



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lykttändaren



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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lykttändaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2019 och 2022.
- 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

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

Jan Marcus André Marntell	Suppleant
Jessica Anette Snygg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Margareta Rosäll

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30.

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.

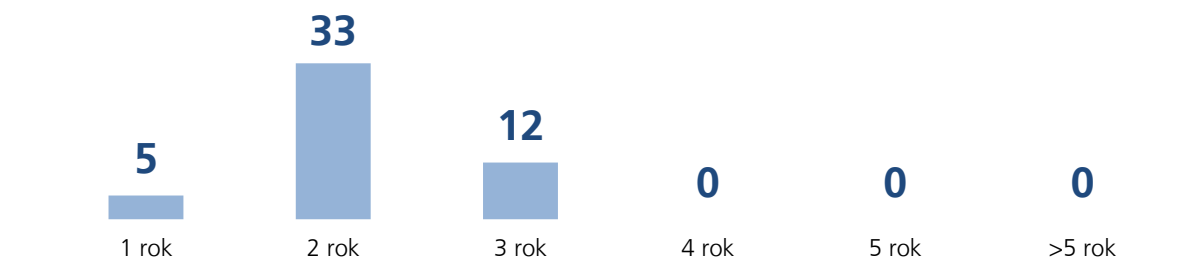
Värdeåret är 1986.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Renoverat och fuktsäkrat altan lgh 1611 och 1612	2020	
Spolning av värmeväxlare	2020	
Bytar värmeväxlare	2019	
Renoverat och fuktsäkrat altan lgh 2623	2019	
Sotning av ventilation	2019	
Byte av reglar 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	
Byte av stuprör och målning av hängrännor mm	2010 - 2011	
Renovering av lgh inför upplåtelse till bostadsrätt	2010 - 2012	
Fastighetsnät för internet	2009 - 2010	
Underhållsmålning av fönster och alla träpartier på fastigheten	2009 - 2010	
Installation av nytt ventilationssystem	2008 - 2009	
Målning av trapphus	2007 - 2008	
Byte av entrédörrar	2007 - 2008	
Renoverat tvättstugor	2006 - 2007	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering och fuktsäkring altan lgh 4649	2021	
Sotning av ventilation och ovk besiktning	2021	
Spolning av stammar	2022	Pågående q1 2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

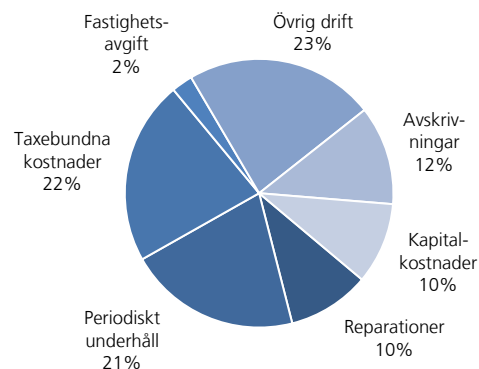
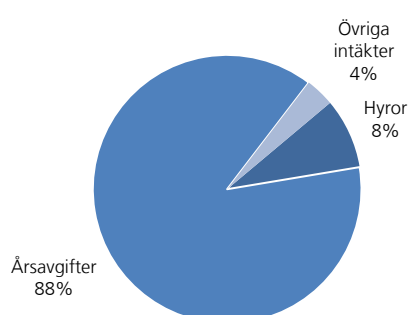
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning.	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning.	Rofast i Helsingborg AB
Tv leverantör	Comhem
Fastighetsnät/Internet	Telenor
Ventilation	Simab
Brandskydd	Anticimex

Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 570 100	768 897
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 133 785	2 106 481
Finansiella intäkter	31	-71
Minskning kortfristiga fordringar	0	20 748
Medlemsinsatser	0	2 795 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	225 428
	2 133 816	5 147 586
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 146 330	1 973 962
Finansiella kostnader	268 319	272 421
Ökning av kortfristiga fordringar	4 053	0
Minskning av långfristiga skulder	100 000	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	362 307	0
	2 881 009	2 346 383
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 822 908	3 570 100
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-747 193	2 801 203

*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 1 429 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

Inga väsentliga händelser att rapportera.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	702	684	682	675
Hyror/m ² hyresrättsyta	733	927	1 104	1 266
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 753	6 790	6 963	7 001
Elkostnad/m ² totalyta	26	29	24	24
Värmekostnad/m ² totalyta	116	114	117	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	33	32	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	92	93	85	84
Soliditet (%)	64	64	62	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-610	-471	-1 957	7
Nettoomsättning (tkr)	2 085	2 061	2 134	2 164

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	222 000	222 000	-222 000	222 000
S:a bundet eget kapital	39 128 849	222 000	-222 000	39 128 849
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 525 230	-222 000	-249 470	-5 053 760
Årets resultat	-609 570	-609 570	471 470	-471 470
S:a ansamlad förlust	-6 134 800	-831 570	222 000	-5 525 230
S:a eget kapital	32 994 049	-609 570	0	33 603 619

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-609 570
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 303 230
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-222 000</u>
summa balanserat resultat	-6 134 800

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

<u>222 000</u>
-5 912 800

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 084 902	2 061 484
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 884	44 997
Summa rörelseintäkter		2 133 785	2 106 481
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 938 144	-1 617 016
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 141	-211 136
Personalkostnader	Not 6	-94 045	-145 810
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-328 737	-331 498
Summa rörelsekostnader		-2 475 067	-2 305 459
RÖRELSERESULTAT		-341 282	-198 978
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		31	-71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 319	-272 421
Summa finansiella poster		-268 288	-272 492
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-609 570	-471 470
ÅRETS RESULTAT		-609 570	-471 470

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	48 600 543	48 925 415
Inventarier	Not 9	0	3 865
Summa materiella anläggningstillgångar		48 600 543	48 929 280
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 600 543	48 929 280
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 891 986	3 637 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	12 289	10 236
Summa kortfristiga fordringar		2 904 275	3 647 414
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 904 275	3 647 414
SUMMA TILLGÅNGAR		51 504 817	52 576 694

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 906 849	38 906 849
Fond för yttre underhåll	Not 12	222 000	222 000
Summa bundet eget kapital		39 128 849	39 128 849
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 525 230	-5 053 760
Årets resultat		-609 570	-471 470
Summa fritt eget kapital		-6 134 800	-5 525 230
SUMMA EGET KAPITAL		32 994 049	33 603 619
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 500 000	13 015 500
Summa långfristiga skulder		8 500 000	13 015 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 570 775	5 155 275
Leverantörsskulder		115 458	331 933
Skatteskulder		140 300	135 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	184 235	334 667
Summa kortfristiga skulder		10 010 768	5 957 575
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 504 817	52 576 694

Noter

Belopp anges i 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 årsboks slutet. 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	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Ventilation	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 878 433	1 830 069
Hyror bostäder	180 946	228 968
Kabel-TV intäkter	1 680	1 960
Bredbandsintäkter	2 340	2 340
Hysesrabatt	0	-9 165
Avgift andrahandsuthyrning	21 561	7 363
Öresutjämning	-58	-50
	2 084 902	2 061 484

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	47 552	44 997
Övriga intäkter	1 332	1
	48 884	44 997

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	67 588	166 851
	Fastighetsskötsel beställning	16 360	11 372
	Fastighetsskötsel gård beställning	863	0
	Snöröjning/sandning	0	2 298
	Städning entreprenad	71 460	13 865
	Mattvätt/Hyrmattor	1 221	0
	Sotning	0	30 631
	Hissbesiktning	5 685	11 286
	Gemensamma utrymmen	5 521	0
	Sophantering	5 469	2 813
	Gård	1 456	440
	Serviceavtal	37 720	18 838
	Förbrukningsmateriel	3 938	1 556
	Teleport/hissanläggning	2 376	4 752
	Brandskydd	9 302	8 938
		228 958	273 639
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	8 476
	Brf Lägenheter	7 244	0
	Tvättstuga	2 666	3 445
	Lås	8 656	5 677
	VVS	180 468	4 151
	Värmeanläggning/undercentral	1 546	0
	Elinstallationer	10 707	0
	Hiss	42 098	15 766
	Fönster	0	3 305
	Balkonger/altaner	0	79 888
	Mark/gård/utemiljö	0	57 164
	Skador/klotter/skadegörelse	1 648	22 434
	Vattenskada	17 247	0
		272 280	200 306
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	215 000
	Balkonger/altaner	569 113	91 237
		569 113	306 237
	Taxebundna kostnader		
	El	75 563	85 712
	Värme	339 395	334 094
	Vatten	111 376	95 071
	Sophämtning/renhållning	75 799	64 054
	Grovsopor	5 685	5 681
		607 818	584 611
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 789	42 734
	Kabel-TV	52 815	51 718
	Bredband	88 920	88 920
		188 524	183 372
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	71 450	68 850
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 938 144	1 617 016

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	306	0
	Tele- och datakommunikation	4 160	6 149
	Inkassering avgift/hyra	450	425
	Revisionsarvode extern revisor	6 625	6 500
	Föreningskostnader	1 103	2 489
	Styrelseomkostnader	5 762	218
	Fritids- och trivselkostnader	2 157	0
	Förvaltningsarvode	74 188	73 046
	Administration	3 140	6 814
	Korttidsinventarier	0	12 612
	Konsultarvode	16 250	102 882
		114 141	211 136
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	71 190	115 200
	Kostnadsersättningar	1 500	1 500
	Sociala kostnader	21 355	29 110
		94 045	145 810
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	319 310	319 310
	Förbättringar	5 562	5 562
	Inventarier	3 865	6 625
		328 737	331 498

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-2 873 535	-2 548 662
	Årets avskrivningar enligt plan	-324 873	-324 873
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 198 407	-2 873 535
	Planenligt restvärde vid årets slut	48 600 543	48 925 415
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 429 214	13 429 214
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
		74 000 000	74 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	74 000 000	74 000 000
		74 000 000	74 000 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-29 260	-22 635
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 865	-6 625
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-33 125	-29 260
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	3 865
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	69 078	67 078
	Klientmedel hos SBC	2 822 908	3 570 100
		2 891 986	3 637 178

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31
	Vidarefakturerings Brf Rektorsgatan 12-16		12 289	10 236
			12 289	10 236

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början		222 000	334 725
	Reservering enligt stadgar		222 000	222 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-222 000	-334 725
	Vid årets slut		222 000	222 000

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	Belopp	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	2020-12-31	2020-12-31			
	Handelsbanken	1,560 %	8 600 000	8 700 000	2022-12-01
	Handelsbanken	1,550 %	2 230 000	2 230 000	2021-03-08
	Handelsbanken	1,550 %	2 825 275	2 825 275	2021-03-16
	Handelsbanken	1,300 %	4 415 500	4 415 500	2021-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		18 070 775	18 170 775	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 570 775	-5 155 275	
			8 500 000	13 015 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 570 775 kr.

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 beläning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER		2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar		24 003 935	24 003 935

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31
	Löner		0	1 500
	Arvoden		0	115 200
	Sociala avgifter		0	33 306
	Ränta		19 342	17 771
	Avgifter och hyror		164 893	166 515
	Administration vidarefakturerings		0	375
			184 235	334 667

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Fuktskador i 2 st badrum 10b.

Just nu är omfattningen inte helt fastställd, men omfattande. Total renovering samt brandsäkring.

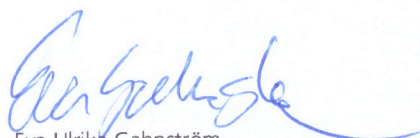
Vi vet inte idag hur mycket av detta som täcks av vår försäkring, men vi bedömer att den allra största delen täcks.

Styrelsens underskrifter

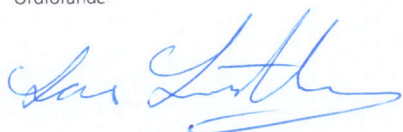
HELSINGBORG den 16 / 8 2021



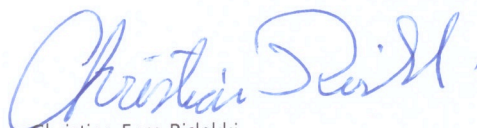
Jan Martin Blixt
Ordförande



Eva Ulrika Gahnström
Ledamot



Lars-Göran Henry Lindskoug
Ledamot



Christian Eero Rislakki
Ledamot



Ulf Roger Thomsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 6 2021



Anders Callert
Extern 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 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 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 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 revisionsssed 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 2020 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 revisionsssed 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 30 juni 2021


Anders Cällert

Auktoriserad revisor FAR

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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 omsättnings-tillgångar (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

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se