

# Årsredovisning 2023

Brf Lyktanhem 6

769610-5787



SJts-7q7R-SyioZXqmC

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Lyktanhem 6

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 4         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 15</b> |

# 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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2004-03-04.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### 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 |
|----------------------|---------|--------|
| Malmö Lyktan 6       | -       | -      |

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 1 633 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen innehar marken med äganderätt

### Styrelsens sammansättning

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Christian Zaar         | Ordförande      |
| Anna Magnusson         | Styrelseledamot |
| Daniel Seidler         | Styrelseledamot |
| Ellen Franzén          | Styrelseledamot |
| Love Kristoffersson    | Styrelseledamot |
| Ludvig Petter Bjartmar | Styrelseledamot |
| Axel Rosvall Norrstam  | suppleant       |
| Ebba Ahlberg           | suppleant       |

### Valberedning

Pamela Rojas Jerez

### Revisorer

Peter Cederblad    Auktoriserad Revisor    KPMG AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

### Utförda historiska underhåll

|                  |   |                                                                                           |
|------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2007</b>      | ● | Reling av avlopps- och vattenstammar<br>Balkongrenovering<br>Ny eldragning i lägenheterna |
| <b>2011</b>      | ● | Installation av ny ventilationsanläggning                                                 |
| <b>2013</b>      | ● | Omdragning av el i trapphus<br>Byte av fjärrvärmemätare                                   |
| <b>2014/2015</b> | ● | Målning av fönster, renovering av tak och skorstenar                                      |
| <b>2018</b>      | ● | Renovering av värmecentral                                                                |
| <b>2019</b>      | ● | Renovering av tvättmaskin                                                                 |
| <b>2021/2022</b> | ● | Fönsterrenovering mot gata                                                                |
| <b>2022</b>      | ● | Ny tvättmaskin                                                                            |

### Planerade underhåll

|             |   |                                                                       |
|-------------|---|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>2030</b> | ● | Byte av servisledning och serviscentral                               |
| <b>2025</b> | ● | Målning av trapphus                                                   |
| <b>2026</b> | ● | Renovering av källare                                                 |
| <b>2025</b> | ● | Byte av värmeldningsnät                                               |
| <b>2024</b> | ● | Renovering av fönster mot innergård<br>Byte av lägenhetsdörrar<br>OVK |

### Övrig verksamhetsinformation

Förening har under året arbetat aktivt med att förbättra fastigheten. Ett digitalt system för bokning av tvättstugan har införts, en gemensam lådcykel har införskaffats för alla medlemmar att hyra till självkostnadspris och tvättstugeutrustning har kompletterats.

Under föreningens 2 gemensamma trädgårdsdagar har lägenhetsförråden inventerats och en cykelparkering för gäster anlagts.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under verksamhetsåret

### Ekonomi

Under året har två lån bundits om. På grund av detta och allmänt ökande kostnader beslutade styrelsen att höja avgiften i årsskiftet 2023/2024 med 7,5%

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 410 732  | 1 406 352  | 1 418 703  | 1 424 985  |
| Resultat efter fin. poster                         | -105 369   | 57 388     | 59 335     | 78 676     |
| Soliditet (%)                                      | 63         | 64         | 64         | 64         |
| Yttre fond                                         | 693 246    | 644 671    | 544 671    | 444 671    |
| Taxeringsvärde                                     | 26 400 000 | 26 400 000 | 22 400 000 | 22 400 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt         | 861        | 861        | 215        | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 98,5       | 99,8       | 24,8       | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt     | 7 999      | 8 077      | 8 181      | -          |
| Skuldsättning per kvm                              | 8 098      | 8 077      | 8 181      | -          |
| Sparande per kvm                                   | 106        | 234        | 315        | -          |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 24         | 35         | -          | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 163        | 141        | -          | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 59         | 43         | -          | -          |
| Energikostnad per kvm                              | 246        | 220        | -          | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,11       | 1,29       | 1,24       | 1,23       |
| Räntekänslighet                                    | 9,29       | 9,38       | -          | -          |

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2022-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 24 766 000        | -                                            | -                               | 24 766 000        |
| Fond, yttre underhåll | 644 671           | -                                            | 48 575                          | 693 246           |
| Balanserat resultat   | -1 196 515        | 57 388                                       | -48 575                         | -1 187 702        |
| Årets resultat        | 57 388            | -57 388                                      | -105 369                        | -105 369          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>24 271 544</b> | <b>0</b>                                     | <b>-105 369</b>                 | <b>24 166 175</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 090 552        |
| Årets resultat      | -105 369          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-1 195 921</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 288 854           |
| Balanseras i ny räkning              | -1 484 755        |
|                                      | <b>-1 195 921</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2023              | 2022              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 410 732         | 1 406 352         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 16 529            | 2 991             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 427 261</b>  | <b>1 409 343</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -698 259          | -772 774          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -121 371          | -79 005           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -63 472           | -63 475           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -272 520          | -272 520          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 155 622</b> | <b>-1 187 774</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>271 639</b>    | <b>221 569</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 31 990            | 6 524             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -408 999          | -170 705          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-377 009</b>   | <b>-164 181</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-105 369</b>   | <b>57 388</b>     |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-105 369</b>   | <b>57 388</b>     |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 12  | 34 640 942        | 34 913 462        |
| Pågående projekt                              |     | 1 447 578         | 1 191 625         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>36 088 520</b> | <b>36 105 087</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>36 088 520</b> | <b>36 105 087</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 29                | 4 256             |
| Övriga fordringar                             | 13  | 616               | 605               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14  | 52 977            | 49 911            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>53 622</b>     | <b>54 772</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 1 812 281         | 1 651 488         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>1 812 281</b>  | <b>1 651 488</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>1 865 903</b>  | <b>1 706 260</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>37 954 423</b> | <b>37 811 347</b> |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 24 766 000        | 24 766 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 693 246           | 644 671           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>25 459 246</b> | <b>25 410 671</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -1 187 702        | -1 196 515        |
| Årets resultat                               |     | -105 369          | 57 388            |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |     | <b>-1 293 071</b> | <b>-1 139 127</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>24 166 175</b> | <b>24 271 544</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15  | 2 000 000         | 2 000 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>2 000 000</b>  | <b>2 000 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 11 061 877        | 11 186 080        |
| Leverantörsskulder                           |     | 306 646           | 41 742            |
| Skatteskulder                                |     | 3 688             | 3 881             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 29 660            | -2 416            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 386 377           | 310 516           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>11 788 248</b> | <b>11 539 803</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>37 954 423</b> | <b>37 811 347</b> |

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2023             | 2022             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>271 639</b>   | <b>221 569</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 272 520          | 272 520          |
|                                                                                 | <b>544 159</b>   | <b>494 089</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 31 990           | 6 524            |
| Erlagd ränta                                                                    | -340 890         | -165 142         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>235 260</b>   | <b>335 471</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 1 150            | 2 729            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 307 836          | -171 876         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>544 246</b>   | <b>166 325</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -255 953         | -99 750          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-255 953</b>  | <b>-99 750</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -127 500         | -170 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-127 500</b>  | <b>-170 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>160 793</b>   | <b>-103 425</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 651 488</b> | <b>1 754 913</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 812 281</b> | <b>1 651 488</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lyktanhem 6 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, 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:

|         |               |
|---------|---------------|
| Byggnad | 0,83 - 3,33 % |
|---------|---------------|

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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

|                       | 2023             | 2022             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 350 912        | 1 350 912        |
| Kabel-TV/Bredband     | 55 440           | 55 440           |
| Övriga intäkter       | 4 380            | 0                |
| <b>Summa</b>          | <b>1 410 732</b> | <b>1 406 352</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2023          | 2022         |
|-------------------------|---------------|--------------|
| Öres- och kronutjämning | -1            | -1           |
| Elprisstöd              | 12 965        | 0            |
| Övriga intäkter         | 140           | 2 991        |
| Försäkringsersättning   | 3 425         | 0            |
| <b>Summa</b>            | <b>16 529</b> | <b>2 991</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                           | 2023          | 2022          |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Fastskötsel/städ tjänster | 34 823        | 36 832        |
| Fastighetsskötsel         | 36 313        | 61 966        |
| Trädgårdsarbete           | 602           | 0             |
| <b>Summa</b>              | <b>71 738</b> | <b>98 798</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2023          | 2022          |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer                  | 1 058         | 0             |
| Bostäder                      | 2 744         | 0             |
| Bostäder VVS                  | 0             | 2 300         |
| Tvättstuga                    | 7 704         | 32 500        |
| Trapphus/port/entr            | 0             | 2 318         |
| Dörrar och lås/porttele       | 4 091         | 0             |
| VA                            | 24 949        | 29 288        |
| El                            | 1 137         | 6 675         |
| Gård/markytor                 | 1 541         | 0             |
| Försäkringsärende/vattenskada | 0             | 13 016        |
| <b>Summa</b>                  | <b>43 223</b> | <b>86 097</b> |

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2023     | 2022          |
|--------------|----------|---------------|
| Tvättstuga   | 0        | 51 425        |
| <b>Summa</b> | <b>0</b> | <b>51 425</b> |

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2023           | 2022           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 38 734         | 57 004         |
| Uppvärmning  | 263 163        | 230 979        |
| Vatten       | 94 629         | 70 911         |
| Sophämtning  | 33 092         | 29 770         |
| <b>Summa</b> | <b>429 618</b> | <b>388 664</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 25 211         | 23 743         |
| Kabel-TV               | 83 976         | 81 516         |
| Fastighetsskatt        | 44 492         | 42 532         |
| <b>Summa</b>           | <b>153 679</b> | <b>147 791</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2023           | 2022          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial         | 0              | 2 704         |
| Övriga förvaltningskostnader | 58 167         | 15 652        |
| Revisionsarvoden             | 16 924         | 18 125        |
| Ekonomisk förvaltning        | 46 280         | 42 524        |
| <b>Summa</b>                 | <b>121 371</b> | <b>79 005</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2023          | 2022          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 48 300        | 48 300        |
| Sociala avgifter | 15 172        | 15 175        |
| <b>Summa</b>     | <b>63 472</b> | <b>63 475</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2023           | 2022           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 408 765        | 170 705        |
| Övriga räntekostnader                               | 234            | 0              |
| <b>Summa</b>                                        | <b>408 999</b> | <b>170 705</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 39 165 005        | 39 165 005        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>39 165 005</b> | <b>39 165 005</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -4 251 543        | -3 979 023        |
| Årets avskrivning                             | -272 520          | -272 520          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-4 524 063</b> | <b>-4 251 543</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>34 640 942</b> | <b>34 913 462</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>16 114 000</i> | <i>16 114 000</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 16 000 000        | 16 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 10 400 000        | 10 400 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>26 400 000</b> | <b>26 400 000</b> |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|              | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------|------------|------------|
| Skattekonto  | 616        | 605        |
| <b>Summa</b> | <b>616</b> | <b>605</b> |

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 126         | 5 126         |
| Försäkringspremier                                  | 12 988        | 12 221        |
| Kabel-TV                                            | 21 406        | 20 994        |
| Förvaltning                                         | 13 457        | 11 570        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>52 977</b> | <b>49 911</b> |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2023-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 | SKULD<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank              | 2025-11-11               | 4,07 %                  | 2 000 000           | 2 000 000           |
| Swedbank              | 2024-11-25               | 4,95 %                  | 5 368 175           | 5 495 675           |
| Stadshypotek          | 2024-03-30               | 4,39 %                  | 5 693 702           | 5 693 702           |
| Summa                 |                          |                         | 13 061 877          | 13 189 377          |
| Varav kortfristig del |                          |                         | <b>11 061 877</b>   | <b>11 189 377</b>   |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 211 877 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

|                                 | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| El                              | 3 779          | 8 007          |
| Uppvärmning                     | 37 521         | 33 986         |
| Löner                           | 96 900         | 96 900         |
| Beräknade uppl. sociala avifter | 30 446         | 30 446         |
| Utgiftsräntor                   | 76 090         | 7 981          |
| Förutbetalda avgifter/hyror     | 125 641        | 117 196        |
| Beräknat revisionsarvode        | 16 000         | 16 000         |
| <b>Summa</b>                    | <b>386 377</b> | <b>310 516</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 18 605 000 | 18 605 000 |

## Underskrifter

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

Malmö

---

Anna Magnusson  
Styrelseledamot

---

Christian Zaar  
Ordförande

---

Daniel Seidler  
Styrelseledamot

---

Ellen Franzén  
Styrelseledamot

---

Love Kristoffersson  
Styrelseledamot

---

Ludvig Petter Bjartmar  
Styrelseledamot

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

---

KPMG  
Peter Cederblad  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.05.2024 09:07

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 21.05.2024 15:29

DOCUMENT ID:

SyioZXqmC

ENVELOPE ID:

SJts-7q7R-SyioZXqmC

DOCUMENT NAME:

Brf Lyktanhem 6, 769610-5787 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| 1. ANNA MAGNUSSON<br>magnussonanna95@gmail.com           | Signed<br>Authenticated | 21.05.2024 22:39<br>21.05.2024 16:49 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1995/11/16)<br>IP: 85.228.141.195 |
| 2. Love Kristoffersson<br>lovekristoffersson96@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 21.05.2024 22:58<br>21.05.2024 22:58 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1996/09/07)<br>IP: 85.228.143.171 |
| 3. CHRISTIAN ZAAR<br>czaar@hotmail.com                   | Signed<br>Authenticated | 23.05.2024 06:42<br>23.05.2024 06:37 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1989/12/16)<br>IP: 85.228.138.165 |
| 4. Ludvig Petter Bjartmar<br>jagheterludvig@hotmail.com  | Signed<br>Authenticated | 23.05.2024 07:01<br>23.05.2024 06:59 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1992/01/30)<br>IP: 85.228.207.86  |
| 5. ELLEN FRANZÉN<br>ellenfranzen@hotmail.com             | Signed<br>Authenticated | 23.05.2024 07:32<br>23.05.2024 07:28 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1994/07/28)<br>IP: 94.191.152.171 |
| 6. DANIEL SEIDLER<br>danielseidler.nw@outlook.com        | Signed<br>Authenticated | 23.05.2024 08:11<br>23.05.2024 08:11 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1998/04/08)<br>IP: 16.16.176.141  |
| 7. PETER CEDERBLAD<br>peter.cederblad@kpmg.se            | Signed<br>Authenticated | 23.05.2024 09:07<br>23.05.2024 09:07 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1976/06/01)<br>IP: 83.191.107.252 |

\* 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 Lyktanhem 6, org. nr 769610-5787

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyktanhem 6 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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 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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 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 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 för Brf Lyktanhem 6 för år 2023 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 den

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
23.05.2024 09:08

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 21.05.2024 15:29

DOCUMENT ID:  
rJbos-X5XC

ENVELOPE ID:  
r1gKoZQqXC-rJbos-X5XC

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse.pdf  
2 pages

## Activity log

| RECIPIENT               | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. PETER CEDERBLAD      |  Signed | 23.05.2024 09:08 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1976/06/01) |
| peter.cederblad@kpmg.se | Authenticated                                                                            | 23.05.2024 09:08 | Low    | IP: 83.191.107.252               |

\* 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