

Bilaga 1

Bostadsrättsföreningen Lanternan på Limhamn

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen Lanternan på Limhamn

Org.nr: 769635-1597

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lanternan på Limhamn, 769635-1597, med säte i Malmö Stad, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-02-10 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-23 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Seth Stensson	2025
Ledamot	Agneta Viklund	2025
Ledamot	David Chrisander	2025
Ledamot	Pia Ohlson	2025
Ledamot	Tomas Sträng	2025
Suppleant	Fredrik Olsson	2025
Suppleant	Hanna Rosén	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Niklas Bromér KPMG AB
----------------------	--------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Göran Lenander (sammankallande), Elisabeth Mårtensson, Sara Hamlin och Christian Mörkstedt.

Trädgårdsgrupp

Trädgårdsgruppen har bestått av: Carsten Hill, Lola Hill, Lars Håkan Nilsson, Sven-Åke Gudmundsson och Nils-Gunnar Herrström.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Formen 1 i Malmö Stad med därpå uppförd byggnad med 105 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 2020. Fastighetens adresser är Barlastgatan 26, 28, 30, 32 och Formgatan 25, 27, 29.

Föreningen upplåter 105 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal samt 61 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	30	50	22	2

Total tomtarea:	3 551	kvm
Total bostadsarea:	8 273	kvm
- varav bostadsrättsarea:	8 273	kvm
Total lokalarea:	98	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd
Slottstadens Stenungsbageri AB	98	2025-10-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-10-19.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa med Leif Bolander & Co som försäkringsrådgivare. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Avfallshantering	Ohlssons
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Mätning el och varmvatten	KTC Control
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Förenade Svenska Brandskyddsbolaget
Serviceavtal portar	Great Security och Assa Abloy
Serviceavtal hissar	Kone
Serviceavtal mattor	Hr Björkmans Entrémattor

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 163 322 kr (109 632 kr 2023). Inget planerat underhåll utfördes under räkenskapsåret. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-12-31 av Sustend. Underhållsplanen uppdateras av styrelsen 2024-06-02. Planen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 775 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 212 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-30 samt extra föreningsstämma 2024-04-08. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit 14 protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Alla garageavtal har sagts upp och har skrivits om för att Brf skulle kunna höja garagehyran från 2025-01-01.

Nummerskyltar är uppsatta på alla våningsplan.

Eftersläckande utrymningsskyltar är uppsatta i nödutgångarna trappa A och C.

Trädgården har skötts i egen regi 2024, eftersom Växtkraft har sagt upp avtalet med oss.

Nyckelskåp (placerat vid pumpstationen i garaget) är införskaffat för att medlemmarna själva ska kunna koppla på elen, när man löst ut den i sin lägenhet. Alla 3 lånen är omsatta 2024-09-30, 3 månaders stibor, 1 års kapitalbindning, löptid 3 år och 5 år.

Styrelsen har beslutat att årsavgiften höjs med 2% 2025-01-01 då Brf:s ekonomiska situation är bra.

Två trivseldagar har genomförts. En i april som kombinerad arbets/trivseldag då bland annat miljöhuset och möblerna rengjordes samt rabatterna runt fastighetens yttersidor gjordes i ordning. En i december med glögg och korvgrillning. Julgran sattes upp till 1:a advent.

Kommande underhåll

2025 kommer bland annat att utföras:

- 5-års besiktning
- Spolning av samtliga avloppsrör
- Rensning av fläktutrustning garage, undercentral el och undercentral värme
- Besiktning av taksäkerheten
- Underhåll av sedumtak.

2026 kommer bland annat att utföras:

- OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)
- Dammbindning av betonggolv i garage och miljöhus
- Byte av sand i sandlådan
- Underhåll av sedumtak



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 13 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 4 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 152 medlemmar.

13 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

14 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 151 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

I grundårsavgiften ingår värme och kallvatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-TV.

Föreningen har avläsning av el och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	7 850	7 547	6 434	7 166
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2 377	- 1 456	- 1 023	- 374
Förändring av underhållsfond	1 775	1 715	1 686	1 554
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-388	594	1 037	1 806
Sparande, kr/kvm	166	283	325	411
Soliditet, (%)	77	77	77	76
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	825	734	637	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	87	82	82	
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	734	638	570	657
Lokalhyra, kr/kvm	2 428	2 279	2 056	2 000
Driftkostnad, kr/kvm	290	310	317	252
Energikostnad, kr/kvm	164	161	186	138
Ränta, kr/kvm	408	260	67	128
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	212	205	201	196
Skuldsättning, kr/kvm	12 812	13 087	13 326	13 565
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	12 964	13 242	13 484	13 752
Räntekänslighet, (%)	16	18	21	
Snittränta, (%)	3.18	1.98	0.5	0.94

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el och varmvatten till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	370 791 959	5 202 800	- 6 256 096	- 1 456 131
Disposition enligt föreningsstämma			-1 456 131	1 456 131
Avsättning till underhållsfond		1 775 000	-1 775 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				- 2 377 401
Vid årets slut	370 791 959	6 977 800	- 9 487 227	- 2 377 401

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 7 712 227
Årets resultat före fondändring	- 2 377 401
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 775 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	
Summa över/underskott	- 11 864 628

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 11 864 628
Totalt	- 11 864 628

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

7 028 448

6 225 246

Övriga rörelseintäkter

3

821 618

1 321 317

Summa rörelseintäkter

7 850 066

7 546 563

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-2 593 607

-2 707 500

Övriga kostnader

5

-304 398

-305 021

Personalkostnader

6

-239 247

-120 046

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-3 764 733

-3 764 733

Summa rörelsekostnader

-6 901 985

-6 897 300

RÖRELSERESULTAT

948 081

649 263

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

90 202

68 876

Räntekostnader och liknande resultatposter

-3 415 684

-2 174 270

Summa finansiella poster

-3 325 482

-2 105 394

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 377 401

-1 456 131

RESULTAT FÖRE SKATT

-2 377 401

-1 456 131

ÅRETS RESULTAT

-2 377 401

-1 456 131



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	471 182 543	474 915 173
Inventarier, maskiner och installationer	10	243 454	275 557
Summa materiella anläggningstillgångar		471 425 997	475 190 730
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		471 425 997	475 190 730
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		174	2 345
Övriga fordringar		94 965	170 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	428 044	354 276
Summa kortfristiga fordringar		523 183	526 921
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	2 776 957	3 616 140
Summa kassa och bank		2 776 957	3 616 140
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 300 140	4 143 061
SUMMA TILLGÅNGAR		474 726 137	479 333 791



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		370 791 959	370 791 959
Underhållsfond		6 977 800	5 202 800
Summa bundet eget kapital		377 769 759	375 994 759
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 487 227	-6 256 096
Årets resultat		-2 377 401	-1 456 131
Summa fritt eget kapital		-11 864 628	-7 712 227
SUMMA EGET KAPITAL		365 905 131	368 282 532
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	74 200 000	0
Summa långfristiga skulder		74 200 000	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		74 200 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	33 050 000	109 550 000
Förskott från kunder		122 500	122 500
Leverantörsskulder		262 114	183 869
Skatteskulder		2 860	83 040
Övriga skulder		83 321	141 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 100 211	970 712
Summa kortfristiga skulder		34 621 006	111 051 259
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		34 621 006	111 051 259
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		474 726 137	479 333 791



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	948 081	649 263
Avskrivningar	3 764 733	3 764 733
Summa	4 712 814	4 413 996
Erhållen ränta	90 202	68 876
Erlagd ränta	-3 415 684	-2 174 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 387 332	2 308 602
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	3 738	-111 638
Minskning av rörelseskulder	69 748	310 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 460 818	2 507 415
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	107 250 000	73 700 000
Amortering av låneskulder	-109 550 000	-75 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 300 000	-2 000 000
Årets kassaflöde	-839 182	507 415
Likvida medel vid årets början	3 616 140	3 108 725
Likvida medel vid årets slut	2 776 958	3 616 140



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	100
Inventarier, maskiner och installationer	10

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

6 073 919

5 281 752

Hysesintäkter

Hyror lokaler

237 936

223 380

Hyror p-platser/garage

716 593

720 114

954 529

943 494

Totalt årsavgifter och hyror

7 028 448

6 225 246



Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 967	5 247
Erhållna bidrag	0	253 343
Överlåtelseavgifter	12 657	11 817
Övriga intäkter	29 226	130 778
Kommunikation	238 140	238 140
Vatten	151 858	147 623
El	364 406	509 565
Debiterad fastighetsskatt	20 364	24 804
	821 618	1 321 317
Totalt övriga rörelseintäkter	821 618	1 321 317

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, ersättning från Skanska gällande garantiskador 2022-2024.

Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	558 496	575 969
Uppvärmning	477 198	492 044
Vatten och avlopp	339 359	277 087
Avfallshantering	62 837	130 244
Teknisk förvaltning	263 758	307 927
Serviceavtal	149 118	116 643
Besiktningskostnader	19 885	104 442
Systematiskt brandskyddsarbete	9 061	41 875
Snöröjning	44 055	73 698
Övriga utgifter för köpta tjänster	31 254	36 245
Bredband	165 375	158 968
Kabel-TV	72 598	78 578
Försäkringar	109 617	109 233
Förbrukningsmaterial	51 555	18 797
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	76 120	76 120
	2 430 285	2 597 868
Reparationer		
Huskropp	74 773	11 219
Armaturer, gemensamma utrymmen	981	0
Lokaler	3 185	0
P-platser/garage	6 922	1 262
Övriga installationer	4 896	0
Skadedjur	0	19 953
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	36 984	7 945
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 674	34 358
VA & sanitet, installationer	14 627	0
Värme, installationer	1 480	0
Ventilation, installationer	13 564	24 169
El, installationer	4 238	10 726
	163 322	109 632
Totalt fastighetskostnader	2 593 607	2 707 500



Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 030	8 030
Förvaltningskostnader	240 158	183 703
Revision	24 306	17 459
Tele och post	5 902	5 381
Jurist- och advokatkostnader	0	7 494
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 718	0
Bankkostnader	2 013	350
IT-tjänster	5 490	303
Övriga externa tjänster	13 681	23 675
Övriga externa kostnader	1 100	1 600
Kostnader av engångskaraktär	0	57 026
Totalt övriga kostnader	304 398	305 021

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Övriga personalkostnader		
Arvode trädgårdsgruppen	30 000	0
Styrelsen		
Styrelsearvode	171 900	105 000
Sociala kostnader	37 347	15 046
	209 247	120 046
Totalt personalkostnader	239 247	120 046

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	3 732 630	3 732 630
Inventarier, maskiner och installationer	32 103	32 103
	3 764 733	3 764 733
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3 764 733	3 764 733



Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	373 263 559	373 263 559
Mark	112 850 000	112 850 000
Utgående anskaffningsvärden	486 113 559	486 113 559
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 11 198 386	- 7 465 756
Årets avskrivning på byggnader	- 3 732 630	- 3 732 630
Utgående avskrivningar	-14 931 016	-11 198 386
Utgående redovisat värde	471 182 543	474 915 173
<i>Varav</i>		
Byggnader	358 332 543	362 065 173
Mark	112 850 000	112 850 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	247 400 000	247 400 000
Taxeringsvärde mark	82 212 000	82 212 000
	329 612 000	329 612 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	322 212 000	322 212 000
Lokaler	7 400 000	7 400 000
	329 612 000	329 612 000
Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	115 550 000	115 550 000
Summa:	115 550 000	115 550 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	321 037	321 037
Utgående anskaffningsvärden	321 037	321 037
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 45 480	- 13 377
Årets avskrivningar	- 32 103	- 32 103
Utgående avskrivningar	- 77 583	- 45 480
Utgående redovisat värde	243 454	275 557
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	208 034	214 900
Förutbetalda kostnader	220 010	139 376
Summa	428 044	354 276
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 264 155	1 866 140
E-kapitalkonto Handelsbanken	11 703	0
Placeringskonto Handelsbanken	501 100	0
Placeringskonto Handelsbanken	1 000 000	0
Placeringskonto Handelsbanken	0	1 750 000
Summa	2 776 958	3 616 140



Not 13. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	33 050 000	109 550 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	74 200 000	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	107 250 000	109 550 000

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken	2027-09-30	2,45 %	37 850 000	0
Handelsbanken*	2025-09-30	2,90 %	33 050 000	0
Handelsbanken	2029-09-30	2,56 %	36 350 000	0
Handelsbanken	Löst	4,56 %	0	35 350 000
Handelsbanken	Löst	4,73 %	0	37 850 000
Handelsbanken	Löst	0,47 %	0	36 350 000
Summa skulder till kreditinstitut			107 250 000	109 550 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	225 911	137 991
Upplupna räntekostnader	2 688	37 421
Förutbetalda intäkter	688 495	620 711
Upplupna revisionsarvoden	19 700	14 100
Upplupna kostnader	163 418	160 488
Summa	1 100 212	970 711



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Seth Stensson
Ordförande

Agneta Viklund
Ledamot

David Chrisander
Ledamot

Pia Ohlson
Ledamot

Tomas Sträng
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB
Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
06.05.2025 20:22

SENT BY OWNER:
Kristoffer Melander • 02.05.2025 09:47

DOCUMENT ID:
H1gKOeGlXg

ENVELOPE ID:
HJJFueMgll-H1gKOeGlXg

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Lanternan på Limhamn.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
TOMAS STRÄNG	Signed	02.05.2025 09:52	eID	
	Authenticated	02.05.2025 09:52	Low	
Agneta Irene Josefin Viklund	Signed	02.05.2025 11:06	eID	
	Authenticated	02.05.2025 10:59	Low	
PIA MARJA DORIS OHLSON	Signed	02.05.2025 17:15	eID	
	Authenticated	02.05.2025 10:19	Low	
SETH STENSSON	Signed	02.05.2025 18:15	eID	
	Authenticated	02.05.2025 18:07	Low	
Johan David Chrisander	Signed	06.05.2025 11:32	eID	
	Authenticated	06.05.2025 11:32	Low	
Niklas Bromér	Signed	06.05.2025 20:22	eID	
	Authenticated	06.05.2025 20:05	Low	

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lanterman på Limhamn, org. nr 769635-1597

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lanterman på Limhamn för år 2024.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 revisionssed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 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 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 eventuella 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 för Brf Lanterman på Limhamn för år 2024 samt 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 förtlöpande 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, eller
- 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.

Malmö det datum som framgår av elektroniska underskrift

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 6 maj 2025



Revisionsberättelse Brf Lanternan på
Limhamn 2024.pdf

(489280 byte)
SHA-512: de489e125a7f418a37ceffbd31a5ce969bf4a
bf8dd020c6ec7e8bf34e9b1898ac2d5cbc1e0b4f732fe2
8c02f32f016aa4afa9d375df7463466726b2d6c117aed

Underskrifter

2025-05-06 20:22:24 (CET)



Niklas Bromér

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
13757b6ee2f1af1b11c4838b8bde35e878e894ed6d92ecfa9655b7ad26cab2f10a3369ebb3e312e09daba2291368a1887c52f5afb793417dfa3bae8316802
9e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

