



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lykttändaren

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lykttändaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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

Styrelsen

Kim Lidesjö	Ledamot	Avgår före stämma 2018
Christian Rislakki	Ledamot	
Joseph Supanich	Ledamot	
Roger Thomsson	Ledamot	
Anders Vig	Ledamot	
Martin Blixt	Suppleant	
Lars-Göran Lindskoug	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 2017-06-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Helsingborg Långvinkeln Östra *2	2006	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

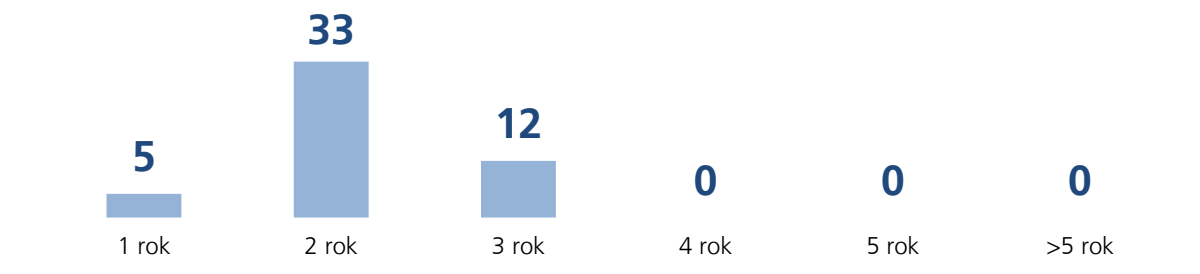
Värdeåret är 1986.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt samt 6 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:

Utfört underhåll	År	
Byte av system för porttelefon	2017	
Spolning av stammar	2017	
Ny tvättmaskin	2015	
OVK-besiktning	2015	
Byte av låssystem	2014	
Säkerhetskontroll av elcentraler	2013	
Renovering och modernisering av 4 st hissar	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	
Underhållsmålning av fönster och alla träpartier på fastigheten	2009 - 2010	
Fastighetsnät för internet	2009 - 2010	
Installation av nytt ventilationssystem	2008 - 2009	
Byte av entrédörrar	2007 - 2008	
Målning av trapphus	2007 - 2008	
Renoverat tvättstugor	2006 - 2007	
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK-besiktning	2015	Godkänd
Spolning av stammar	2016	Godkänd
Sotning av ventilation	2017	
Byte av torktumlare	2018	Godkänd
Underhållsmålning av trä- och plåt partier	2018	
Spolning av värmeväxlare	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

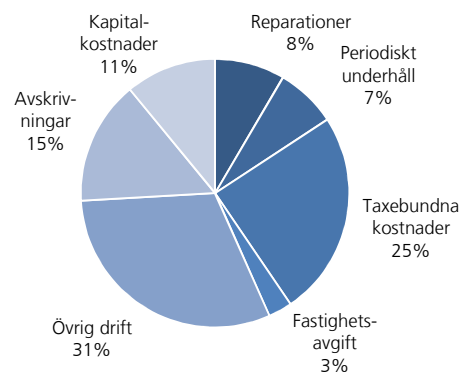
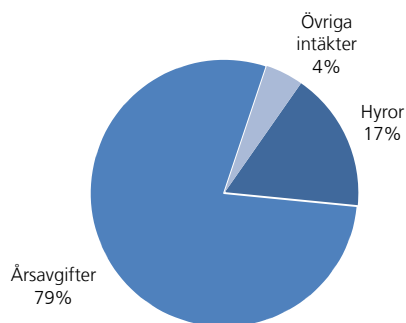
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning.	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning.	AP-fastighetsservice AB
Tv leverantör	Comhem
Fastighetsnät/Internet	Bredbandsbolaget
Ventilation	Simab
Brandskydd	Anticimex

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 042 484	1 137 896
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 251 242	2 214 798
Finansiella intäkter	23	41
Minskning kortfristiga fordringar	18 454	0
Ökning av kortfristiga skulder	138 908	0
	2 408 627	2 214 839
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 665 229	1 370 406
Finansiella kostnader	244 295	253 283
Ökning av kortfristiga fordringar	0	11 259
Minskning av långfristiga skulder	100 000	600 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	75 304
	2 009 524	2 310 251
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 441 586	1 042 484
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	399 103	-95 412

*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 1 315 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

Förutom löpande underhåll så byttes porttelefonsystemet till ett modernare som är uppkopplat till föreningen fastighetsnät.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st
Överlåtelse under året: 7 st
Nyupplåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52 st
Tillkommande medlemmar: 9 st
Avgående medlemmar: 8 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	675	675	688	673
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 266	1 266	1 055	1 209
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 001	7 039	7 461	7 842
Elkostnad/m ² totalyta	24	22	22	21
Värmekostnad/m ² totalyta	116	117	116	95
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	32	32	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	84	87	173	217
Soliditet (%)	63	63	62	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	7	256	-125	-319
Nettoomsättning (tkr)	2 164	2 169	2 168	2 253

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 923 m² bostäder, varav 299 m² utgör hyresrättsyta.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	33 084 698	0	0	33 084 698
Upplåtelseavgifter	1 862 151	0	0	1 862 151
Fond för yttre underhåll	320 825	177 600	-34 375	177 600
S:a bundet eget kapital	35 267 674	177 600	-34 375	35 124 449
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 201 659	-177 600	290 340	-3 314 400
Årets resultat	6 556	6 556	-255 965	255 965
S:a ansamlad förlust	-3 195 103	-171 044	34 375	-3 058 434
S:a eget kapital	32 072 571	6 556	0	32 066 015

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	6 556
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 024 059
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-177 600</u>
summa balanserat resultat	-3 195 103

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>163 700</u>
-3 031 403

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 164 417	2 168 897
Övriga rörelseintäkter	Not 3	86 825	45 901
Summa rörelseintäkter		2 251 242	2 214 798
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 383 573	-1 134 516
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 723	-98 862
Personalkostnader	Not 6	-184 932	-137 027
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-335 185	-335 185
Summa rörelsekostnader		-2 000 413	-1 705 591
RÖRELSERESULTAT		250 829	509 207
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 295	-253 283
Summa finansiella poster		-244 272	-253 242
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		6 556	255 965
ÅRETS RESULTAT		6 556	255 965

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	49 575 160	49 903 720
Maskiner och inventarier	Not 9	17 115	23 740
Summa materiella anläggningstillgångar		49 592 275	49 927 459
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 592 275	49 927 459
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 505 221	1 134 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	9 675	0
Summa kortfristiga fordringar		1 514 896	1 134 015
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	233
Summa kassa och bank		0	233
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 514 896	1 134 248
SUMMA TILLGÅNGAR		51 107 171	51 061 707

Balansräkning

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 946 849	34 946 849
Fond för yttre underhåll	Not 12	320 825	177 600
Summa bundet eget kapital		35 267 674	35 124 449
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 201 659	-3 314 400
Årets resultat		6 556	255 965
Summa fritt eget kapital		-3 195 103	-3 058 434
SUMMA EGET KAPITAL		32 072 571	32 066 015
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 415 500	18 370 775
Summa långfristiga skulder		4 415 500	18 370 775
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 955 275	100 000
Leverantörsskulder		181 480	80 337
Skatteskulder		129 150	125 550
Övriga skulder		0	-55
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	353 195	319 085
Summa kortfristiga skulder		14 619 100	624 917
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 107 171	51 061 707

Noter

Belopp i svenska 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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Ventilation	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 769 905	1 769 905
Hyror bostäder	379 873	378 459
Hysesbortfall	-1 323	0
Kabel-TV intäkter	2 520	2 520
Bredbandsintäkter	2 340	2 340
Hysesrabatt	-336	0
Avgift andrahandsuthyrning	11 488	15 719
Öresutjämnning	-51	-47
	2 164 417	2 168 897

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	35 805	45 501
Försäkringsersättning	50 019	0
Övriga intäkter	1 001	400
	86 825	45 901

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	159 819	169 260
	Fastighetskötsel beställning	11 177	18 911
	Fastighetskötsel gård beställning	490	2 430
	Snöröjning/sandning	5 377	696
	Sotning	0	7 954
	Hissbesiktning	0	5 156
	Gård	2 350	2 150
	Serviceavtal	19 992	10 171
	Förbrukningsmateriel	218	5 553
	Teleport/hissanläggning	4 752	2 376
	Brandskydd	29 251	0
		233 426	224 657
	Reparationer		
	Tvättstuga	35 410	6 306
	Lås	5 128	0
	VVS	44 674	25 872
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 900	0
	Hiss	23 750	29 670
	Fasad	0	4 175
	Fönster	0	4 550
	Balkonger/altaner	9 949	0
	Vattenskada	70 271	0
		191 082	70 573
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	34 375
	Ventilation	10 625	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	102 874	0
	Bredband	6 731	0
	Tak	43 459	0
		163 689	34 375
	Taxebundna kostnader		
	El	70 571	64 142
	Värme	337 698	341 032
	Vatten	93 333	92 881
	Sophämtning/renhållning	52 699	72 057
		554 301	570 112
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 353	35 240
	Kabel-TV	49 864	49 039
	Bredband	88 109	87 120
		175 326	171 399
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	65 750	63 400
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 383 573	1 134 516

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	9 821	14 154
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Övriga förluster	233	0
	Revisionsarvode extern revisor	6 250	6 250
	Föreningskostnader	800	2 437
	Styrelseomkostnader	1 046	3 992
	Fritids- och trivselkostnader	5 042	1 139
	Förvaltningsarvode	68 240	66 408
	Administration	4 435	3 626
	Konsultarvode	432	432
		96 723	98 862
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	143 480	107 020
	Sociala kostnader	41 452	30 007
		184 932	137 027
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	319 310	319 310
	Förbättringar	9 250	9 250
	Inventarier	6 625	6 625
		335 185	335 185

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 429 553	30 429 553
	Utgående anskaffningsvärde	30 429 553	30 429 553
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	21 369 397	21 369 397
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	21 369 397	21 369 397
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 895 230	-1 566 670
	Årets avskrivningar enligt plan	-328 560	-328 560
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 223 790	-1 895 230
	Planenligt restvärde vid årets slut	49 575 160	49 903 720
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 429 214	13 429 214
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde mark	21 200 000	21 200 000
		59 200 000	59 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	59 200 000	59 200 000
		59 200 000	59 200 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 125	33 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	33 125	33 125
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 385	-2 760
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 625	-6 625
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-16 010	-9 385
	Redovisat restvärde vid årets slut	17 115	23 740
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	0	28 711
	Skattekonto	63 635	62 631
	Klientmedel hos SBC	1 441 586	1 042 251
	Fordringar	0	422
		1 505 221	1 134 015

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Vidarefakturering Brf Rektorsgatan 12-16	9 675	0
		9 675	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	177 600	48 073
	Reservering enligt stadgar	177 600	177 600
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-34 375	-48 073
	Vid årets slut	320 825	177 600

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2017-12-31	2016-12-31		
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken 31480	1,350 %	2 825 275	2 825 275	2018-03-14
	Handelsbanken 67825	1,350 %	8 900 000	9 000 000	2018-12-01
	Handelsbanken 179250	1,350 %	4 415 500	4 415 500	2019-12-01
	Handelsbanken 953458	1,350 %	2 230 000	2 230 000	2018-03-05
	Summa skulder till kreditinstitut		18 370 775	18 470 775	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 955 275	-100 000	
			4 415 500	18 370 775	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 870 755 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 003 935	24 003 935
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	119 700	88 600
	Sociala avgifter	37 610	27 800
	Ränta	18 350	18 950
	Avgifter och hyror	177 160	183 735
	Administration vidarefakturering	375	0
		353 195	319 085

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

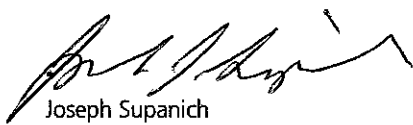
HELSINGBORG den 3/16 2018



Anders Vig
Ledamot



Christian Rislakki
Ledamot



Joseph Supanich
Ledamot



Roger Thomsson
Ledamot



Lars-Göran Lindskoug
Suppleant
Påskrivande för ledamot Kim Lidesjö som avgått

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/6 2018



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 2017.

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 2017 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 revisionssed 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 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 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 fel, 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 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 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 fel, 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. Risker 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 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 2017 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse

att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar¹, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 6 juni 2018



Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR