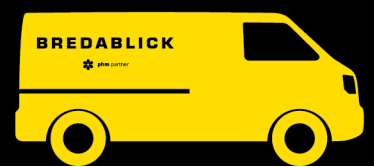


Bostadsrättsföreningen Lanternan på Limhamn

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Lanternan på Limhamn

Org.nr: 769635-1597

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

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 2025-01-01 - 2025-12-31. 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 2025-06-26 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.

Styrelse

Ordförande	Seth Stensson	2026
Ledamot	Agneta Viklund	2026
Ledamot	Pia Ohlson	2026
Ledamot	Mika Valtonen-André	2026
Ledamot	Tomas Sträng	2026
Suppleant	Fredrik Olsson	2026
Suppleant	Rebecka Svensson	2026
Suppleant	Anders Pålsson	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Niklas Bromér
	Azets Revision & Rådgivning AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Britt-Mari Karlsson Lord (sammankallande) och Anders Olsson.

Trädgårdsgrupp

Trädgårdsgruppen har bestått av: Carsten Hill, Lola Hill, Lars Nilsson, Nils-Gunnar Herrström, Zbigniew Zawicki, Eva Olbo, Agneta Viklund och Pia Ohlson.

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	2028-10-31

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 (tom 2025-08-31)
Serviceavtal hissar	Schindler Hiss (from 2025-09-01)
Serviceavtal mattor	Hr Björkmans Entrémattor

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 111 683 kr (163 322 kr 2024) och planerat underhåll för 224 468 kr (0 kr 2024). Reparations- och underhållskostnader 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 2025-10-17. Planen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 878 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 224 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-22 samt extra föreningsstämma 2025-03-09 och 2025-04-09. På dessa stämmor antogs föreningens nya stadgar. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Trädgården har även 2025 skötts i egen regi. Trädgårdsgruppen har förutom att hålla rabatterna rena, lagt flis i samtliga rabatter på utsidan av fastigheten. Invasiva klängväxter har tagits ner. Dessutom har kantskydd av metall satts ner i ytter rabatterna.

Ett lån är omsatt 2025-09-30 med 3 månaders Stibor och 1 års kapitalbindning. Styrelsen har beslutat att årsavgiften höjs med 2% 2026-01-01 då Brf:s ekonomiska situation är bra.

Spolning av avloppet har utförts i slutet av maj. 5-års besiktningen utförd i september. Spolning av dagvattenbrunnarna utfördes i december. Kontroll av taksäkerhetsfästena gjordes i samband med underhåll av sedumtak. Serviceavtalet för hissarna är bytt från Kone till Schindler. Brf Lanternan fortsätter med Bredablick som förvaltare. Nytt avtal är förhandlat.

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

Kommande underhåll

2026 kommer bland annat att utföras:

- OVK (Obligatorisk ventilations kontroll) inklusive kanalrensning av ventilationsrör
- Dammbindning av betonggolv i garage och miljöhus
- Underhåll av sedumtak
- Byte av sand i sandlådan

2027 kommer bland annat att utföras:

- Underhållsspolning av spillvattenrör
- Underhåll av sedumtak



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 10 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 4 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 151 medlemmar.

20 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

21 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 150 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 2026-01-01 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

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	8 338	7 850	7 547	6 434
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2 022	- 2 377	- 1 456	- 1 023
Förändring av underhållsfond	1 654	1 775	1 715	1 686
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	89	-388	594	1 037
Sparande, kr/kvm	235	166	283	325
Soliditet, (%)	77	77	77	77
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	845	825	734	637
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	84	87	82	82
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	749	734	638	570
Lokalhyra, kr/kvm	2 466	2 428	2 279	2 056
Driftkostnad, kr/kvm	328	290	310	317
Energikostnad, kr/kvm	180	164	161	186
Ränta, kr/kvm	324	408	260	67
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	224	212	205	201
Skuldsättning, kr/kvm	12 549	12 812	13 087	13 326
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	12 698	12 964	13 242	13 484
Räntekänslighet, (%)	15	16	18	21
Snittränta, (%)	2.59	3.18	1.98	0.5

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 2026-01-01. Styrelsen utvärderar vilken avgiftsnivå som krävs för att föreningen ska kunna fullgöra sina framtida ekonomiska förpliktelser och kommer att höja avgiften baserat på denna utvärdering.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	370 791 959	6 977 800	- 9 487 227	- 2 377 401
Disposition enligt föreningsstämma			-2 377 401	2 377 401
Avsättning till underhållsfond		1 878 000	-1 878 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-224 468	224 468	
Årets resultat				- 2 022 316
Vid årets slut	370 791 959	8 631 332	- 13 518 160	- 2 022 316

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 11 864 628
Årets resultat före fondändring	- 2 022 316
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 878 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	224 468
Summa över/underskott	- 15 540 476

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 15 540 476
Totalt	- 15 540 476

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

7 230 727

7 028 448

Övriga rörelseintäkter

3

1 107 064

821 618

Summa rörelseintäkter

8 337 791

7 850 066

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-3 081 475

-2 593 607

Övriga kostnader

5

-583 975

-304 398

Personalkostnader

6

-262 112

-239 247

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-3 764 733

-3 764 733

Summa rörelsekostnader

-7 692 295

-6 901 985

RÖRELSERESULTAT

645 496

948 081

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

48 371

90 202

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 716 183

-3 415 684

Summa finansiella poster

-2 667 812

-3 325 482

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 022 316

-2 377 401

RESULTAT FÖRE SKATT

-2 022 316

-2 377 401

ÅRETS RESULTAT

-2 022 316

-2 377 401



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	467 449 913	471 182 543
Inventarier, maskiner och installationer	10	211 351	243 454
Summa materiella anläggningstillgångar		467 661 264	471 425 997
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		467 661 264	471 425 997
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		174	174
Övriga fordringar		99 377	94 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	476 438	428 044
Summa kortfristiga fordringar		575 989	523 183
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	2 319 922	2 776 957
Summa kassa och bank		2 319 922	2 776 957
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 895 911	3 300 140
SUMMA TILLGÅNGAR		470 557 175	474 726 137



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		370 791 959	370 791 959
Underhållsfond		8 631 332	6 977 800
Summa bundet eget kapital		379 423 291	377 769 759
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 518 160	-9 487 227
Årets resultat		-2 022 316	-2 377 401
Summa fritt eget kapital		-15 540 476	-11 864 628
SUMMA EGET KAPITAL		363 882 815	365 905 131
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	74 200 000	74 200 000
Summa långfristiga skulder		74 200 000	74 200 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		74 200 000	74 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	30 850 000	33 050 000
Förskott från kunder		122 500	122 500
Leverantörsskulder		289 428	262 114
Skatteskulder		0	2 860
Övriga skulder		86 828	83 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 125 604	1 100 211
Summa kortfristiga skulder		32 474 360	34 621 006
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		32 474 360	34 621 006
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		470 557 175	474 726 137



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	645 496	948 081
Avskrivningar	3 764 733	3 764 733
Summa	4 410 229	4 712 814
Erhållen ränta	48 371	90 202
Erlagd ränta	-2 716 183	-3 415 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 742 417	1 387 332
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-52 806	3 738
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	53 354	69 748
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 742 965	1 460 818
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	31 550 000	107 250 000
Amortering av låneskulder	-33 750 000	-109 550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 200 000	-2 300 000
Årets kassaflöde	-457 035	-839 182
Likvida medel vid årets början	2 776 957	3 616 140
Likvida medel vid årets slut	2 319 922	2 776 957



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.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100
Inventarier, maskiner och installationer	10

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 195 444	6 073 919
Hyror lokaler	241 680	237 936
Hyror p-platser/garage	793 603	716 593
Totalt årsavgifter och hyror	7 230 727	7 028 448



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 884	4 967
Överlåtelseavgifter	24 291	12 657
Övriga intäkter	264 276	29 226
Kommunikation	238 140	238 140
Vatten	164 988	151 858
El	389 121	364 406
Debiterad fastighetsskatt	20 364	20 364
Totalt övriga rörelseintäkter	1 107 064	821 618

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, pantsättningsavgifter på 11 670 kr samt vidarefakturerad kostnad till Skanska för uppsättning av fågelpiggar på 248 025 kr.

Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	633 479	558 496
Uppvärmning	524 080	477 198
Vatten och avlopp	348 235	339 359
Avfallshantering	59 200	62 837
Teknisk förvaltning	293 099	263 758
Serviceavtal	128 394	149 118
Besiktningsskostnader	169 619	19 885
Systematiskt brandskyddsarbete	7 258	9 061
Snöröjning	62 114	44 055
Övriga utgifter för köpta tjänster	31 296	31 254
Bredband	141 097	165 375
Kabel-TV	97 401	72 598
Försäkringar	126 726	109 617
Förbrukningsmaterial	53 325	51 555
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	70 000	76 120
	2 745 324	2 430 285
Reparationer		
Huskropp	11 732	74 773
Hiss	37 814	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	981
Lokaler	0	3 185
P-platser/garage	0	6 922
Övriga installationer	905	4 896
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	34 197	36 984
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	1 674
VA & sanitet, installationer	11 521	14 627
Värme, installationer	1 489	1 480
Ventilation, installationer	14 025	13 564
El, installationer	0	4 238
	111 683	163 322
Planerat underhåll		
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	52 065	0
Hiss	87 500	0
VA & sanitet, installationer	84 903	0
	224 468	0
Totalt fastighetskostnader	3 081 475	2 593 607



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 030	8 030
Förvaltningskostnader	258 328	240 158
Revision	28 782	24 306
Tele och post	10 403	5 902
Jurist- och advokatkostnader	733	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	3 718
Bankkostnader	1 994	2 013
IT-tjänster	9 021	5 490
Övriga externa tjänster	14 890	13 681
Övriga externa kostnader	251 794	1 100
Totalt övriga kostnader	583 975	304 398

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Övriga personalkostnader		
Arvode trädgårdsgruppen	50 000	30 000
Styrelsen		
Styrelsearvode	176 400	171 900
Sociala kostnader	35 712	37 347
	212 112	209 247
Totalt personalkostnader	262 112	239 247

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
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	2025-12-31	2024-12-31
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	- 14 931 016	- 11 198 386
Årets avskrivning på byggnader	- 3 732 630	- 3 732 630
Utgående avskrivningar	-18 663 646	-14 931 016
Utgående redovisat värde	467 449 913	471 182 543
<i>Varav</i>		
Byggnader	354 599 913	358 332 543
Mark	112 850 000	112 850 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	249 800 000	247 400 000
Taxeringsvärde mark	80 200 000	82 212 000
	330 000 000	329 612 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	323 000 000	322 212 000
Lokaler	7 000 000	7 400 000
	330 000 000	329 612 000
Not 9. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	115 550 000	115 550 000
Summa:	115 550 000	115 550 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	321 037	321 037
Utgående anskaffningsvärden	321 037	321 037
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 77 583	- 45 480
Årets avskrivningar	- 32 103	- 32 103
Utgående avskrivningar	- 109 686	- 77 583
Utgående redovisat värde	211 351	243 454
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	255 182	208 034
Förutbetalda kostnader	221 256	220 010
Summa	476 438	428 044
Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	787 792	1 264 155
E-kapitalkonto Handelsbanken	37	11 703
Placeringskonto SBAB	522 394	501 099
Placeringskonto SBAB	0	1 000 000
Placeringskonto SBAB	1 005 899	0
Affärskonto Handelsbanken	3 800	0
Summa	2 319 922	2 776 957



Not 13. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	30 850 000	33 050 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	74 200 000	74 200 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	105 050 000	107 250 000

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken	2027-09-30	2,45 %	37 850 000	37 850 000
Handelsbanken	Löst	2,90 %	0	33 050 000
Handelsbanken	2029-09-30	2,56 %	36 350 000	36 350 000
Handelsbanken	2026-09-30	2,20 %	30 850 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			105 050 000	107 250 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-30 850 000	-33 050 000
			74 200 000	74 200 000

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

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	231 825	225 911
Upplupna räntekostnader	1 889	2 688
Förutbetalda intäkter	691 083	688 494
Upplupna revisionsarvoden	24 900	19 700
Upplupna kostnader	175 907	163 418
Summa	1 125 604	1 100 211



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-07

Seth Stensson
Ordförande

Agneta Viklund
Ledamot

Pia Ohlson
Ledamot

Mika Valtonen-André
Ledamot

Tomas Sträng
Ledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 12:52

SENT BY OWNER:

Kristoffer Melander · 17.04.2026 12:24

DOCUMENT ID:

BkxFwqK1abx

ENVELOPE ID:

HkKPqYkpWl-BkxFwqK1abx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Lanternan på Limhamn.pdf

18 pages

SHA-512:

aefe80a4467359e755d9cc82999da79e612d0ae93c9741
2552f61d9a5d3c81cb84930412ec274482069552f8a728
2177e0f2f20bc00ca9eee1b6e77950f31231

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
MIKA VALTONEN-ANDRÉ	 Signed	17.04.2026 13:29	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/09/13)
	Authenticated	17.04.2026 13:16	Low	
Agneta Irene Josefin Viklund	 Signed	18.04.2026 19:20	eID	Swedish BankID (DOB: 1950/10/01)
	Authenticated	18.04.2026 18:41	Low	
SETH STENSSON	 Signed	20.04.2026 12:07	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/05/19)
	Authenticated	18.04.2026 10:55	Low	
PIA MARJA DORIS OHLSON	 Signed	21.04.2026 11:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1945/10/07)
	Authenticated	21.04.2026 11:28	Low	
TOMAS STRÄNG	 Signed	29.04.2026 12:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/11/14)
	Authenticated	29.04.2026 12:42	Low	
Niklas Franz Bromér	 Signed	29.04.2026 12:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/05/24)
	Authenticated	29.04.2026 12:50	Low	

* 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 Brf Lanternan på Limhamn, org.nr 769635-1597.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lanternan på Limhamn för år 2025.

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 2025 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 Det registrerade revisionsbolagets 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Lanternan på Limhamn för år 2025 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 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 29 april 2026



RB Brf Lanternan på Limhamn 2025.pdf

(90571 byte)

SHA-512: c8a4d89aef6b2a2db6da11bbcbd8845971212

dbc47147639555a3ce2b00443a206066f9d8ffc96a8673

53138dbd1ee6963530c7616334cc5151ade708c85d0ed

Underskrifter

2026-04-29 12:52:16 (CET)



Niklas Franz Bromér

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

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:

878d856360e2721b6f280067fadc02ea03ff694e065c223459687bdb3f50d58680fe0e039218b90787fb1006bfebccda10244b650785a3fd179030bd3cd0bc44



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

Resultaträkning

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

Revisor

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

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna 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

