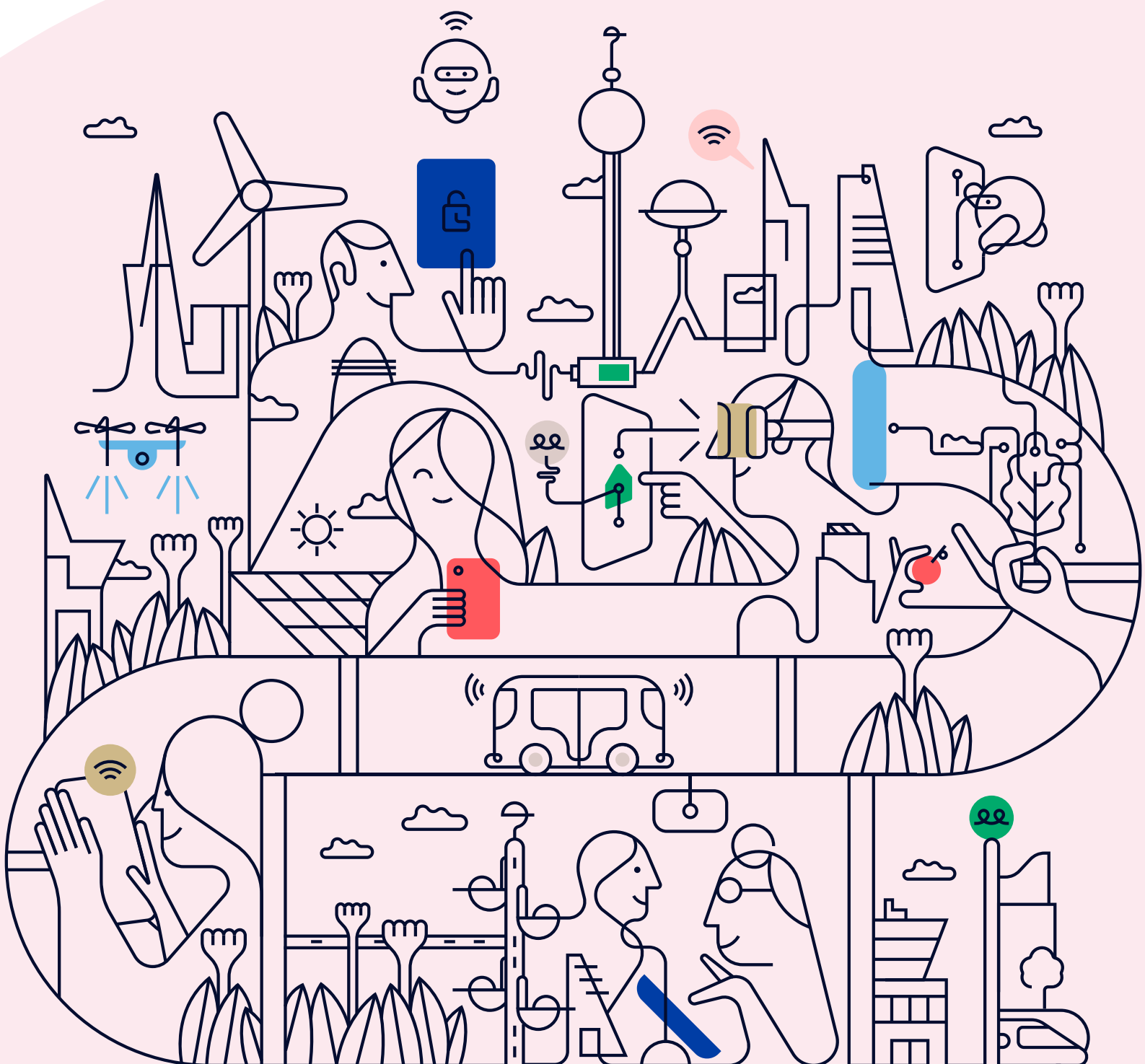




Välkommen till årsredovisningen för Brf Lyktan 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-04-21 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lyktan 2	2007	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1986

Föreningen har 1 hyreslägenheter och 12 bostadsrätter om totalt 997 kvm. Byggnadernas totalyta är 1003 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tobias Torhell	Ordförande
Anna Gunilla Hughes Wulkan	Styrelseledamot och sekreterare
Ida Maria Kapusta	Styrelseledamot och kassör
Petter Wallin	Styrelseledamot
Richard William Orange	Styrelseledamot
Per Erik Tomas Haraldsson	Suppleant
Filippo Ferrazzi	Suppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Jakob Rignell Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

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

Planerade underhåll

- 2025** ● Byte av Huvudavstängningsventil vatten
- 2026** ● Underhåll av takplåt och beslag, målningförbättring
Renovera hiss (beslut efter översyn)
Enerigdeklaration
- 2027** ● OVK-besiktning-F-system, lägenheter

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgifterna med 10% från och med juli 2024.

Övriga uppgifter

Gårdsdag 20 april där vi ordnade med trädgården och storstädade.

Gårdsdag 19 oktober med inhyrd container. Rensade ut i källarutrymmen, städade gården, beskar buskar och träd. Storstädade.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 18 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	878 699	811 864	769 859	742 428
Resultat efter fin. poster	149 400	-39 798	-117 243	-5 370
Soliditet (%)	74	74	-	-
Yttre fond	1 083 530	802 457	571 105	360 907
Taxeringsvärde	18 000 000	18 000 000	18 000 000	15 069 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	773	706	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,7	86,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 717	3 749	4 061	4 096
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 695	3 727	3 710	3 742
Sparande per kvm totalyta, kr	257	68	38	159
Elkostnad per kvm totalyta, kr	65	86	80	53
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	138	119	109	120
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	35	38	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	256	240	227	204
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,31	2,90	-	-
Räntekänslighet (%)	4,81	5,31	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	11 897 813	-	-	11 897 813
Upplåtelseavgifter	190 334	-	-	190 334
Fond, yttre underhåll	802 457	-	281 073	1 083 530
Balanserat resultat	-1 936 202	-39 798	-281 073	-2 257 073
Årets resultat	-39 798	39 798	149 400	149 400
Eget kapital	10 914 604	0	149 400	11 064 003

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 976 000
Årets resultat	149 400
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-281 073
Totalt	-2 107 674

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-2 107 674

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	878 699	811 864
Övriga rörelseintäkter	3	0	1 619
Summa rörelseintäkter		878 699	813 483
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-443 918	-578 348
Övriga externa kostnader	8	-61 005	-59 503
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-108 480	-108 480
Summa rörelsekostnader		-613 403	-746 331
RÖRELSERESULTAT		265 296	67 152
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 289	6 145
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-123 185	-113 095
Summa finansiella poster		-115 896	-106 950
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		149 400	-39 798
ÅRETS RESULTAT		149 400	-39 798

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	14 189 723	14 287 991
Markanläggningar	11	81 027	91 239
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 270 750	14 379 230
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 270 750	14 379 230
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 264	0
Övriga fordringar	13	614 359	381 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	25 082	0
Summa kortfristiga fordringar		650 705	381 085
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		650 705	381 085
SUMMA TILLGÅNGAR		14 921 455	14 760 315

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 088 147	12 088 147
Fond för yttre underhåll		1 083 530	802 457
Summa bundet eget kapital		13 171 677	12 890 604
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 257 073	-1 936 202
Årets resultat		149 400	-39 798
Summa fritt eget kapital		-2 107 674	-1 976 000
SUMMA EGET KAPITAL		11 064 003	10 914 604
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	1 635 659	1 653 323
Summa långfristiga skulder		1 635 659	1 653 323
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 069 941	2 084 661
Leverantörsskulder		33 691	32 278
Skatteskulder		1 589	961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	116 572	74 488
Summa kortfristiga skulder		2 221 793	2 192 388
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 921 455	14 760 315

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	265 296	67 152
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	108 480	108 480
	373 776	175 632
Erhållen ränta	7 289	6 145
Erlagd ränta	-115 477	-113 112
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	265 588	68 665
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 231	3 225
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	36 417	7 939
Kassaflöde från den löpande verksamheten	262 773	79 829
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-32 384	-335 328
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-32 384	-335 328
ÅRETS KASSAFLÖDE	230 389	-255 499
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	371 838	627 337
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	602 227	371 838

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lyktan 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	5 %
Byggnad	0,83 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	743 913	681 696
Hysesintäkter bostäder	105 292	102 234
Intäkter kabel-TV	100	1 200
Bredband	29 198	24 174
Påminnelseavgift	0	120
Dröjsmålsränta	0	77
Pantsättningsavgift	0	1 050
Överlåtelseavgift	0	1 313
Administrativ avgift	196	0
Summa	878 699	811 864

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	-9
Återbäring försäkringsbolag	0	1 628
Summa	0	1 619

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	48 779	51 233
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 754	7 112
Hissbesiktning	1 028	0
Brandskydd	0	918
Gårdkostnader	949	3 125
Snöröjning/sandning	0	4 895
Serviceavtal	3 038	5 704
Förbrukningsmaterial	564	765
Summa	56 112	73 752

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	16 633
Tvättstuga	25 791	0
Dörrar och lås/porttele	0	1 525
VVS	3 359	68 587
Ventilation	0	1 775
Elinstallationer	9 329	0
Hissar	3 038	19 956
Vattenskada	0	35 992
Skador/klotter/skadegörelse	16 816	16 448
Summa	58 333	160 916

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	65 410	85 792
Uppvärmning	137 966	119 495
Vatten	53 625	35 269
Sophämtning/renhållning	21 466	18 774
Summa	278 467	259 330

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	12 358
Kabel-TV	0	19 045
Bredband	29 817	30 701
Fastighetsskatt	21 190	22 246
Summa	51 007	84 350

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	658
Inkassokostnader	0	463
Revisionsarvoden extern revisor	20 000	20 000
Fritids och trivselkostnader	0	1 410
Föreningskostnader	1 288	1 333
Förvaltningsarvode enl avtal	29 667	29 388
Överlåtelsekostnad	0	1 838
Pantsättningskostnad	0	1 576
Administration	2 987	2 649
Konsultkostnader	6 875	188
Föreningsavgifter	188	0
Summa	61 005	59 503

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	123 185	113 095
Summa	123 185	113 095

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 537 230	15 537 230
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 537 230	15 537 230
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 249 239	-1 150 971
Årets avskrivning	-98 268	-98 268
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 347 507	-1 249 239
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 189 723	14 287 991
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 698 000</i>	<i>3 698 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 800 000	10 800 000
Taxeringsvärde mark	7 200 000	7 200 000
Summa	18 000 000	18 000 000

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	204 284	204 284
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	204 284	204 284
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-113 045	-102 833
Årets avskrivning	-10 212	-10 212
Utgående ackumulerad avskrivning	-123 257	-113 045
Utgående restvärde enligt plan	81 027	91 239

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	101 829	101 829
Utgående anskaffningsvärde	101 829	101 829
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-101 829	-101 829
Utgående avskrivning	-101 829	-101 829
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	12 037	9 247
Skattefordringar	95	0
Transaktionskonto	91 502	82 174
Borgo räntekonto	510 726	289 664
Summa	614 359	381 085

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet fast skötsel	3 866	0
Förutbet försäkr premier	13 498	0
Förutbet bredband	7 718	0
Summa	25 082	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-07-30	3,71 %	1 603 275	1 617 995
Handelsbanken	2025-09-30	3,45 %	466 666	466 666
Handelsbanken	2027-07-30	3,73 %	1 635 659	1 650 379
Summa			3 705 600	3 737 984
Varav kortfristig del			2 069 941	2 084 661

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 617 280 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	5 797	0
Uppl kostnad Värme	16 401	0
Uppl kostn räntor	11 537	3 829
Uppl kostn vatten	4 169	0
Uppl kostnad Sophämtning	1 671	0
Uppl kostn bredband	99	0
Förutbet hyror/avgifter	76 898	70 659
Summa	116 572	74 488

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 973 000	6 973 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har fattat beslut att från och med 1 juli 2025 göra en avgiftshöjning med 8% samt en höjning av hyran för vår hyreslägenhet med 3,5%.

Underskrifter

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

Malmö

Anna Gunilla Hughes Wulkan
Styrelseledamot och sekreterare

Ida Maria Kapusta
Styrelseledamot och kassör

Petter Wallin
Styrelseledamot

Richard William Orange
Styrelseledamot

Tobias Torhell
Ordförande

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

Ernst & Young
Jakob Rignell
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 07:10

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 29.04.2025 21:12

DOCUMENT ID:

rJg6YEiRJxx

ENVELOPE ID:

HkTFNsAyxe-rJg6YEiRJxx

DOCUMENT NAME:

Brf Lyktan 2, 769617-7661 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOBIAS TORHELL tobias.torhell@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 21:41 29.04.2025 21:35	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.140.122
2. RICHARD WILLIAM ORANGE richardworange@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2025 08:08 30.04.2025 08:07	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.174.144
3. Ida Maria Kapusta ida.kapusta@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2025 13:57 30.04.2025 13:57	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.140.230
4. Anna Gunilla Hughes Wulkan gunillawulkan@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2025 16:48 30.04.2025 16:45	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.70
5. PETTER WALLIN ejp.wallin@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2025 23:46 04.05.2025 23:42	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.195.20
6. Leif Ola Jakob Rignell jakob.rignell@se.ey.com	 Signed Authenticated	05.05.2025 07:10 05.05.2025 07:07	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.145

* 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 Lyktan 2, org.nr 769617-7661

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyktan 2 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 Lyktan 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö enligt det datum som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Jakob Rignell
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 07:10

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2025 21:12

DOCUMENT ID:

Bkl0KVjCkll

ENVELOPE ID:

ryCFVsAkxx-Bkl0KVjCkll

DOCUMENT NAME:

24 RB Brf Lyktan 2.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Ola Jakob Rignell	 Signed	05.05.2025 07:10	eID	Swedish BankID
jakob.rignell@se.ey.com	Authenticated	05.05.2025 07:10	Low	IP: 213.115.249.145

* 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