

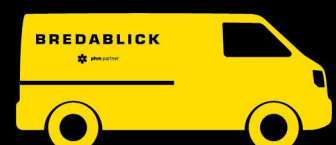
Bostadsrättsföreningen Lyktanhus 5

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen

Lyktanhus 5

Org.nr: 769610-5795

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lyktanhus 5, 769610-5795, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av 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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Hanna Jakobsson
Ledamot	Henrik Kihlberg
Ledamot	Fabien Paesani
Ledamot	Pierre Lindell
Suppleant	Isak Gunnarsson

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025
2025

Revisor

Auktoriserad revisor	Tanja Jörgensen
	Ernst & Young

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 st	11 st	4

Total tomtarea:	586	kvm
Total bostadsarea:	871	kvm
- varav bostadsrättsarea:	871	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-02-26.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Elavtal avseende volym	E.on
Fjärrvärme	E.on
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Bredablick Förvaltning
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal skadedjur	Anticimex

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 92 085 kr (15 689 kr 2023) och planerat underhåll för 66 391 kr (1 438 654 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-02-26 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 197 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 226 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-29. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 4 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 4 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 24 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 183	982	858	855
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 139	- 1 539	- 1 055	- 1
Förändring av underhållsfond	131		-615	191
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-113	-1 382	134	-35
Sparande, kr/kvm	96	64	233	179
Soliditet, (%)	47	47	52	61
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 328	1 107	963	963
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	98	98	98	98
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	1 328	1 107	963	963
Driftkostnad, kr/kvm	518	574	501	460
Energikostnad, kr/kvm	269	260	242	228
Ränta, kr/kvm	450	285	73	71
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	226	228	224	219
Skuldsättning, kr/kvm	10 292	10 533	8 854	7 855
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	10 292	10 533	8 854	7 855
Räntekänslighet, (%)	8	10	9	8
Snittränta, (%)	4.37	2.71	0.82	0.9

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 skuldsättning 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 räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	12 023 575	0	- 2 230 536	- 1 539 443
Disposition enligt föreningsstämma			-1 539 443	1 539 443
Avsättning till underhållsfond		197 000	-197 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-66 391	66 391	
Årets resultat				- 139 090
Vid årets slut	12 023 575	130 609	- 3 900 588	- 139 090

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 769 979
Årets resultat före fondändring	- 139 090
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 197 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	66 391
Summa över/underskott	- 4 039 678

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 4 039 678
Totalt	- 4 039 678

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 157 015

964 200

Övriga rörelseintäkter

3

25 781

17 942

Summa rörelseintäkter

1 182 796

982 142

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-610 026

-1 954 457

Övriga kostnader

5

-112 843

-130 973

Personalkostnader

6

-59 139

-39 426

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-156 642

-156 644

Summa rörelsekostnader

-938 650

-2 281 500

RÖRELSERESULTAT

244 146

-1 299 358

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

8 899

8 522

Räntekostnader och liknande resultatposter

-392 135

-248 607

Summa finansiella poster

-383 236

-240 085

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-139 090

-1 539 443

RESULTAT FÖRE SKATT

-139 090

-1 539 443

ÅRETS RESULTAT

-139 090

-1 539 443



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	16 735 474	16 892 116
Summa materiella anläggningstillgångar		16 735 474	16 892 116
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 735 474	16 892 116
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 649	0
Övriga fordringar		10 498	10 667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	79 556	30 992
Summa kortfristiga fordringar		94 703	41 659
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	574 253	754 833
Summa kassa och bank		574 253	754 833
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		668 956	796 492
SUMMA TILLGÅNGAR		17 404 430	17 688 608



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 023 575	12 023 575
Underhållsfond		130 609	0
Summa bundet eget kapital		12 154 184	12 023 575
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 900 588	-2 230 536
Årets resultat		-139 090	-1 539 443
Summa fritt eget kapital		-4 039 678	-3 769 979
SUMMA EGET KAPITAL		8 114 506	8 253 596
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	2 843 750	2 110 000
Summa långfristiga skulder		2 843 750	2 110 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		2 843 750	2 110 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	6 120 750	7 064 500
Leverantörsskulder		103 931	57 486
Skatteskulder		3 120	4 077
Övriga skulder		0	2 226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	218 373	196 723
Summa kortfristiga skulder		6 446 174	7 325 012
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		6 446 174	7 325 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 404 430	17 688 608



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		244 146	-1 299 358
Avskrivningar		156 642	156 644
Summa		400 788	-1 142 714
Erhållen ränta		8 899	8 522
Erlagd ränta		-392 135	-248 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		17 552	-1 382 799
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-53 044	-25 692
Minskning av rörelseskulder		64 912	-897 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten		29 420	-2 305 715
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån			3 670 000
Amortering av låneskulder		-210 000	-2 207 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-210 000	1 462 500
Årets kassaflöde		-180 580	-843 215
Likvida medel vid årets början		754 833	1 598 048
Likvida medel vid årets slut		574 253	754 833



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader

40-100 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Totalt årsavgifter och hyror

2024

2023

1 157 015

964 200

1 157 015

964 200



Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Andrahandsuthyrningsavgifter	17 231	6 541
Överlåtelseavgifter	6 925	3 834
Övriga intäkter	1 625	7 567
	25 781	17 942
Totalt övriga rörelseintäkter	25 781	17 942

Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	25 729	24 737
Uppvärmning	148 353	154 483
Vatten och avlopp	60 157	47 007
Avfallshantering	17 002	29 240
Teknisk Förvaltning	102 042	95 556
Serviceavtal	29 262	0
Besiktningsskostnader	2 949	53 788
Systematiskt brandskyddsarbete	15 260	21 125
Snöröjning	0	25 131
Försäkringar	13 722	11 415
Förbrukningsmaterial	4 474	5 853
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	32 600	31 780
	451 550	500 114
Reparationer		
Huskropp	2 302	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 564	2 803
Bostäder	36 925	0
Vattenskador	2 049	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	12 067	8 602
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 227	1 261
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 363	0
VA & sanitet, installationer	12 229	0
Värme, installationer	3 469	1 867
El, installationer	7 890	1 156
	92 085	15 689
Planerat underhåll		
Huskropp, fasader	0	67 188
Huskropp, fönster	0	67 188
Övrigt, gemensamma utrymmen	32 250	0
Övriga installationer	28 678	0
VA & sanitet, installationer	5 463	1 304 279
	66 391	1 438 654
Totalt fastighetskostnader	610 026	1 954 457



Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 580	0
Förvaltningskostnader	85 088	84 342
Revision	21 300	22 700
Tele och post	345	1 350
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	3
Kontorsmateriel och trycksaker	0	728
Bankkostnader	730	350
Övriga externa tjänster	0	21 500
Övriga externa kostnader	800	0
Totalt övriga kostnader	112 843	130 973

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	45 000	30 000
Sociala kostnader	14 139	9 426
	59 139	39 426
Totalt personalkostnader	59 139	39 426

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	156 642	156 644
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	156 642	156 644

Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	13 537 246	13 537 246
Summa:	13 537 246	13 537 246



Not 9. Byggnader och mark			2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden				
Byggnader			14 001 088	14 001 088
Mark			4 683 775	4 683 775
Utgående anskaffningsvärden			18 684 863	18 684 863
Ingående avskrivningar				
Byggnader			- 1 792 747	- 1 636 103
Årets avskrivning på byggnader			- 156 642	- 156 644
Utgående avskrivningar			-1 949 389	-1 792 747
Utgående redovisat värde			16 735 474	16 892 116
<i>Varav</i>				
Byggnader			12 051 699	12 208 341
Mark			4 683 775	4 683 775
Taxeringsvärden				
Taxeringsvärde byggnader			9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark			5 800 000	5 800 000
			14 800 000	14 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde				
Bostäder			9 000 000	9 000 000
			9 000 000	9 000 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader			79 556	30 992
Summa			79 556	30 992
Not 11. Kassa och bank			2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken			574 253	754 833
Summa			574 253	754 833
Not 12. Förfall fastighetslån			2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen			6 120 750	7 064 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen			2 843 750	2 110 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0
Summa			8 964 500	9 174 500
Not 13. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån SEB	2025-10-28	3,09 %	1 312 500	1 492 500
Fastighetslån SEB	2027-02-28	4,14 %	2 843 750	2 843 750
Fastighetslån SEB	2025-02-28	4,94 %	2 110 000	2 140 000
Fastighetslån SEB	2025-12-28	3,24 %	2 698 250	2 698 250
Summa skulder till kreditinstitut			8 964 500	9 174 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 120 750	-7 064 500
			2 843 750	2 110 000

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



Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	59 140	39 426
Upplupna räntekostnader	3 183	3 878
Förutbetalda intäkter	94 553	90 897
Upplupna revisionsarvoden	21 000	19 700
Upplupna kostnader	40 497	42 822
Summa	218 373	196 723



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Hanna Jakobsson
Ordförande

Henrik Kihlberg
Ledamot

Fabien Paesani
Ledamot

Pierre Lindell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young
Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 20:37

SENT BY OWNER:

Matilda Nilsson • 30.04.2025 10:06

DOCUMENT ID:

B14bb581llg

ENVELOPE ID:

ryZ-qUkegg-B14bb581llg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Lyktanhus 5.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
HANNA JOSEFIN JAKOBSSON	 Signed	30.04.2025 11:22	eID	Swedish BankID
	Authenticated	30.04.2025 11:15	Low	
Fabien Bruno Paesani	 Signed	03.05.2025 08:37	eID	Swedish BankID
	Authenticated	03.05.2025 08:36	Low	
HENRIK KIHLEBERG	 Signed	05.05.2025 14:27	eID	Swedish BankID
	Authenticated	05.05.2025 14:26	Low	
PIERRE LINDELL	 Signed	05.05.2025 16:48	eID	Swedish BankID
	Authenticated	05.05.2025 09:39	Low	
TANJA TATIANA JÖRGENSEN	 Signed	05.05.2025 20:37	eID	Swedish BankID
	Authenticated	05.05.2025 20:01	Low	

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024.

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 2024 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 2024 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 tryggt 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

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 5 maj 2025



Revisionsberättelse Brf Lyktanhus 5 (1).pdf

(95634 byte)

SHA-512: 12d3f27d7c8edf6a152b8ae3faae758902a33
ad9eae2e841e59c0b104c7ef836b08b71ba75fa7b291d
8fca3e9fd1bdccab82492175c0ec14944e543dec73144

Underskrifter

2025-05-05 20:37:40 (CET)



Tanja Jörgensen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

f2d45bf0078c81b1daed2345ed306bfb0076958adb3f898b90f9888170dd19941c4fb6cfa18ba4b13be40e9b477ca9e7fb6d156a29501c05c897fea80936c5
e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 styrelsesamman-sättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 en föreningsstämma 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 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@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

