

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Lyktan 1
Org nr: 7696314157



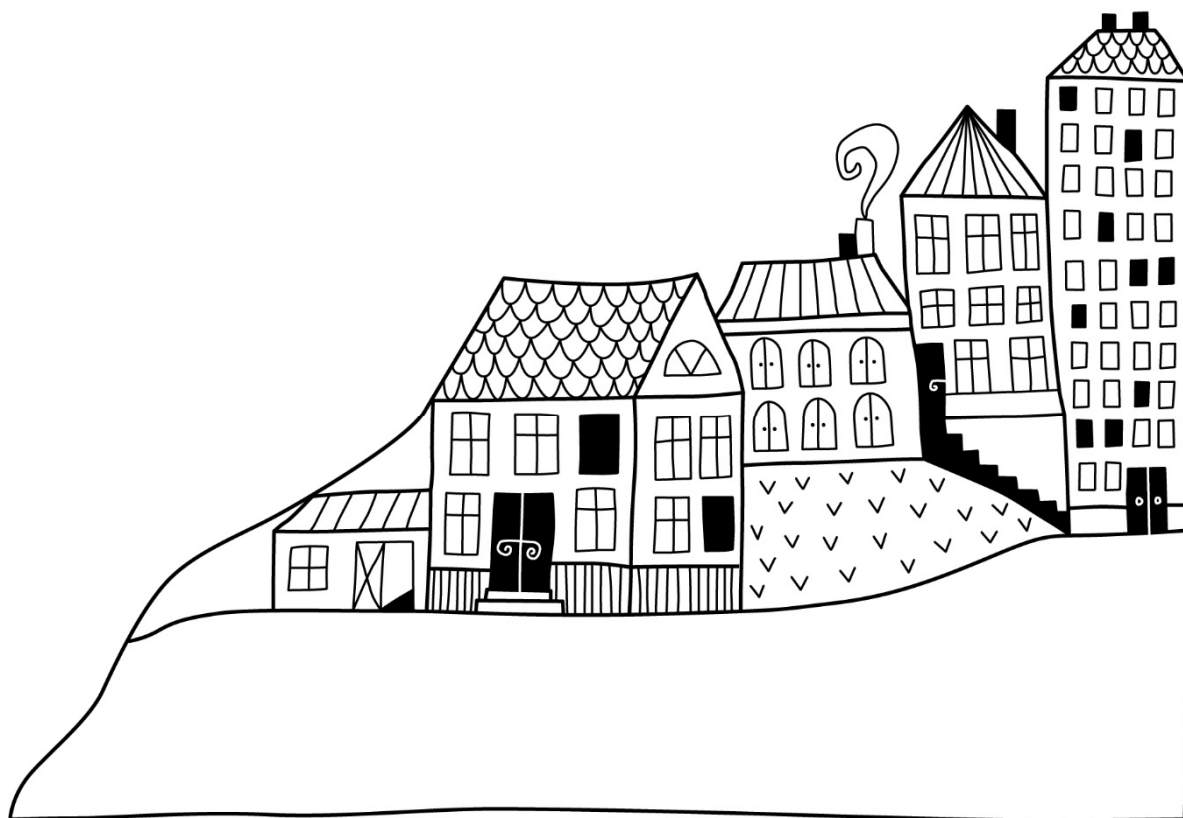
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lyktan 1 får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-12-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-15.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är 3,1 milj. bättre än föregående år.

Driftskostnaderna i föreningen har minskat eftersom man under året inte har utfört något underhåll. Kostnaderna för vatten och sophantering har ökat jämfört med föregående år. Även räntekostnaderna har ökat på grund av ett högt ränteläge.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 11% till 44%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 0 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 120 % till 44 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 501 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -336 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 370 m², vilket motsvarar 14 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lyktan 1 i Växjö kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 23 lägenheter uppförda samt 3 lokaler som hyrs ut. Byggnaderna är uppförda 1911 och 1960. Fastighetens adress är Kronobergsgatan 16 och Norrgatan 5 i Växjö.

Föreningen äger sin egen tomtmark och har ingen del i Samfällighet.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Bostadsrätternas fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen har 3 lägenheter upplåtna som hyresrätt per 2024-12-31. Dessa kommer att försälas och upplåtas till bostadsrätt vartefter utflyttning sker. Dessa 3 lägenheter är ett "dolt" kapital hos föreningen.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	1
2 rum och kök	8
3 rum och kök	11
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	3	
Antal p-platser	6	Varav 1 st hcp

Total tomtarea 1 080 m²

Bostäder hyresrätt 220 m²

Bostäder bostadsrätt 1 629 m²

Total bostadsarea 1 849 m²

Årets taxeringsvärde 30 104 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 30 104 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Restaurang, Koh Thai	180
Restaurang, Shill Centrum	103
Frisersalong, Ronnys Frisersalong	23
	306

Intäkter från lokalhyror utgör ca 23,01 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Växjö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Nordisk Hiss AB	Serviceavtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Stena Recycling AB	Återvinning
Fortum Markets AB, Bixia AB och VEAB Energi AB	El förbrukning
VEAB	El nät
VEAB	Fjärrvärme
SSAM AB	Avfall och Vatten
Bahnhof AB	Bredband
Växjö Färg & Måleri AB	Fasadrenovering mm
Bostadsrätterna	Försäkring

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 319 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades i september 2019 och visar på ett underhållsbehov på 2 977 tkr för de närmaste 15 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 198 tkr (92 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 172 tkr eller 79 kr/m². Föreningens avsättning ligger därmed i underkant mot vad underhållsplanens rekommenderade avsättning visar.

Föreningens underhållsplan är inte uppdaterad till 2024-års prisnivå.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.
Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Ombyggnation	2022	324 kvm lokaler ombyggdes till 3 st bostadsrätter
Installationer	2022	Dörrautomatik Koh Thaiz
Huskropp utvändigt	2023	Fasadrenovering

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Underhåll	2025	Inget planerat underhåll, då man inväntar en ny underhållsplan.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Hermansson	Ordförande	2026
Ulf Kjellman	Sekreterare	2026
Gabor Löffler	Vice ordförande	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Johansson	Suppleant	2026
Rasmus Roth	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB, Växjö	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Hermansson	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 26 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 26 personer.

Senaste förändringen av årsavgiften var 2024-01-01 då den höjdes med 25 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 12,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 680 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 3 som upplåts med hyresrätt). Av bostadsrätterna är samtliga nu upplåtna efter ombyggnationen som skedde 2022.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 864	1 589	1 442	1 496	1 521
Resultat efter finansiella poster*	-837	-3 952	-732	-268	-209
Resultat exkl avskrivningar	-336	-3 450	-322	111	171
Årets kassaflöde	-542	-714	11	-464	9
Soliditet %*	59	60	63	58	59
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	59	54	51	48	48
Avgifts- hyresbortfall %	0,8	0,8	3,5	10,7	6,7
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	680	530	457	452	458
Driftkostnader kr/kvm	545	1 917	396	353	331
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	545	465	377	353	301
Energikostnad kr/kvm*	205	189	184	175	301
Underhållsfond kr/kvm	160	80	234	144	70
Sparande kr/kvm*	-156	-149	-129	51	110
Skuldsättning kr/kvm*	9 339	9 387	9 034	8 466	8 506
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 354	12 418	12 051	12 109	12 167
Räntekänslighet %*	18,2	23,4	26,4	26,8	26,5

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets resultat uppgår till en förlust på 837 tkr. Anledningen till detta är ett högt ränteläge på lånen. Föreningens sparande är på en lägre nivå än vad som långsiktigt bedöms hållbart. Därav kommer föreningen behöva justera upp sina avgifter i fortsättningen för att klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	35 650 000	1 775 000	172 000	-2 854 318	-3 951 775
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-3 951 775	3 951 775
Reservering underhållsfond			172 000	-172 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					-837 256
Vid årets slut	35 650 000	1 775 000	0	344 000	-6 978 093

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 806 093
Årets resultat	-837 256
Årets fondreservering enligt stadgarna	-172 000
Summa	-7 815 349

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 7 815 349**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 863 540	1 588 572
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 013	20 997
Summa rörelseintäkter		1 866 554	1 609 569
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 174 481	-4 130 484
Övriga externa kostnader	Not 5	-344 361	-341 465
Personalkostnader	Not 6	-55 943	-57 079
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-501 368	-501 368
Summa rörelsekostnader		-2 076 153	-5 030 396
Rörelseresultat		-209 599	-3 420 827
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 819	6 741
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-636 476	-537 689
Summa finansiella poster		-627 657	-530 948
Resultat efter finansiella poster		-837 256	-3 951 775
Årets resultat		-837 256	-3 951 775

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	50 279 105	50 780 473
Summa materiella anläggningstillgångar		50 279 105	50 780 473
Summa anläggningstillgångar		50 279 105	50 780 473
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		35 759	75 258
Övriga fordringar	Not 11	1 522	10 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	81 750	87 411
Summa kortfristiga fordringar		119 031	173 542
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	116 969	658 520
Summa kassa och bank		116 969	658 520
Summa omsättningstillgångar		236 000	832 062
Summa tillgångar		50 515 105	51 612 534

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 425 000	37 425 000
Fond för yttre underhåll		344 000	172 000
Summa bundet eget kapital		37 769 000	37 597 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 978 093	-2 854 318
Årets resultat		-837 256	-3 951 775
Summa fritt eget kapital		-7 815 349	-6 806 093
Summa eget kapital		29 953 651	30 790 907
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 022 600	13 533 367
Summa långfristiga skulder		20 022 600	13 533 367
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	102 800	6 694 833
Leverantörsskulder		55 390	96 794
Skatteskulder	Not 15	138 540	136 320
Övriga skulder	Not 16	44 788	24 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	197 337	335 745
Summa kortfristiga skulder		538 855	7 288 260
Summa eget kapital och skulder		50 515 105	51 612 534

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-209 599	-3 420 827
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	501 368	501 368
	291 769	-2 919 459
Erhållen ränta	8 819	6 741
Erlagd ränta	-641 571	-507 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-340 984	-3 420 600
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	54 510	95 631
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-152 278	14 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-438 751	-3 310 748
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-102 800	-1 102 800
Upptagna lån	0	1 700 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-102 800	2 597 200
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-541 551	-713 548
Likvida medel vid årets början	658 520	1 372 068
Likvida medel vid årets slut	116 969	658 520
Kassa och Bank BR	116 969	658 520

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 056 120	818 712
Hyror, bostäder	262 052	251 235
Hyror, lokaler	428 830	419 952
Hyror, p-platser	43 200	43 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 320	-6 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 200	-7 200
Rabatter	0	-6 000
Kabel-tv-avgifter	52 164	44 611
Debiterad fastighetsskatt	15 504	15 504
Övriga ersättningar	20 203	14 663
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-5
Summa nettoomsättning	1 863 540	1 588 572

I årsavgiften ingår vatten, fjärrvärme, grundutbud TV samt bostadsrättstillägg. Bredbandsavgift tillkommer för samtliga boende med 189kr/mån. Parkeringsplats finns att tillgå mot kostnad med separat kö. Boende får själv bekosta hushållsel samt hemförsäkring.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	12 755
Övriga rörelseintäkter	3 013	8 242
Summa övriga rörelseintäkter	3 013	20 997

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-3 128 574
Reparationer	-318 714	-211 682
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-69 680	-68 860
Försäkringspremier	-73 491	-66 288
Kabel- och digital-TV	-75 422	-74 867
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 360	-10 471
Serviceavtal	-7 748	-7 433
Sotning	-2 806	-6 708
Obligatoriska besiktningar	-7 225	-4 869
Snö- och halkbekämpning	-29 645	-32 906
Drift och förbrukning, övrigt	-46 575	-43 125
Förbrukningsinventarier	-8 561	-1 658
Vatten	-93 022	-66 327
Fastighetsel	-56 178	-65 641
Uppvärmning	-293 641	-275 229
Sophantering och återvinning	-77 412	-62 460
Förvaltningsarvode drift	0	-3 385
Summa driftskostnader	-1 174 481	-4 130 484

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-260 544	-212 439
IT-kostnader	-1 266	-6 521
Arvode, yrkesrevisorer	-17 159	-12 290
Övriga försäljningskostnader	-1 031	0
Övriga förvaltningskostnader	-6 952	-2 956
Kreditupplysningar	-7 337	-7 773
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 011	-9 083
Kontorsmateriel	-3 907	-1 895
Telefon och porto	-143	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-180
Medlems- och föreningsavgifter	-10 924	-13 165
Konsultarvoden	-20 138	-31 607
Bankkostnader	-4 967	-3 557
Advokat och rättegångskostnader	-4 374	0
Övriga externa kostnader	-1 607	-40 000
Summa övriga externa kostnader	-344 361	-341 465

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-40 000	-40 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Sociala kostnader	-12 943	-14 079
Summa personalkostnader	-55 943	-57 079

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-379 165	-379 165
Avskrivningar tillkommande utgifter	-122 203	-122 203
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-501 368	-501 368

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 360
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	8 796	5 366
Övriga ränteintäkter	23	15
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 819	6 741

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-633 968	-536 919
Räntekostnader till kreditinstitut	-2 508	-770
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-636 476	-537 689

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	37 916 483	37 916 483
Mark	10 972 357	10 972 357
Standardförbättring (2022 ombyggnation lokaler till BR)	4 888 122	4 888 122
	53 776 962	53 776 962
Årets anskaffningar		
Standardförbättring	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 776 962	53 776 962

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-2 464 571	-2 464 571
Standardförbättring	-152 754	-30 551
	-2 617 325	-2 495 122

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-379 165	-379 165
Årets avskrivning standardförbättring	-122 203	-122 203
	-501 368	-501 368

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 118 693	-2 996 490
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	50 279 104	50 780 472
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	34 693 582	35 072 747
Mark	10 972 357	10 972 357
Standardförbättring	4 613 165	4 735 368

Taxeringsvärden

Bostäder	26 396 000	26 396 000
Lokaler	3 708 000	3 708 000

Totalt taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde	30 104 000	30 104 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 680 000</i>	<i>20 680 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 424 000</i>	<i>9 424 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 222	665
Momsfordringar	300	10 207
Summa övriga fordringar	1 522	10 872

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 190	23 110
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 992	12 301
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 568	52 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 750	87 411

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	116 969	658 520
Summa kassa och bank	116 969	658 520

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	20 125 400	20 228 200
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-102 800	-102 800
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-6 592 033
Långfristig skuld vid årets slut	20 022 600	13 533 367

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,90%	2024-04-28	1 700 000,00	-1 700 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	2,27%	2026-05-25	4 952 334,00	0,00	34 000,00	4 918 334,00
SWEDBANK	3,64%	2026-11-25	3 955 033,00	-3 946 333,00	8 700,00	0,00
SWEDBANK	3,90%	2026-11-25	0,00	3 946 333,00	26 100,00	3 920 233,00
SWEDBANK	3,64%	2027-05-25	4 960 833,00	0,00	34 000,00	4 926 833,00
SWEDBANK	3,86%	2028-05-24	4 660 000,00	0,00	0,00	4 660 000,00
SWEDBANK	3,43%	2029-01-25	0,00	1 700 000,00	0,00	1 700 000,00
Summa			20 228 200,00	0,00	102 800,00	20 125 400,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 102 800 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 411 200 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 19 611 400 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	138 540	136 320
Summa skatteskulder	138 540	136 320

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	20 218	0
Skuld sociala avgifter och skatter	24 569	24 569
Summa övriga skulder	44 788	24 569

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	45 338	50 433
Upplupna driftskostnader	0	19 370
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	86 608
Upplupna elkostnader	4 369	6 012
Upplupna vattenavgifter	6 174	0
Upplupna värmekostnader	42 831	42 147
Upplupna kostnader för renhållning	0	525
Upplupna revisionsarvoden	15 750	11 956
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 299
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 012
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	82 875	102 384
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	197 337	335 745

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	22 725 100	22 725 100

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Växjö dag som framgår av vår elektroniska signatur

Per Hermansson
Ordförande

Ulf Kjellman

Gabor Löffler
Vice ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av vår elektroniska signatur.
Ernst & Young AB Växjö

Michaela Karlsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546823053

Dokument

211823 Årsredovisning
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-05-15 10:01:37 CEST (+0200) av Lena
Artursson (LA)
Färdigställt 2025-05-15 19:25:45 CEST (+0200)

Initierare

Lena Artursson (LA)
Riksbyggen
lena.artursson@riksbyggen.se

Signerare

Per Hermansson (PH)
per.hermansson5992@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Erik Stefan Hermansson"
Signerade 2025-05-15 10:12:57 CEST (+0200)

Gabor Löffler (GL)
gaboreliasson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GABOR LÖFFLER"
Signerade 2025-05-15 10:23:30 CEST (+0200)

Ulf Kjellman (UK)
ulf.kjellman99@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF
KJELLMAN"
Signerade 2025-05-15 10:10:47 CEST (+0200)

Michaela Karlsson (MK)
michaela.karlsson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MICHAELA KARLSSON"
Signerade 2025-05-15 19:25:45 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546823053

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Lyktan 1, org.nr 769631-4157

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Lyktan 1 för räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Lyktan 1 för år 2024-01-01 - 2024-12-31 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Växjö, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Michaela Karlsson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Verifikat

Transaktion 09222115557546824078

Dokument

RB Brf Lyktan 1 2024.12.31

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-05-15 10:03:41 CEST (+0200) av Lena

Artursson (LA)

Färdigställt 2025-05-15 19:24:46 CEST (+0200)

Signerare

Lena Artursson (LA)

Riksbyggen

lena.artursson@riksbyggen.se

Signerade 2025-05-15 10:03:41 CEST (+0200)

Michaela Karlsson (MK)

michaela.karlsson@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MICHAELA KARLSSON"*

Signerade 2025-05-15 19:24:46 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Lyktan 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Lyktan 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

