentar      |
|-----------------|-------|----------------|
| Antal lokaler   | 3     |                |
| Antal p-platser | 6     | Varav 1 st hep |

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| Bostäder hyresrätt       | 220 m <sup>2</sup>         |
| Bostäder bostadsrätt     | 1 629 m <sup>2</sup>       |
| <b>Total bostadsarea</b> | <b>1 849 m<sup>2</sup></b> |

Total lokalarea 306 m<sup>2</sup>

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 30 104 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 30 104 000 kr |

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

| Verksamhet                        | Yta m <sup>2</sup> |
|-----------------------------------|--------------------|
| Restaurang, Koh Thai              | 180                |
| Restauran, Shill Centrum          | 103                |
| Frisersalong, Ronnys Frisersalong | 23                 |
| <b>Total lokalarea</b>            | <b>306</b>         |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 27,46 % av föreningens nettoomsättning.

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



**Föreningen har ingått följande avtal**

| Leverantör                                     | Avtal                 |
|--|-----------------------|
| Tele2 Sverige AB                               | Kabel-TV              |
| Nordisk Hiss AB                                | Serviceavtal          |
| Riksbyggen                                     | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen                                     | Teknisk förvaltning   |
| Riksbyggen                                     | Fastighetsservice     |
| Stena Recycling AB                             | Återvinning           |
| Fortum Markets AB, Bixia AB och VEAB Energi AB | El förbrukning        |
| VEAB   | El nät                |
| VEAB   | Fjärrvärme            |
| SSAM AB  | Avfall och Vatten     |
| Bahnhof AB                                     | Bredband              |
| Securitas Sverige AB (avslutat/ uppsagt 2023)  | Bevakning             |
| Växjö Färg & Måleri AB                         | Fasadrenovering mm    |
| Bostadsrätterna                                | Försäkring            |

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 212 tkr och planerat underhåll för 3 129 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:**

Föreningens underhållsplan uppdaterades i september 2019 och visar på ett underhållsbehov på 2 985 tkr för de närmaste 16 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 187 tkr (86 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 172 tkr eller 79 kr/m<sup>2</sup>. Föreningens avsättning ligger därmed i underkant mot vad underhållsplanens rekommenderade avsättning visar.

Föreningens underhållsplan är inte uppdaterad till 2023-års prisnivå. Föreningen planerar att uppdatera sin underhållsplan under 2024.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**
**Tidigare utfört underhåll**

| Beskrivning    | År   | Kommentar   |
|----------------|------|---|
| Ombyggnation   | 2022 | Ombyggnation av 172 kvm lokaler till 3 st bostadsrätter |
| Installationer | 2022 | Dörrautomatik Koh Thaiz                                 |

**Årets utförda underhåll**

| Beskrivning                         | Belopp    |
|-------------------------------------|-----------|
| Huskropp utvändigt, fasadrenovering | 3 128 574 |

**Planerat underhåll**

| Planerat underhåll | År   | Kommentar   |
|--------------------|------|---|
| Underhåll          | 2024 | Inget planerat underhåll, då man inväntar en ny underhållsplan. |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

**Styrelse****Ordinarie ledamöter**

|                | <b>Uppdrag</b>  | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------|-----------------|--------------------------------------|
| Per Hermansson | Ordförande      | 2024                                 |
| Ulf Kjellman   | Sekreterare     | 2024                                 |
| Gabor Eliasson | Vice ordförande | 2025                                 |

**Styrelsesuppleanter**

|                | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------|----------------|--------------------------------------|
| Anna Johansson | Suppleant      | 2024                                 |

**Revisorer och övriga funktionärer****Ordinarie revisorer samt ordinarie revisorssuppleant**

|                         | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|-------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Ernst & Young AB, Växjö | Auktoriserad revisor | 2024                                 |

**Valberedning**

|                | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------|--------------------------------------|
| Per Hermansson | 2024                                 |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har extraamorterat 1 milj på sina fastighetslån med likvid från försäljning av sista kvarvarande bostadsrätten från ombyggnationen som genomfördes 2022.

Föreningen har genomfört en stor fasadrenovering under räkenskapsåret till en kostnad av ca 3,2 milj. Denna har finansierats delvis med lån och egna likvida medel. Moms motsvarande föreningens "viktade" moms (pga viss lokalarea) har enligt Skattelagen begärts för fasadrenoveringen.

Föreningen har erhållit statiligt elstöd med 13 tkr under räkenskapsåret.

**Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 25 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 26 personer.

Föreningen har haft oförändrade avgifter sedan ombildningen 2016.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 25,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 503 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

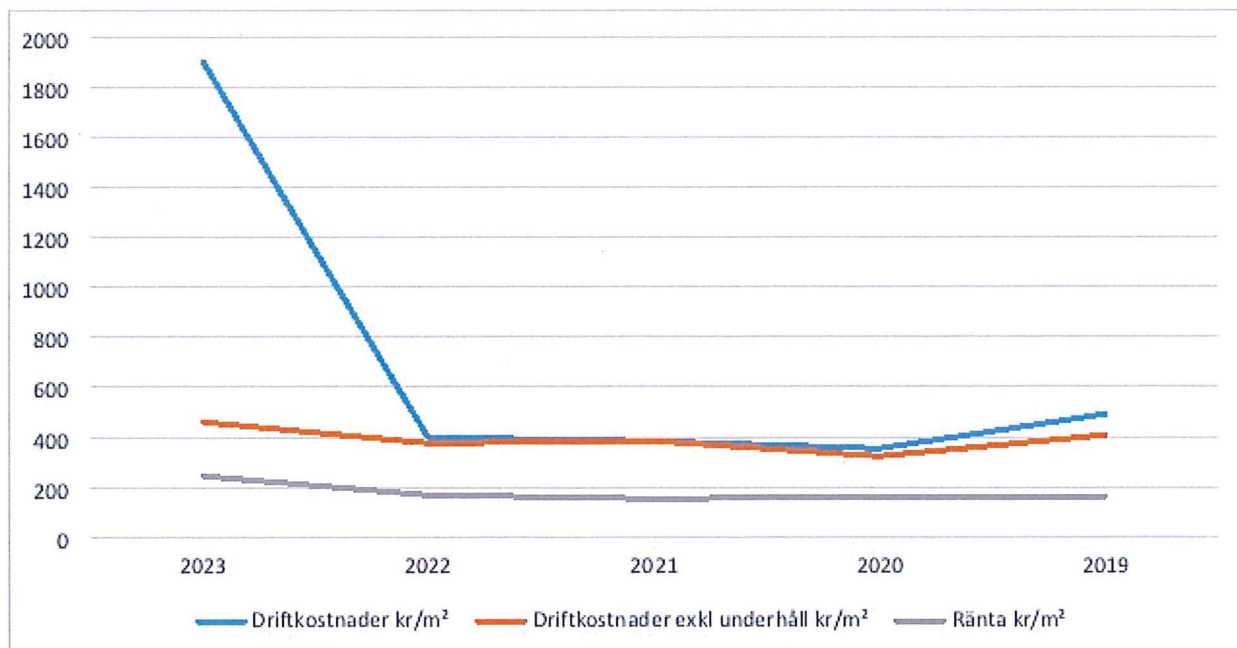
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 3 som upplåts med hyresrätt). Av de nya 3 st bostadsrätterna är samtliga nu upplåtna efter ombyggnationen som skedde 2022.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr  | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning  | 1 529  | 1 442  | 1 496  | 1 521  | 1 507  |
| Rörelsens intäkter   | 1 610  | 1 469  | 1 537  | 1 567  | 1 551  |
| Resultat efter finansiella poster                                    | -3 952 | -732   | -268   | -209   | -522   |
| Årets resultat   | -3 952 | -732   | -268   | -209   | -522   |
| Resultat exkl avskrivningar  | -3 450 | -322   | 111    | 171    | -142   |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | -3 622 | -494   | -61    | -62    | -258   |
| Balansomslutning   | 51 613 | 52 923 | 49 257 | 49 230 | 49 458 |
| Årets kassaflöde   | -714   | 11     | -464   | 9      | -174   |
| Soliditet %  | 60     | 63     | 58     | 59     | 59     |
| Likviditet % ink. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår         | 11     | 16     | 25     | 36     | 370    |
| Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår        | 120    | 281    | 151    | 344    | -      |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*                       | 54     | 51     | 48     | 48     | 48     |
| Avgifts- hyresbortfall %*  | 0,9    | 3,6    | 10,7   | 6,7    | 5,5    |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                           | 530    | 457    | 452    | 458    | 460    |
| Driftkostnader kr/kvm*   | 1 917  | 396    | 353    | 331    | 456    |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm*                                | 465    | 377    | 353    | 301    | 376    |
| Energikostnad kr/kvm*  | 189    | 184    | 175    | 301    | 376    |
| Underhållsfond kr/kvm*   | 80     | 234    | 144    | 70     | 0      |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm*                              | 80     | 79     | 74     | 100    | 50     |
| Sparande kr/kvm*   | -149   | -129   | 51     | 110    | 20     |
| Ränta kr/kvm*  | 249    | 211    | 141    | 146    | 150    |
| Skuldsättning kr/kvm*  | 9 387  | 9 034  | 8 466  | 8 506  | 8 550  |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                       | 12 418 | 12 051 | 12 109 | 12 167 | 12 230 |
| Räntekänslighet %  | 23,4   | 26,4   | 26,8   | 26,5   | 26,6   |

\*Nyckeltal som anges per kvm kan skilja mellan åren, beroende på upplåtelse bostadsrätt och pga ombyggnation 2022.





## Förklaring till årets förlust

Föreningen har utfört stort planerat underhåll under räkenskapsåret i form av fasadrenovering (3,2 milj). Underhållskostnaden ingår i driftkostnaderna och blir därför höga för just detta räkenskapsår.

Då föreningen har 3 st kvarvarande lägenheter från ombildning som är upplåtna som hyresrätt, så kan man se detta som ett ”dolt” kapital för föreningen. Kapital de kan nyttja vid försäljning (vartefter uppsägning sker) till kommande underhåll alt amortera av på sina fastighetslån för att sänka räntekostnader.

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

År resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                   | Bundet          |                     |                 | Fritt               |                |
|-------------------------------------|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|----------------|
|                                     | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början             | 34 200 000      | 1 225 000           | 507 800         | -2 458 317          | -731 802       |
| Disposition enl. årsstämmobeslut    |                 |                     |                 | -731 802            | 731 802        |
| Reservering underhållsfond          |                 |                     | 172 000         | -172 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond   |                 |                     | -507 800        | 507 800             |                |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | 1 450 000       | 550 000             |                 |                     |                |
| Årets resultat                      |                 |                     |                 |                     | -3 951 775     |
| Vid årets slut                      | 35 650 000      | 1 775 000           | 172 000         | -2 854 319          | -3 951 775     |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|   |                   |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -3 190 118        |
| Årets resultat                          | -3 951 775        |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -172 000          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 507 800           |
| <b>Summa</b>                            | <b>-6 806 093</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-6 806 093**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                       |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                       |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 1 529 303                | 1 442 388                |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3 | 80 266                   | 26 434                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |       | <b>1 609 569</b>         | <b>1 468 822</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 4 | -4 130 484               | -860 750                 |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5 | -341 465                 | -433 770                 |
| Personalkostnader                                 | Not 6 | -57 079                  | -52 568                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -501 368                 | -409 716                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |       | <b>-5 030 396</b>        | <b>-1 756 804</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>-3 420 827</b>        | <b>-287 982</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 8 | 6 741                    | 14 162                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 9 | -537 689                 | -457 981                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |       | <b>-530 948</b>          | <b>-443 819</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |       | <b>-3 951 775</b>        | <b>-731 802</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-3 951 775</b>        | <b>-731 802</b>          |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 50 780 473        | 51 281 841        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>50 780 473</b> | <b>51 281 841</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>50 780 473</b> | <b>51 281 841</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           |        | 75 258            | 58 740            |
| Övriga fordringar                             | Not 11 | 10 872            | 68 420            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 12 | 87 411            | 142 013           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>173 542</b>    | <b>269 173</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                | Not 13 | 658 520           | 1 372 068         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>658 520</b>    | <b>1 372 068</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>832 062</b>    | <b>1 641 241</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>51 612 534</b> | <b>52 923 081</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 37 425 000        | 35 425 000        |                   |
| Fond för yttre underhåll                     | 172 000           | 507 800           |                   |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>37 597 000</b> | <b>35 932 800</b> |                   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                   |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | -2 854 318        | -2 458 317        |                   |
| Årets resultat                               | -3 951 775        | -731 802          |                   |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-6 806 093</b> | <b>-3 190 118</b> |                   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>30 790 907</b> | <b>32 742 682</b> |                   |
| <b>SKULDER</b>                               |                   |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14            | 13 353 367        | 9 981 167         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                   | <b>13 353 367</b> | <b>9 981 167</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14            | 6 694 833         | 9 649 833         |
| Leverantörsskulder                           |                   | 96 794            | 112 863           |
| Skatteskulder                                | Not 15            | 136 320           | 134 460           |
| Övriga skulder                               | Not 16            | 24 569            | 46 485            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17            | 335 745           | 255 592           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                   | <b>7 288 260</b>  | <b>10 199 233</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>51 612 534</b> | <b>52 923 081</b> |                   |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr   | 2023-01-01-2023-12-31 | 2022-01-01-2022-12-31 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                       |                       |
| Resultat efter finansiella poster   | -3 951 775            | -731 802              |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                       |                       |
| Avskrivningar   | 501 368               | 409 716               |
| Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar                                | 0                     | 0                     |
| Nedskrivningar  | 0                     | 0                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-3 450 407</b>     | <b>-322 086</b>       |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                       |                       |
| Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)  | 0                     | 0                     |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | 95 631                | -139 289              |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)  | 44 027                | -332 954              |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-3 310 748</b>     | <b>-794 329</b>       |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                       |                       |
| Investeringar i pågående byggnation   | 0                     | 962 534               |
| Investeringar i byggnader & mark  | 0                     | -4 888 122            |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>0</b>              | <b>-3 925 588</b>     |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                       |                       |
| Förändring av skuld till kreditinstitut   | 597 200               | -94 100               |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott  | 2 000 000             | 4 825 000             |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>2 597 200</b>      | <b>4 730 900</b>      |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>-713 548</b>       | <b>10 983</b>         |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>  | <b>1 372 068</b>      | <b>1 361 085</b>      |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>  | <b>658 520</b>        | <b>1 372 068</b>      |

## Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar                                   | Avskrivningsprincip | Antal år |
|---|---------------------|----------|
| Byggnader   | Linjär              | 100      |
| Standardförbättring (ombyggnation lokaler till BR 2022) | Linjär              | 40       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder*  | 818 712                  | 726 558                  |
| Hyror, bostäder*  | 251 235                  | 258 897                  |
| Hyror, lokaler*   | 419 952                  | 449 663                  |
| Hyror, p-platser  | 43 200                   | 43 200                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder*                                   | 0                        | -5 849                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler*                                    | -6 100                   | -38 385                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser*                                  | -7 200                   | -7 200                   |
| Rabatter (pga fasadrenovering rabatt på p-plats som inte kunde nyttjas) | -6 000                   | 0                        |
| Debiterad fastighetsskatt-  | 15 504                   | 15 504                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>  | <b>1 529 303</b>         | <b>1 442 388</b>         |

*I årsavgiften ingår vatten, fjärrvärme, grundutbud TV samt bostadsrättstillägg. Bredbandsavgift tillkommer för samliga boende med 189kr/mån. Parkeringsplats finns att tillgå mot kostnad med separat kö. Boende får själv bekosta hushållsel samt hemförsäkring.*

*\*Omfördelning har skett mellan intäktslagen p g a ombyggnation av lokaler till bostadsrätter under 2022. Även bortfall kan kopplas till detta.*

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter (obligatorisk avgift för bredband 189kr/mån fr o m 2023-02-01) | 44 611                   | 17 610                   |
| Övriga ersättningar  | 14 663                   | 4 557                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar   | -5                       | -4                       |
| Erhållna statliga bidrag (2023 avser elstöd)                                     | 12 755                   | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter   | 8 242                    | 4 271                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>  | <b>80 266</b>            | <b>26 434</b>            |

**Not 4 Driftskostnader**

|  | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|--|--|--|
| Underhåll  | -3 128 574                             | -42 114                                |
| Reparationer (2023 vattenskador 65 tkr samt vandalisering 34 tkr)  | -211 682                               | -89 990                                |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt   | -68 860                                | -67 460                                |
| Försäkringspremier   | -66 288                                | -58 485                                |
| Kabel- och digital-TV  | -74 867                                | -29 045                                |
| Systematiskt brandskyddsarbete   | -10 471                                | 0                                      |
| Serviceavtal   | -7 433                                 | -3 649                                 |
| Sotning  | -6 708                                 | -7 932                                 |
| Obligatoriska besiktningar   | -4 869                                 | -6 055                                 |
| Bevakningskostnader (Securitas avslutat 2023)  | 0                                      | -9 236                                 |
| Snö- och halkbekämpning  | -32 906                                | -31 891                                |
| Drift och förbrukning, övrigt (2023 avser styling BR inför försäljning, fågelsäkring, Hemnet, 2022 styling samt startbesked o bygglov fasad) | -43 125                                | -36 669                                |
| Förbrukningsinventarier  | -1 658                                 | -9 597                                 |
| Vatten   | -66 327                                | -67 200                                |
| Fastighetsel   | -65 641                                | -83 130                                |
| Uppvärmning  | -275 229                               | -249 688                               |
| Sophantering och återvinning   | -62 460                                | -55 528                                |
| Förvaltningsarvode drift (avser extratjänster tex städ av källare och bostadsrätter efter ombyggnation och inför försäljning)                | -3 385                                 | -13 082                                |
| <b>Summa driftskostnader</b>   | <b>-4 130 484</b>                      | <b>-860 750</b>                        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|   | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|---|--|--|
| Förvaltningsarvode administration (inkl indexering enl avtal)   | -212 439                               | -198 018                               |
| IT-kostnader  | -6 521                                 | -2 157                                 |
| Arvode, yrkesrevisorer  | -12 290                                | -11 502                                |
| Övriga förvaltningskostnader  | -2 956                                 | -3 838                                 |
| Kreditupplysningar  | -7 773                                 | -5 761                                 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter  | -9 083                                 | -2 898                                 |
| Kontorsmateriel   | -1 895                                 | -1 658                                 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter   | -180                                   | 0                                      |
| Medlems- och föreningsavgifter (avser Fastighetsägarna Syd)   | -13 165                                | -11 419                                |
| Konsultarvoden (2023 projektering miljöhus, upplåtelsehantering, ROPO-hantering, offerförfrågan lån mm) | -31 607                                | -62 920                                |
| Bankkostnader   | -3 557                                 | -5 627                                 |
| Övriga externa kostnader (avser mäklararvoden pga försäljningar BR)                                     | -40 000                                | -127 970                               |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b>-341 465</b>                        | <b>-433 770</b>                        |



**Not 6 Personalkostnader**

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -40 000                  | -40 000                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -3 000                   | 0                        |
| Sociala kostnader                                     | -14 079                  | -12 568                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-57 079</b>           | <b>-52 568</b>           |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader  | -379 165                 | -379 165                 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                            | -122 203                 | -30 551                  |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-501 368</b>          | <b>-409 716</b>          |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 1 360                    | 11 171                   |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 5 366                    | 2 988                    |
| Övriga ränteintäkter  | 15                       | 2                        |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>6 741</b>             | <b>14 162</b>            |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån  | -536 919                 | -371 034                 |
| Räntekostnader till kreditinstitut                                      | -770                     | -37 712                  |
| Övriga finansiella kostnader (2022 avser pantbrevskostnad för nytt lån) | 0                        | -49 235                  |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>                 | <b>-537 689</b>          | <b>-457 981</b>          |

**Not 10 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                 |                   |                   |
| Byggnader   | 37 916 483        | 37 916 483        |
| Mark  | 10 972 357        | 10 972 357        |
| Standardförbättring (2022 ombyggnation lokaler till BR) | 4 888 122         |                   |
|   | <b>53 776 962</b> | <b>48 888 840</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                              |                   |                   |
| Standardförbättring (2022 ombyggnation lokaler till BR) | 0                 | 4 888 122         |
|   | <b>0</b>          | <b>4 888 122</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>           | <b>53 776 962</b> | <b>53 776 962</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>           |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                 |                   |                   |
| Byggnader   | -2 464 571        | -2 085 406        |
| Standardförbättring                                     | -30 551           | 0                 |
|   | <b>-2 495 122</b> | <b>-2 085 406</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                              |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                             | -379 165          | -379 165          |
| Årets avskrivning standardförbättring                   | -122 203          | -30 551           |
|   | <b>-501 368</b>   | <b>-409 716</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>  | <b>-2 996 490</b> | <b>-2 495 122</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>             | <b>50 780 472</b> | <b>51 281 840</b> |
| <b>Varav</b>  |                   |                   |
| Byggnader   | 35 072 747        | 35 451 912        |
| Mark  | 10 972 357        | 10 972 357        |
| Standardförbättring                                     | 4 735 368         | 4 857 571         |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                  |                   |                   |
| Bostäder  | 26 396 000        | 26 396 000        |
| Lokaler   | 3 708 000         | 3 708 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                            | <b>30 104 000</b> | <b>30 104 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                  | <i>20 680 000</i> | <i>20 680 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                       | <i>9 424 000</i>  | <i>9 424 000</i>  |

**Not 11 Övriga fordringar**

|                                | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 665           | 68 420        |
| Momsfordringar                 | 10 207        | 0             |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>10 872</b> | <b>68 420</b> |

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2023-12-31    | 2022-12-31     |
|---|---------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 23 110        | 20 067         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 0             | 49 581         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 12 301        | 3 640          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 52 000        | 68 725         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>87 411</b> | <b>142 013</b> |

**Not 13 Kassa och bank**

|                             | 2023-12-31     | 2022-12-31       |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| Transaktionskonto           | 658 520        | 1 372 068        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>658 520</b> | <b>1 372 068</b> |

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31       |
|---|-------------------|------------------|
| Inteckningslån  | 20 228 200        | 19 631 000       |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut    | -102 800          | -102 800         |
| Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut | -6 592 033        | -9 547 033       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                             | <b>13 533 367</b> | <b>9 981 167</b> |

| Kreditgivare | Räntesats <sup>1</sup> | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar  | Utg.skuld            |
|--------------|------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| SWEDBANK     | 4,70%                  | 2024-04-28          | 0,00                 | 1 700 000,00         | 0,00                | 1 700 000,00         |
| SWEDBANK     | 1,06%                  | 2024-05-24          | 4 994 833,00         | 0,00                 | 34 000,00           | 4 960 833,00         |
| SWEDBANK     | 3,90%                  | 2026-11-25          | 4 989 833,00         | 0,00                 | 1 034 800,00        | 3 955 033,00         |
| SWEDBANK     | 2,27%                  | 2026-05-25          | 4 986 334,00         | 0,00                 | 34 000,00           | 4 952 334,00         |
| SWEDBANK     | 3,86%                  | 2028-05-24          | 4 660 000,00         | 0,00                 | 0,00                | 4 660 000,00         |
| <b>Summa</b> |                        |                     | <b>19 631 000,00</b> | <b>1 700 000,00</b>  | <b>1 102 800,00</b> | <b>20 228 200,00</b> |

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 1 700 000 kr och 4 960 833 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 102 800 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 411 200 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 19 714 200 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 15 Skatteskulder**

|                                  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Skatteskulder                    | 67 460         | 67 000         |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 68 860         | 67 460         |
| <b>Summa skatteskulder</b>       | <b>136 320</b> | <b>134 460</b> |

**Not 16 Övriga skulder**

|                                    | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Skuld för moms                     | 0             | 21 917        |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 24 569        | 24 568        |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>24 569</b> | <b>46 485</b> |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 50 433         | 20 626         |
| Upplupna driftskostnader                                  | 19 370         | 21 041         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 86 608         | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 6 012          | 10 587         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 42 147         | 35 293         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 525            | 796            |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 11 956         | 11 330         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 6 299          | 79 311         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 10 012         | 0              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 102 384        | 76 608         |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>335 745</b> | <b>255 592</b> |

**Not 18 Ställda säkerheter**

|                        | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 22 725 100 | 20 282 000 |

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



**Styrelsens underskrifter**

---

Ort och datum

---

Per Hermansson, ordförande

---

Ulf Kjellman

---

Gabor Eliasson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB Växjö

---

Michaela Karlsson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557516495890





## Dokument

|  |   |
|--|---|
| <b>211823 ÅR 2023</b><br>Huvuddokument<br>22 sidor<br><i>Startades 2024-04-30 13:49:44 CEST (+0200) av Caroline Nyd (CN)</i><br><i>Färdigställt 2024-05-02 11:44:03 CEST (+0200)</i> | <b>211823 Bilagor 2023</b><br>Bilaga 1<br>5 sidor<br>Sammanfogad med huvuddokumentet<br><i>Bifogad av Caroline Nyd (CN)</i> |
|--|---|

## Initierare

|   |
|---|
| <b>Caroline Nyd (CN)</b><br>Riksbyggen<br><i>caroline.nyd@riksbyggen.se</i> |
|---|

## Signerare

|  |  |
|--|--|
| <b>Michaela Karlsson (MK)</b><br><i>Michaela.Karlsson@se.ey.com</i><br><br><hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MICHAELA KARLSSON"</i><br><i>Signerade 2024-05-02 11:44:03 CEST (+0200)</i> | <b>Per Hermansson (PH)</b><br><i>per.hermansson5992@gmail.com</i><br><br><hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Erik Stefan Hermansson"</i><br><i>Signerade 2024-05-01 12:16:13 CEST (+0200)</i> |
| <b>Gabor Eliasson (GE)</b><br><i>gabor.eliasson@cge.se</i><br><br><hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GABOR ELIASSON"</i><br><i>Signerade 2024-05-02 10:30:01 CEST (+0200)</i>            | <b>Ulf Kjellman (UK)</b><br><i>ulf.kjellman99@gmail.com</i><br><br><hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF KJELLMAN"</i><br><i>Signerade 2024-05-01 12:47:57 CEST (+0200)</i>                    |



# Verifikat

Transaktion 09222115557516495890

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Lyktan 1, org.nr 769631-4157

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Lyktan 1 för räkenskapsår 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 revisionssed 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 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 avveckla verksamheten.

#### 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 på fel, 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 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 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 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 våra 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 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 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 av Riksbyggens Brf Lyktan 1 för år 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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 betryggande sätt.

### Revisorans 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Växjö, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Michaela Karlsson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

# Verifikat

Transaktion 09222115557516495637

## Dokument

**211823 RB 2023**

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2024-04-30 13:36:29 CEST (+0200) av Caroline*

*Nyd (CN)*

*Färdigställt 2024-05-02 11:44:41 CEST (+0200)*

## Initierare

**Caroline Nyd (CN)**

Riksbyggen

*caroline.nyd@riksbyggen.se*

## Signerare

**Michaela Karlsson (MK)**

*Michaela.Karlsson@se.ey.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"MICHAELA KARLSSON"*

*Signerade 2024-05-02 11:44:41 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighets- och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## 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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## 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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## 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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.



## 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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## 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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

## 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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## 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 eller andelstal 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.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



---

# BRF Lyktan 1

*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, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

