

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lykttändaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2054.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

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

Styrelsen

Martin Blixt	Ordförande
Eva Ulrika Gahnström	Ledamot
Lars-Göran Henry Lindskoug	Ledamot
Christian Eero Rislakki	Ledamot
Ulf Roger Thomsson	Ledamot

Paul Assarsson	Suppleant
Jessica Anette Snygg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Callert	Ordinarie Extern	Helsingborgs Ekonomi&Revision AB
----------------	------------------	----------------------------------

Valberedning

Helén Blixt	Sammanställande
-------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-08-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Helsingborg Långvinkeln Östra *2	2006	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

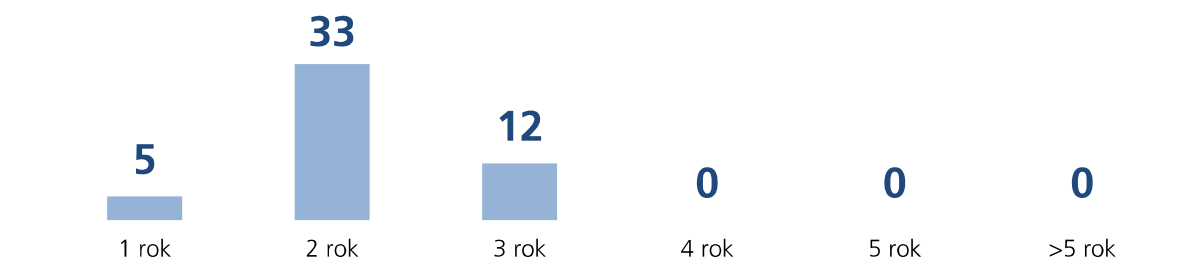
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 923 m², varav 2 923 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2022-12-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering och fuktsäkring av altan 10b	2022
Sotning av ventilation och ovk besiktning	2021
Renovering och fuktsäkring altan lgh 4649	2021
Spolning av stammar	2021
Renoverat och fuktsäkrat altan lgh 1611 och 1612	2020
Spolning av värmexlare	2020
Byte värmexlare	2019
Renoverat och fuktsäkrat altan lgh 2623	2019
Sotning av ventilation	2019
Byte av regler på alla fönster även byte av trasiga fönster i kupor	2018
Spolning av tak, kupor, hängrännor	2018
Ny ventilation anläggning 10 B	2018
Byte av armeringsjärn till rostfritt i fasaden över alla fönster	2018
Underhållsmålning av trä- och plåt partier	2018
Ny energideklaration	2018
Underhållsmålning av alla fönster och plåtpartier	2018
Underhållsmålning av sop, cykelrum och spalje	2018
Byte av system för porttelefon	2017
Spolning av stammar	2017
OVK-besiktning	2015
Ny tvättmaskin	2015
Byte av låssystem	2014
Renovering och modernisering av 4 st hissar	2013
Säkerhetskontroll av elcentraler	2013
Installation av ljusautomatik	2011 - 2012
Åtgärda brister i fasad	2011 - 2012
Renovering av lgh inför upplåtelse till bostadsrätt	2010 - 2012
Byte av stuprör och målning av hängrännor mm	2010 - 2011
Underhållsmålning av fönster och alla träpartier på fastigheten	2009 - 2010
Fastighetsnät för internet	2009 - 2010
Installation av nytt ventilationssystem	2008 - 2009
Byte av entrédörrar	2007 - 2008
Målning av trapphus	2007 - 2008
Renoverat tvättstugor	2006 - 2007

Planerat underhåll	År
Spolning av stammar	2023
Målning av Bänkar och Pergola	2024
Tak, Kupor och Hängrännor	2024
Spolning	
Plåtdetaljer utvändigt målning/byte	2027
Fönster/balkongdörrar målning/byte	2027

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning.	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning.	Rofast i Helsingborg AB
Tv leverantör	Tele2
Fastighetsnät/Internet	Telenor
Ventilation	Simab
Brandskydd	Anticimex

Föreningens ekonomi

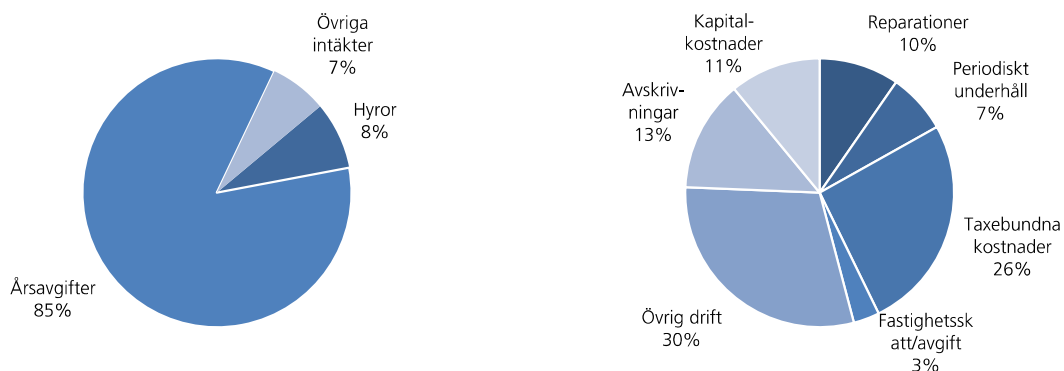
Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Avgiftshöjningen gjordes i samråd med SBC och motiveras av dels kraftigt ökade räntekostnader, samt förväntade höjningar på driften av fastigheten.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-02-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 314 191	2 822 908
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 258 655	2 077 477
Finansiella intäkter	4 658	287
Minskning kortfristiga fordringar	0	9 689
Ökning av kortfristiga skulder	100 161	55 311
	2 363 473	2 142 764
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 835 303	3 289 719
Finansiella kostnader	267 355	261 762
Ökning av kortfristiga fordringar	98 464	0
Minskning av långfristiga skulder	100 000	100 000
	2 301 122	3 651 481
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 376 542	1 314 191
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	62 351	-1 508 717

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har vi fuktsäkrat takterassen i 10b och därmed avslutat det projektet för hela fastigheten, samt utfört OVK besiktning i samtliga lägenheter.

I december fick vi nytt räntevillkor för vårt enskilt största lån med höjd medlemsavgift som följd av detta.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st
Överlåtelse under året: 10 st
Nyupplåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	718	702	702	684
Hyror/m ² hyresrättsyta	742	742	733	927
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 678	6 716	6 753	6 790
Elkostnad/m ² totalyta	30	24	26	29
Värmekostnad/m ² totalyta	116	126	116	114
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	37	38	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	91	90	92	93
Soliditet (%)	63	63	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-164	-1 799	-610	-471
Nettoomsättning (tkr)	2 130	2 071	2 085	2 061

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 923 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	34 999 125	0	0	34 999 125
Upplåtelseavgifter	3 907 724	0	0	3 907 724
Fond för yttre underhåll	187 200	187 200	-222 000	222 000
S:a bundet eget kapital	39 094 049	187 200	-222 000	39 128 849
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 898 589	-187 200	-1 576 590	-6 134 800
Årets resultat	-164 219	-164 219	1 798 590	-1 798 590
S:a fritt eget kapital	-8 062 808	-351 419	222 000	-7 933 389
S:a eget kapital	31 031 241	-164 219	0	31 195 460

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-164 219
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 711 390
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-187 200
summa balanserat resultat	-8 062 809

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	174 188
att i ny räkning överförs	-7 888 621

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 130 046	2 070 947
Övriga rörelseintäkter	Not 3	128 609	6 530
Summa rörelseintäkter		2 258 655	2 077 477
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 457 544	-3 036 448
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 471	-130 182
Personalkostnader	Not 6	-246 288	-123 089
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-324 873	-324 873
Summa rörelsekostnader		-2 160 176	-3 614 592
RÖRELSERESULTAT		98 479	-1 537 115
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 658	287
Räntekostnader och liknande resultatposter		-267 355	-261 762
Summa finansiella poster		-262 698	-261 475
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-164 219	-1 798 590
ÅRETS RESULTAT		-164 219	-1 798 590

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	47 950 798	48 275 670
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		47 950 798	48 275 670
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 950 798	48 275 670
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		96 890	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 449 794	1 385 869
Summa kortfristiga fordringar		1 546 684	1 385 869
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 546 684	1 385 869
SUMMA TILLGÅNGAR		49 497 481	49 661 539

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 906 849	38 906 849
Fond för yttre underhåll	Not 11	187 200	222 000
Summa bundet eget kapital		39 094 049	39 128 849
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 898 589	-6 134 800
Årets resultat		-164 219	-1 798 590
Summa fritt eget kapital		-8 062 808	-7 933 389
SUMMA EGET KAPITAL		31 031 241	31 195 460
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 415 500	4 415 500
Summa långfristiga skulder		4 415 500	4 415 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 455 275	13 555 275
Leverantörsskulder		101 493	151 209
Skatteskulder		148 900	144 400
Övriga skulder		0	13 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	345 072	185 786
Summa kortfristiga skulder		14 050 740	14 050 579
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 497 481	49 661 539

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Ventilation	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 920 698	1 878 433
Hyror bostäder	183 357	183 357
Kabel-TV intäkter	1 680	1 680
Bredbandsintäkter	2 340	2 340
Hysesrabatt	0	-1 557
Överlåtelse/pantsättning	21 977	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	6 743
Öresutjämning	-7	-50
	2 130 046	2 070 947

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	83 350	0
Försäkringsersättning	40 600	0
Övriga intäkter	4 659	6 530
	128 609	6 530

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	68 300	69 528
	Fastighetsskötsel beställning	916	6 414
	Fastighetsskötsel gård beställning	550	3 188
	Snöröjning/sandning	7 718	12 157
	Städning entreprenad	68 164	83 277
	OVK Obl. Ventilationskontroll	23 850	0
	Hissbesiktning	5 915	5 885
	Sophantering	6 300	5 962
	Gård	1 705	368
	Serviceavtal	8 014	42 091
	Förbrukningsmateriel	2 088	1 691
	Teleport/hissanläggning	4 752	4 752
	Brandskydd	0	24 072
	Fordon	0	6 040
		198 272	265 425
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	15 351
	Brf Lägenheter	11 125	0
	Tvättstuga	35 295	11 702
	Källare	0	10 781
	Lås	15 209	10 302
	VVS	8 120	109 612
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 000	4 305
	Hiss	27 790	69 601
	Tak	0	21 400
	Balkonger/altaner	108 375	0
	Mark/gård/utemiljö	0	18 141
	Skador/klotter/skadegörelse	28 345	0
		235 259	271 195
	Periodiskt underhåll		
	Hyseslägenheter	0	812 879
	Källare	31 250	0
	VVS	0	508 589
	Balkonger/altaner	142 938	272 633
		174 188	1 594 101
	Taxebundna kostnader		
	El	87 465	69 221
	Värme	340 378	368 285
	Vatten	115 125	108 163
	Sophämtning/renhållning	80 898	85 802
	Grovsopor	4 820	8 767
		628 686	640 238
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	0	49 829
	Kabel-TV	56 269	53 729
	Bredband	88 920	88 981
		145 189	192 539
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	75 950	72 950
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 457 544	3 036 448

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	313	0
	Tele- och datakommunikation	3 678	3 976
	Inkassering avgift/hyra	1 533	1 023
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	6 875	6 750
	Föreningskostnader	5 132	2 647
	Styrelseomkostnader	0	3 214
	Förvaltningsarvode	77 415	75 748
	Administration	33 230	7 859
	Korttidsinventarier	1 545	0
	Konsultarvode	1 750	28 964
		131 471	130 182
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	188 944	95 200
	Sociala kostnader	57 344	27 889
		246 288	123 089
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	319 310	319 310
	Förbättringar	5 562	5 562
		324 873	324 873

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 429 553	30 429 553
	Utgående anskaffningsvärde	30 429 553	30 429 553
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	21 369 397	21 369 397
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	21 369 397	21 369 397
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 523 280	-3 198 407
	Årets avskrivningar enligt plan	-324 873	-324 873
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 848 152	-3 523 280
	Planenligt restvärde vid årets slut	47 950 798	48 275 670
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 429 214	13 429 214
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde mark	23 400 000	29 000 000
		62 400 000	74 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	62 400 000	74 000 000
		62 400 000	74 000 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 125	33 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	33 125	33 125
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-33 125	-33 125
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-33 125	-33 125
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	73 252	71 678
	Klientmedel hos SBC	329 893	535 034
	Räntekonto hos SBC	1 046 649	779 157
		1 449 794	1 385 869

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	222 000	222 000
	Reservering enligt stadgar	187 200	222 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-222 000	-222 000
	Vid årets slut	187 200	222 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	3,710 %	8 400 000	8 500 000	2023-12-01
	Handelsbanken	3,250 %	2 230 000	2 230 000	2023-03-08
	Handelsbanken	3,250 %	2 825 275	2 825 275	2023-03-16
	Handelsbanken	1,300 %	0	4 415 500	löst
	Handelsbanken	1,110 %	4 415 500	0	2025-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		17 870 775	17 970 775	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 455 275	-13 555 275	
			4 415 500	4 415 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 370 775 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 003 935	24 003 935

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	96 600	0
	Sociala avgifter	30 352	0
	Ränta	41 273	16 722
	Avgifter och hyror	176 847	169 064
		345 072	185 786

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Helsingborg den / 2023

Martin Blixt
Ordförande

Eva Ulrika Gahnström
Ledamot

Lars-Göran Henry Lindskoug
Ledamot

Christian Eero Rislakki
Ledamot

Ulf Roger Thomsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Anders Callert
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lykttändaren org.nr. 769613-9653

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lykttändaren för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag,

eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lykttändaren för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse

att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar¹, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Ängelholm den 12 juni 2023


Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se