

Brf Lyktanhus 5

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



phm partner



Årsredovisning för

Brf Lyktanhus 5

769610-5795

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lyktanhus 5, 769610-5795, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-19 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-26 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Marcus Ekström	Ordförande	2024
Fabien Paesani	Ledamot	2024
Hanna Jakobsson	Ledamot	2024
Isak Gunnarsson	Ledamot	2024

<u>Ordinarie revisorer</u>	
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Lyktan 5 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 20 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1939. Fastighetens adress är Åhusgatan 4.

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
5	11	4

Total tomtarea: 586 kvm

Total bostadsarea: 871 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-02-26

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

E.ON

E.ON

Örestads Bevakning

Bredablick Förvaltning

Anticimex

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Jour

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Skadedjursbekämpning

Reparationer och UnderhållÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 15 689 kr och planerat underhåll för 1 438 654 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-02-26 av Sustend och sträcker sig över 50 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 199 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 228 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 7 juni 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 2 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 25 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 24 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 20 %.

I årsavgifterna ingår värme och vatten.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	982	858	855	853
Resultat efter finansiella poster	-1 539	-1 055	-1	-273
Förändring av underhållsfond	-	-615	191	-138
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-1 382	134	-35	22
Sparande, kr / kvm	64	233	179	-134
Soliditet (%)	47	52	61	61
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	1 107	963	963	963
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	98	98	98	98
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	1 107	963	963	963
Driftskostnad, kr / kvm	574	501	460	438
Energikostnad, kr / kvm	260	242	228	155
Ränta, kr / kvm	285	73	71	102
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	228	224	219	216
Lån, kr / kvm	10 533	8 854	7 855	7 860
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	10 533	8 854	7 855	7 860
Räntekänslighet (%)	10	9	8	8
Snittränta (%)	2,71	0,82	0,90	1,30

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	12 023 575	-	-1 176 032	-1 054 504
Disposition enligt föreningsstämma			-1 054 504	1 054 504
Avsättning till underhållsfond		199 000	-199 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-199 000	199 000	
Årets resultat				-1 539 443
Vid årets slut	12 023 575	-	-2 230 536	-1 539 443

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 230 536
Årets resultat före fondförändring	-1 539 443
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-199 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	199 000
Summa över/underskott	-3 769 979

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-3 769 979
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	964 200	838 368
Övriga rörelseintäkter	3	17 942	19 503
Summa rörelseintäkter		982 142	857 871
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 954 457	-1 553 424
Övriga externa kostnader	7	-130 973	-95 715
Personalkostnader	8	-39 426	-44 230
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-156 644	-156 643
Summa rörelsekostnader		-2 281 500	-1 850 012
Rörelseresultat		-1 299 358	-992 141
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 522	867
Räntekostnader och liknande resultatposter		-248 607	-63 230
Summa finansiella poster		-240 085	-62 363
Resultat efter finansiella poster		-1 539 443	-1 054 504
Årets resultat		-1 539 443	-1 054 504

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	16 892 116	17 048 760
Summa materiella anläggningstillgångar		16 892 116	17 048 760
Summa anläggningstillgångar		16 892 116	17 048 760
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		10 667	4 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	30 992	11 415
Summa kortfristiga fordringar		41 659	15 967
Kassa och bank	12	754 833	1 598 047
Summa omsättningstillgångar		796 492	1 614 014
SUMMA TILLGÅNGAR		17 688 608	18 662 774

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 023 575	12 023 575
Summa bundet eget kapital		12 023 575	12 023 575
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 230 536	-1 176 031
Årets resultat		-1 539 443	-1 054 504
Summa fritt eget kapital		-3 769 979	-2 230 535
Summa eget kapital		8 253 596	9 793 040
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	2 110 000	5 542 000
Summa långfristiga skulder		2 110 000	5 542 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	7 064 500	2 170 000
Leverantörsskulder		57 486	1 011 641
Skatteskulder		4 077	2 880
Övriga skulder		2 226	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	196 723	143 213
Summa kortfristiga skulder		7 325 012	3 327 734
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 688 608	18 662 774

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 299 358	-992 141
Avskrivningar	156 644	156 643
	-1 142 714	-835 498
Erhållen ränta	8 522	867
Erlagd ränta	-248 607	-63 230
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 382 799	-897 861
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-25 692	-1 375
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-897 224	961 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 305 715	62 440
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	3 670 000	900 000
Amortering av låneskulder	-2 207 500	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 462 500	870 000
Årets kassaflöde	-843 215	932 440
Likvida medel vid årets början	1 598 048	665 608
Likvida medel vid årets slut	754 833	1 598 048

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 40-100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	964 200	838 368
Summa	964 200	838 368

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	3 834	4 796
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 541	10 759
Övriga intäkter	7 567	3 948
Summa	17 942	19 503

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	8 602	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 803	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 261	15 772
Värme, installationer	1 867	-
El, installationer	1 156	-
Summa	15 689	15 772

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
VA & sanitet, installationer	1 304 279	34 773
Huskropp, fasader	67 188	1 031 875
Huskropp, fönster	67 187	34 250
Summa	1 438 654	1 100 898

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	31 780	30 380
Teknisk förvaltning	95 557	99 379
Besiktningsskostnader	53 788	20 114
Snöröjning	25 131	13 063
Förbrukningsmaterial	5 853	1 389
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	4 475
El	24 737	31 856
Uppvärmning	154 482	130 000
Vatten och avlopp	47 007	48 643
Avfallshantering	29 240	27 412
Försäkringar	11 415	11 071
Systematiskt brandskyddsarbete	21 124	18 972
Summa	500 114	436 754

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	728	-
Tele och post	1 350	2 080
Förvaltningskostnader	84 342	71 253
Revision	22 700	16 750
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	3	-
Bankkostnader	350	1 843
Övriga externa tjänster	21 500	-
Övriga externa kostnader	-	3 789
Summa	130 973	95 715

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har beviljats.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	30 000	35 400
Summa	30 000	35 400
Sociala avgifter	9 426	8 830
Summa	39 426	44 230

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	156 644	156 643
Summa	156 644	156 643

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	14 001 088	14 001 088
-Mark	4 683 775	4 683 775
	18 684 863	18 684 863
Utgående anskaffningsvärden	18 684 863	18 684 863
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-1 636 103	-1 479 460
	-1 636 103	-1 479 460
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-156 644	-156 643
	-156 644	-156 643
Utgående avskrivningar	-1 792 747	-1 636 103
Redovisat värde	16 892 116	17 048 760
Varav		
Byggnader	12 208 341	12 364 985
Mark	4 683 775	4 683 775
Taxeringsvärden		
Bostäder	14 800 000	14 800 000
Totalt taxeringsvärde	14 800 000	14 800 000
Varav byggnader	9 000 000	9 000 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	30 992	11 415
Summa	30 992	11 415

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	754 833	1 598 047
Summa	754 833	1 598 047

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 064 500	2 170 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 110 000	5 542 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	9 174 500	7 712 000

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	9 174 500	7 712 000
Summa	9 174 500	7 712 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	4,45 %	2024-12-28	2 698 250	-	-	2 698 250
SEB	0,71 %	2024-02-28	2 843 750	-	-	2 843 750
SEB	0,80 %	Löst	2 170 000	-	2 170 000	-
SEB	4,94 %	2025-02-28	-	2 170 000	30 000	2 140 000
SEB	5,05 %	2024-10-28	-	1 500 000	7 500	1 492 500
Summa			7 712 000	3 670 000	2 207 500	9 174 500

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	39 426	39 426
Upplupna räntekostnader	3 878	875
Förutbetalda intäkter	90 897	60 352
Upplupna revisionsarvoden	19 700	15 750
Upplupna driftskostnader	42 822	26 810
Summa	196 723	143 213

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	13 537 246	13 537 246
Summa ställda säkerheter	13 537 246	13 537 246



Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Marcus Ekström
Styrelseordförande

Fabien Paesani

Hanna Jakobsson

Isak Gunnarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Årsredovisning 2023 - Lyktanhus 5

Antal sidor: 17
Verifikationsdatum: Maj 13 2024 11:05AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
663B416D0E350
MAJ 13 2024 11:05AM

Deltagare

Matilda Nilsson (Skapare)

Marcus Ekström (Esignatur)

Fabien Paesani (Esignatur)

Hanna Jakobsson (Esignatur)

Isak Gunnarsson (Esignatur)

Karin Svensson (Esignatur)



Maj 08 2024 11:13AM	Matilda Nilsson skickade dokumentet till deltagarna
Maj 08 2024 05:43PM	Marcus Ekström granskade dokumentet:
Maj 08 2024 05:44PM	 MARCUS EKSTRÖM signerade dokumentet
Maj 09 2024 10:10PM	Fabien Paesani granskade dokumentet:
Maj 09 2024 10:10PM	 Fabien Bruno Paesani signerade dokumentet
Maj 08 2024 02:43PM	Hanna Jakobsson granskade dokumentet:
Maj 08 2024 02:48PM	 HANNA JOSEFIN JAKOBSSON signerade dokumentet
Maj 10 2024 10:04AM	Isak Gunnarsson granskade dokumentet:
Maj 10 2024 10:06AM	 ISAK GUNNARSSON signerade dokumentet
Maj 10 2024 10:10AM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Maj 13 2024 11:05AM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Maj 13 2024 11:05AM	Dokumentet har signerats





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lyktanhus 5, org nr 769610-5795

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyktanhus 5 för år 2023.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Lyktanhus 5 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse - Lyktanhus 5

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 13 2024 11:05AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
663DDFDC16473
MAJ 13 2024 11:05AM

Deltagare

Matilda Nilsson (Skapare)

Karin Svensson (Esignatur)

Registrerade händelser

- Maj 10 2024
10:51AM

Matilda Nilsson skickade dokumentet till deltagarna
- Maj 13 2024
10:50AM

Karin Svensson granskade dokumentet:
- Maj 13 2024
11:05AM

 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
- Maj 13 2024
11:05AM

Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

