



# 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 bostadsrättsföreningen. 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.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lykttändaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## 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 2006 och 2027.
- 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	Ledamot
Lars-Göran Henry Lindskoug	Ledamot
Christian Eero Rislakki	Ledamot
Ulf Roger Thomsson	Ledamot
Jan Anders Vig	Ledamot

Eva Ulrika Gahnström	Suppleant
----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

#### Valberedning

Karin Nilsson  
Margareta Rosäll

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-25.

### 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.

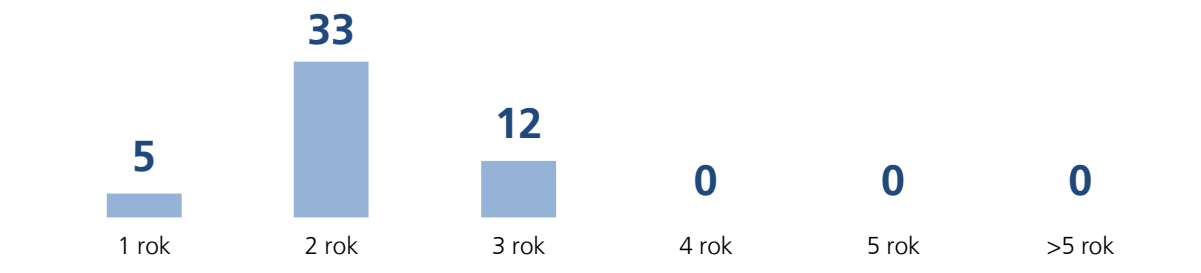
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 923 m<sup>2</sup>, varav 2 923 m<sup>2</sup> 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 2006 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Bytar värmeväxlare	2019
Renoverat och fuktsäkrat altan lgh 2623	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, cyckelrum och spalje	2018
Byte av system för porttelefon	2017
Spolning av stammar	2017
Ny tvättmaskin	2015
OVK-besiktning	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
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Sotning av ventilation	2019
Spolning av värmeväxlare	2020
Sotning av ventilation och ovk besiktning	2021
Spolning av stammar	2022

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

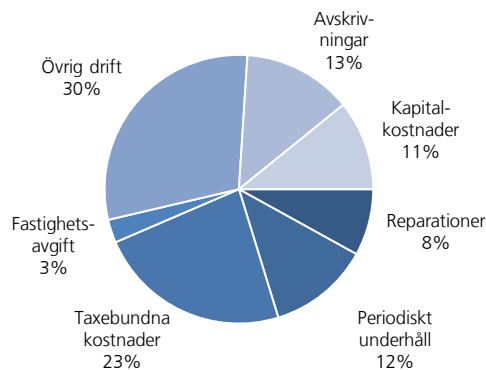
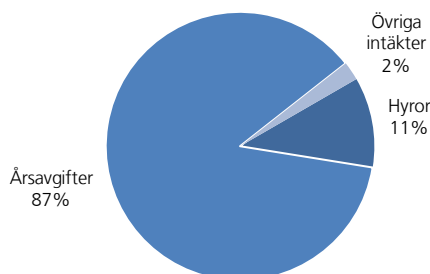
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning.	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning.	Rofast i Helsingborg AB
Tv leverantör	Comhem
Fastighetsnät/Internet	Telenor
Ventilation	Simab
Brandskydd	Anticimex

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>768 897</b>	<b>1 441 586</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 106 481	2 188 640
Finansiella intäkter	0	57
Minskning kortfristiga fordringar	20 748	0
Medlemsinsatser	2 727 550	1 165 000
Ökning av kortfristiga skulder	225 428	0
	<b>5 080 065</b>	<b>3 353 697</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 906 512	3 565 730
Finansiella kostnader	272 492	248 951
Ökning av kortfristiga fordringar	0	24 752
Minskning av långfristiga skulder	100 000	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	86 953
	<b>2 279 004</b>	<b>4 026 386</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 570 100</b>	<b>768 897</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>2 801 203</b>	<b>-672 689</b>

\*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 1 377 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 verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st  
Överlåtelse under året: 7 st  
Nyupplåtelse under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54  
Tillkommande medlemmar: 16  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	684	682	675	675
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	927	1 104	1 266	1 266
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 790	6 963	7 001	7 039
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	24	24	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	114	117	116	117
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	32	32	32
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	93	85	84	87
Soliditet (%)	64	62	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-471	-1 957	7	256
Nettoomsättning (tkr)	2 061	2 134	2 164	2 169

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 923 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	34 999 125	1 332 134	0	33 666 991
Upplåtelseavgifter	3 907 724	1 462 866	0	2 444 858
Fond för yttre underhåll	222 000	222 000	-334 725	334 725
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>39 128 849</b>	<b>3 017 000</b>	<b>-334 725</b>	<b>36 446 574</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 053 760	-222 000	-1 622 757	-3 209 003
Årets resultat	-471 470	-471 470	1 957 482	-1 957 482
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 525 230</b>	<b>-693 470</b>	<b>334 725</b>	<b>-5 166 485</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>33 603 619</b>	<b>2 323 530</b>	<b>0</b>	<b>31 280 089</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-471 470
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 831 760
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-222 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 525 230</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

**att i ny räkning överförs**

<u>222 000</u>
<b>-5 303 230</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 061 484	2 133 997
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 997	54 643
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 106 481</b>	<b>2 188 640</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 617 016	-3 269 577
Övriga externa kostnader	Not 5	-211 136	-143 171
Personalkostnader	Not 6	-145 810	-152 982
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-331 498	-331 498
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 305 459</b>	<b>-3 897 227</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-198 978</b>	<b>-1 708 587</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	57
Räntekostnader och liknande resultatposter		-272 492	-248 951
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-272 492</b>	<b>-248 894</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-471 470</b>	<b>-1 957 482</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-471 470</b>	<b>-1 957 482</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	48 925 415	49 250 288
Inventarier	Not 9	3 865	10 490
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 929 280</b>	<b>49 260 777</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>48 929 280</b>	<b>49 260 777</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	21 913
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 637 178	834 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	10 236	10 164
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 647 414</b>	<b>866 959</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 647 414</b>	<b>866 959</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 576 694</b>	<b>50 127 736</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		38 906 849	36 111 849
Fond för yttre underhåll	Not 12	222 000	334 725
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>39 128 849</b>	<b>36 446 574</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 053 760	-3 209 003
Årets resultat		-471 470	-1 957 482
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 525 230</b>	<b>-5 166 485</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>33 603 619</b>	<b>31 280 089</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 015 500	8 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 015 500</b>	<b>8 700 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 155 275	9 570 775
Leverantörsskulder		331 933	104 481
Skatteskulder		135 700	132 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	334 667	339 791
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 957 575</b>	<b>10 147 647</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 576 694</b>	<b>50 127 736</b>

## 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.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Ventilation	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	1 830 069	1 790 713
Hyror bostäder	228 968	330 158
Kabel-TV intäkter	1 960	2 520
Bredbandsintäkter	2 340	2 340
Hysesrabatt	-9 165	0
Avgift andrahandsuthyrning	7 363	8 314
Öresutjämning	-50	-49
	<b>2 061 484</b>	<b>2 133 997</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fakturerade kostnader	44 997	54 493
Övriga intäkter	0	151
	<b>44 997</b>	<b>54 643</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	166 851	179 580
	Fastighetsskötsel beställning	11 372	8 995
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	17 581
	Snöröjning/sandning	2 298	6 675
	Städning entreprenad	13 865	0
	Städning enligt beställning	0	231
	Sotning	30 631	0
	Hissbesiktning	11 286	5 460
	Myndighetstillsyn	0	9 250
	Sophantering	2 813	0
	Gård	440	550
	Serviceavtal	18 838	35 842
	Förbrukningsmateriel	1 556	1 535
	Teleport/hissanläggning	4 752	4 752
	Brandskydd	8 938	8 561
		<b>273 639</b>	<b>279 012</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	8 476	0
	Gemensamma utrymmen	0	18 804
	Tvättstuga	3 445	2 246
	Lås	5 677	3 143
	VVS	4 151	14 615
	Ventilation	0	8 362
	Elinstallationer	0	9 709
	Hiss	15 766	11 829
	Fönster	3 305	17 161
	Balkonger/altaner	79 888	0
	Mark/gård/utemiljö	57 164	0
	Skador/klotter/skadegörelse	22 434	0
		<b>200 306</b>	<b>85 869</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	45 000
	Värmeanläggning	215 000	0
	Elinstallationer	0	79 621
	Huskropp utvändigt	0	1 263 099
	Tak	0	236 250
	Fasad	0	41 250
	Fönster	0	419 768
	Balkonger/altaner	91 237	0
		<b>306 237</b>	<b>2 084 988</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	85 712	71 354
	Värme	334 094	340 967
	Vatten	95 071	94 230
	Sophämtning/renhållning	64 054	67 699
	Grovsopor	5 681	0
		<b>584 611</b>	<b>574 250</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	42 734	39 030
	Kabel-TV	51 718	50 658
	Bredband	88 920	88 920
		<b>183 372</b>	<b>178 608</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>68 850</b>	<b>66 850</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 617 016</b>	<b>3 269 577</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	6 149	4 913
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	6 500	6 375
	Föreningskostnader	2 489	1 188
	Styrelseomkostnader	218	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	4 140
	Förvaltningsarvode	73 046	70 807
	Administration	6 814	7 015
	Korttidsinventarier	12 612	0
	Konsultarvode	102 882	48 307
		<b>211 136</b>	<b>143 171</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	115 200	118 180
	Kostnadsersättningar	1 500	1 500
	Sociala kostnader	29 110	33 302
		<b>145 810</b>	<b>152 982</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	319 310	319 310
	Förbättringar	5 562	5 562
	Inventarier	6 625	6 625
		<b>331 498</b>	<b>331 498</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	30 429 553	30 429 553
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>30 429 553</b>	<b>30 429 553</b>
	<b>Akkumulerad uppskrivning</b>		
	Vid årets början	21 369 397	21 369 397
	<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>21 369 397</b>	<b>21 369 397</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 548 662	-2 223 790
	Årets avskrivningar enligt plan	-324 873	-324 873
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 873 535</b>	<b>-2 548 662</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>48 925 415</b>	<b>49 250 288</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 429 214	13 429 214
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde mark	29 000 000	21 200 000
		<b>74 000 000</b>	<b>59 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	74 000 000	59 200 000
		<b>74 000 000</b>	<b>59 200 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 125	33 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>33 125</b>	<b>33 125</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 635	-16 010
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 625	-6 625
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-29 260</b>	<b>-22 635</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>3 865</b>	<b>10 490</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	67 078	65 985
	Klientmedel hos SBC	3 570 100	768 897
		<b>3 637 178</b>	<b>834 882</b>





**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

---

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

**Styrelsens underskrifter**

---


HELSINGBORG den 13/5 2020



Jan Martin Blixt  
Ledamot



Lars-Göran Henry Lindskoug  
Ledamot



Christian Eero Rislakki  
Ledamot



Ulf Roger Thomsson  
Ledamot



Jan Anders Vig  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/5 2020



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 2019.

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 2019 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 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 revisions sed 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 2019 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 revisions sed 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

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:

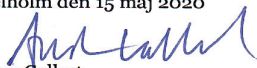
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar<sup>1</sup>, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 15 maj 2020



Anders Callert

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 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!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**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](http://WWW.SBC.SE)