



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lykttändaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Helsingborg Långvinkeln Östra 2	2006	Helsingborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 48 bostadsrätter om totalt 2 923 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 923 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christian Eero Rislakki	Ordförande
Martin Blixt	Styrelseledamot
Paul Assarsson	Styrelseledamot
Roger Thomsson	Styrelseledamot
Sven Ragnar Nervall	Styrelseledamot
Annika Carina Ahlberg	Suppleant

Valberedning

Helén Blixt

Helene Wimark

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Henrik Olsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-24.

Extra föreningsstämma hölls 2025-07-20. Godkännande av uppdaterade stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2006-2007 ● Renoverat tvättstugor
- 2007-2008 ● Byte av entrédörrar
Målning av trapphus
- 2008-2009 ● Installation av nytt ventilationsystem
- 2009-2010 ● Underhållsmålning av fönster och alla träpartier på fastigheten
Fastighetsnät för internet
- 2010-2011 ● Byte av stuprör och målning av hängrännor mm
- 2010-2012 ● Renovering av lgh inför upplåtelse till bostadsrätt
- 2011-2012 ● Installation av ljusautomatik
Åtgärda brister i fasad
- 2013 ● Säkerhetskontroll av elcentraler
Renovering och modernisering av 4 st hissar
- 2014 ● Byte av låssystem
- 2015 ● OVK-besiktning
Ny tvättmaskin
- 2017 ● Byte av system för porttelefon
Spolning av stammar
- 2018 ● Ny ventilation anläggning 10 B
Ny energideklaration
Spolning av tak, kupor, hängrännor

- 2018** ● Byte av armeringsjärn till rostfritt i fasaden över alla fönster
Byte av regler på alla fönster även byte av trasiga fönster i kupor
Underhållsmålning av trä- och plåt partier
Underhållsmålning av sop, cykelrum och spalje
Underhållsmålning av alla fönster och plåtpartier
- 2019** ● Sotning av ventilation
Renoverat och fuktsäkrat altan lgh 2623
Bytar värmexlare
- 2020** ● Spolning av värmexlare
Renoverat och fuktsäkrat altan lgh 1611 och 1612
- 2021** ● Sotning av ventilation och ovk besiktning
Spolning av stammar
Renovering och fuktsäkkring altan lgh 4649
- 2022** ● Renovering och fuktsäkkring av altan 10b
- 2023** ● Fläktmotor 8a byte.
Eluttag på fasad mot gården, nyinstallation.
Stamspolning genomfördes hösten 2023
Tvättmaskin i lilla tvättstugan bytt
- 2024** ● Fläktmotor 8b samt 10a bytt
- 2025** ● Torktumlare i lilla tvättstugan bytt
Tätning av hisstrumma i 10B
Spolning, filmning och fräsning av avloppsstammar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut i december justerades årsavgifterna från och med 2026-01-01 med 3%. Planenlig amortering av fastighetslånen har skett med 100.000 kr och extra amortering av fastighetslånen har skett med 1.200.000, varav 715.240 kr avser försäljningslikvid, efter avdrag för mäklararvode, för omvandlad hyresrätt till bostadsrätt.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Normalt underhåll, utöver de som har listats under "Historiska underhåll", har skett under verksamhetsåret i enlighet med fastställd underhållsplan.

I samband med spolning, filmning och efterföljande fräsning av avloppsstammarna har det framkommit att stammarna på ett antal ställen har skadats allvarligt av rost mm, vilket gör att styrelsen har beslutat att ta in offert för relining av avloppsstammarna. Eftersom arbetet är omfattande kommer det att utföras i etapper som beräknas pågå under 2026 och 2027. Beräknad total kostnad för reliningprojektet är cirka 4 miljoner kronor. I enlighet med redovisningen för K3 har hittills nedlagda kostnader på 445.463 kr balanserats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser och 1 upplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 564 297	2 554 757	2 430 007	2 213 396
Resultat efter fin. poster	-355 732	-183 356	-141 370	-164 219
Soliditet (%)	65	62	63	-
Yttre fond	270 527	320 532	200 212	187 200
Taxeringsvärde	65 800 000	62 400 000	62 400 000	62 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	819	827	788	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,2	90,1	90,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 799	6 347	6 383	6 678
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 601	6 045	6 080	6 114
Sparande / kvm totalyta, kr	159	124	86	115
Elkostnad / kvm totalyta, kr	38	32	32	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	130	143	121	116
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	62	56	50	39
Energikostnad / kvm totalyta, kr	230	232	202	186
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,03	3,45	3,24	-
Räntekänslighet (%)	7,08	7,68	8,10	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Med anledning av övergången från redovisning enligt K2 till K3 har avskrivningarna ökat med 458 tkr jämfört med 2024, vilket har medfört att resultatet för 2025 blev -356 tkr. För att vända den negativa resultatutvecklingen, kommer styrelsen under 2026 att dels effektivisera driftskostnaderna och dels göra en ny utvärdering/uppdatering av underhållsplanen. Sammantaget bör detta leda till att man kan begränsa avgiftshöjningarna, som annars måste genomföras, för att uppnå ett positivt resultat för kommande verksamhetsår.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	34 999 125	-	526 125	35 525 250
Upplåtelseavgifter	3 907 724	-	223 875	4 131 599
Fond, yttre underhåll	320 532	-212 005	162 000	270 527
Balanserat resultat	-8 337 510	28 643	-162 000	-8 470 867
Årets resultat	-183 362	183 362	-355 732	-355 732
Eget kapital	30 706 509	0	394 268	31 100 777

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 308 867
Årets resultat	-355 732
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-162 000
Totalt	-8 826 599

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	28 759
Balanseras i ny räkning	-8 797 840

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 564 297	2 554 757
Summa rörelseintäkter		2 564 297	2 554 757
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 332 666	-1 483 887
Övriga externa kostnader	8	-210 077	-181 330
Personalkostnader	9	-78 632	-148 397
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-790 932	-332 760
Summa rörelsekostnader		-2 412 307	-2 146 374
RÖRELSERESULTAT		151 990	408 383
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 633	20 136
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-515 355	-611 881
Summa finansiella poster		-507 722	-591 745
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-355 732	-183 362
ÅRETS RESULTAT		-355 732	-183 362

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	46 512 717	47 297 529
Maskiner och inventarier	12	79 260	42 880
Pågående projekt	13	445 463	0
Summa materiella anläggningstillgångar		47 037 440	47 340 409
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 037 440	47 340 409
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 029	57 110
Övriga fordringar	14	1 053 719	1 789 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	63 915	60 692
Summa kortfristiga fordringar		1 141 663	1 907 321
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 141 663	1 907 321
SUMMA TILLGÅNGAR		48 179 103	49 247 729

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 656 849	38 906 849
Fond för yttre underhåll		270 527	320 532
Summa bundet eget kapital		39 927 376	39 227 381
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 470 867	-8 337 510
Årets resultat		-355 732	-183 362
Summa ansamlad förlust		-8 826 599	-8 520 872
SUMMA EGET KAPITAL		31 100 777	30 706 509
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 800 000	8 100 000
Summa långfristiga skulder		6 800 000	8 100 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 570 775	9 570 775
Leverantörsskulder		118 330	227 673
Skatteskulder		167 700	160 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	421 521	481 822
Summa kortfristiga skulder		10 278 326	10 441 220
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 179 103	49 247 729

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	151 990	408 383
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	790 932	332 760
	942 922	741 143
Erhållen ränta	7 633	20 136
Erlagd ränta	-507 889	-622 609
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	442 666	138 670
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	23 189	6 788
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-170 361	187 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten	295 495	333 375
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-487 963	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-487 963	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	750 000	0
Amortering av lån	-1 300 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-550 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-742 468	233 375
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 709 072	1 475 696
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	966 603	1 709 072

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lykttändaren är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,82 - 1,07 %
Yttertak	6,30 - 8,19 %
Fasader	6,30 - 8,19 %
Balkonger	6,30 - 8,19 %
Fönster	6,30 - 8,19 %
Stamledningar VA	3,44 - 4,47 %
Stamledningar Värme	6,30 - 8,19 %
Styr & övervakning	3,29 - 4,27 %
Ventilation	4,45 - 5,78 %
El	18,91 - 24,58 %
Hissar	15,13 - 19,66 %
Tvättmaskiner	6,66 - 12,50 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 313 447	2 297 300
Hysesintäkter bostäder	168 863	200 879
Intäkter kabel-TV	1 190	1 680
Bredband	975	2 340
Pantsättningsavgift	4 704	5 157
Överlåtelseavgift	9 408	10 031
Administrativ avgift	735	343
Andrahandsuthyrning	13 721	1 434
Vidarefakturerade kostnader	51 252	35 593
Öres- och kronutjämning	2	-1
Summa	2 564 297	2 554 757

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	81 301	78 933
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 213	2 258
Städning enligt avtal	50 342	52 495
Städning utöver avtal	1 000	0
Hissbesiktning	7 060	6 835
Brandskydd	16 014	1 950
Gårdkostnader	309	1 837
Gemensamma utrymmen	144	1 182
Sophantering	7 313	7 166
Snöröjning/sandning	6 200	8 276
Serviceavtal	23 778	23 361
Förbrukningsmaterial	3 171	1 084
Summa	197 844	185 376

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	0	7 397
Soppantering/återvinning	244	0
Dörrar och lås/porttele	3 223	14 870
VVS	25 493	30 048
Ventilation	0	20 268
Elinstallationer	0	4 916
Tele/TV/bredband/porttelefon	16 591	0
Hissar	7 937	18 498
Fönster	4 388	0
Balkonger/altaner	0	779
Summa	57 876	96 776

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hyreslägenheter	10 384	0
Ventilation	0	212 005
Tak	18 375	0
Summa	28 759	212 005

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	109 974	94 640
Uppvärmning	380 931	417 776
Vatten	180 082	165 112
Sophämtning/renhållning	69 594	71 686
Grovsopor	5 484	0
Summa	746 065	749 214

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	62 817	37 235
Kabel-TV	64 185	47 831
Bredband	88 920	73 950
Fastighetsskatt	86 200	81 500
Summa	302 122	240 516

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	0
Tele- och datakommunikation	4 447	3 927
Juridiska åtgärder	24 156	0
Inkassokostnader	3 152	740
Revisionsarvoden extern revisor	12 900	37 881
Styrelseomkostnader	0	1 594
Fritids och trivselkostnader	2 108	0
Föreningskostnader	44 286	11 752
Förvaltningsarvode enl avtal	86 533	83 033
Överlåtelsekostnad	12 348	14 042
Pantsättningskostnad	6 174	7 740
Administration	2 741	9 246
Konsultkostnader	10 863	11 375
Summa	210 077	181 330

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	62 238	115 324
Arbetsgivaravgifter	16 394	33 073
Summa	78 632	148 397

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	515 143	611 674
Dröjsmålsränta	212	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	207
Summa	515 355	611 881

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 000 339	17 000 339
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 000 339	17 000 339
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 142 405	-3 995 273
Årets avskrivning	-297 708	-147 132
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 440 113	-4 142 405
Ackumulerad uppskrivning		
Ingående	21 369 397	21 369 397
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-359 016	-179 508
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-487 104	-179 508
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	20 523 277	21 010 381
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	46 512 717	47 297 529
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 429 214</i>	<i>13 429 214</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark	24 800 000	23 400 000
Summa	65 800 000	62 400 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	82 125	82 125
Årets inköp Miele Torktumlare	42 500	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	124 625	82 125
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-39 245	-33 125
Årets avskrivning	-6 120	-6 120
Utgående ackumulerad avskrivning	-45 365	-39 245
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	79 260	42 880

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar stammar för avlopp	445 463	0
Omfört till Byggnad	0	0
Summa pågående arbeten	445 463	0

Projektet beräknas klart under 2027 till en beräknad summa på ca 4 miljoner.

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	87 116	80 447
Transaktionskonto	321 589	638 772
Borgo räntekonto	645 014	1 070 299
Summa	1 053 719	1 789 519

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	11 190	9 744
Förutbet försäkr premier	21 437	19 945
Förutbet kabel-TV	16 318	16 033
Förutbet bredband	14 970	14 970
Summa	63 915	60 692

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-10	2,65 %	1 030 000	2 230 000
Stadshypotek AB	2026-03-18	2,65 %	2 825 275	2 825 275
Stadshypotek AB	2027-10-30	2,57 %	4 415 500	4 415 500
Stadshypotek AB	2026-03-01	3,87 %	8 100 000	8 200 000
Summa			16 370 775	17 670 775
Varav kortfristig del			9 570 775	9 570 775

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 870 775 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	776	2 892
Uppl kostnad Städning entrepr	4 229	4 031
Uppl kostn el	9 664	7 738
Uppl kostnad Värme	50 899	47 155
Uppl kostnad Extern revisor	16 000	19 000
Uppl kostn räntor	48 177	40 711
Uppl kostnad arvoden	58 800	114 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 475	36 007
Förutbet hyror/avgifter	214 501	209 688
Summa	421 521	481 822

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	24 003 935	24 003 935

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning har skett med 3% från 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-22.

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

Helsingborg

Christian Eero Rislakki
Ordförande

Martin Blixt
Styrelseledamot

Paul Assarsson
Styrelseledamot

Roger Thomsson
Styrelseledamot

Sven Ragnar Nervall
Styrelseledamot

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

Hojakajo AB
Henrik Olsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.03.2026 15:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.02.2026 17:07

DOCUMENT ID:

rJHHC5nO-g

ENVELOPE ID:

SJ4rC92dbe-rJHHC5nO-g

DOCUMENT NAME:

Brf Lykttändaren, 769613-9653 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

e9147c90253670b8f08dc33e766de1a099c390d271bf48f729cea220ee79c8135f36fd01c51df21eff71bfa38ddc22b5ba2724925b7685f47e3948a495bf6c7b

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christian Eero Rislakki rissse@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.02.2026 17:26 25.02.2026 17:23	eID Low	Swedish BankID IP: 209.206.25.216
2. Sven Ragnar Nervall sven.nervall@gmail.com	 Signed Authenticated	25.02.2026 18:18 25.02.2026 18:17	eID Low	Swedish BankID IP: 85.224.249.120
3. PAUL ASSARSSON paul@assarsson.co.uk	 Signed Authenticated	25.02.2026 22:49 25.02.2026 18:12	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.193.126
4. MARTIN BLIXT evilhinhale@outlook.com	 Signed Authenticated	26.02.2026 10:08 25.02.2026 19:27	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.55
5. Ulf Roger Thomsson roger.thomsson@skane.se	 Signed Authenticated	03.03.2026 08:43 03.03.2026 08:38	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.189.13
6. Johan Henrik Olsson hojakajo@gmail.com	 Signed Authenticated	05.03.2026 15:12 05.03.2026 15:11	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.135.22

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lykttändaren (org. nr. 769613-9653)

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Lykttändaren för år 2025.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed. Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund med datum som framgår av elektronisk underskrift

Henrik Olsson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.03.2026 15:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.02.2026 17:07

DOCUMENT ID:

S1ZBrRchdbe

ENVELOPE ID:

Ske4HRqndWI-S1ZBrRchdbe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025.pdf

1 page

SHA-512:

f55d3e61772a4231cff59632e9d7f48b2faf1c679f70c5b0
59afd7b8cc380390306027e63e8d8e6d4a7f0caf1c3008f
d1e7a7382946f24b157fba48921e8399c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Henrik Olsson hojakajo@gmail.com	Signed Authenticated	05.03.2026 15:12 05.03.2026 15:12	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.135.22

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed