

Årsredovisning för
Brf Lanternan på Limhamn
769635-1597
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lanternan på Limhamn, 769635-1597, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

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.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Seth Stensson	Ordförande	2021
Annie Bengtsson	Ledamot	2021
Hanna Rosén	Ledamot	2021
Erik Björke	Ledamot	2021
Sven-Erik Hattenhauer	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Agneta Viklund	Suppleant	2021
Benny Malmborg	Suppleant	2021
Mattias Lundberg	Suppleant	2021
Pia Ohlson	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor	2021
---------	----------------------	------

Valberedning

Isabelle Hagberg		2021
Anton Ode		2021
Victoria Johansson Grossman		2021
Julius Forsberg		2021

Firmateckning

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

M HR SH ES AB

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Formen 1 i Malmö kommun 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 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

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

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

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Slottsstadens Stenugnsbageri AB	98 kvm	2025-10-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-06-03.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
Com Hem	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Kone	Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 28 244 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt ekonomisk plan avsätts det 248 175 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 30 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 13 februari 2020, (samt extra föreningsstämma 9 december 2020). Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

M HR SA ER AB

Styrelsens ord

Viktiga aktiviteter som genomförts/pågår.

- Utbildningar för styrelsearbete via Bostadsrätterna.
- Rutiner för styrelsens arbete och ansvarsfördelning.
- Arbetsgrupper för hantering av specifika frågor.
- Ny plattform för hantering av e-post, lagring av dokument.
- Framtagning av hemsida.
- Framtagning/anpassning av trivselregler.
- Hantera, se över olika avtal som föreningen har tecknat med leverantörer.
- GDPR, rutiner för hur föreningen ska hantera personuppgifter.
- Strategiska ärenden som kan påverka byggnadens utvändiga karaktär.
- Strategiska ekonomiska frågor, finansiering lån etc.
- Avstämningsmöten med Skanska samt teknisk/ekonomisk förvaltare, om pågående felanmälningar, service- och garantiärenden etc.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 16 överlåtelser av bostadsrätter skett.
Under 2020 har 95 upplåtelse av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 1 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 4 medlemmar.
Vid årets utgång hade föreningen 138 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

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan föreningen bildades.

M HR SH ED AB

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020*	2019
Rörelsens intäkter	1 284	-
Resultat efter finansiella poster	344	-
Soliditet %	63	2

*Verksamheten startade 2020-10-15.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	6 181 935	-	-	-
Avsättning till underhållsfond		248 175	-248 175	
Årets upplåtelser	364 610 024			
Årets resultat				343 696
Vid årets slut	370 791 959	248 175	-248 175	343 696

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Årets resultat före fondförändring	343 696
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-248 175
Summa över/underskott	95 521

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **95 521**

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

M HR SH ED AB

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 085 915	-
Övriga rörelseintäkter	3	198 416	-
Summa rörelseintäkter		1 284 331	-
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5	-486 597	-
Övriga externa kostnader	6	-120 668	-
Personalkostnader	7	-55 196	-
Summa rörelsekostnader		-662 461	-
Rörelseresultat		621 870	-
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		85	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-278 259	-
Summa finansiella poster		-278 174	-
Resultat efter finansiella poster		343 696	-
Årets resultat		343 696	-

M HR SA E AB

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8,16	486 211 959	400 537 609
Summa materiella anläggningstillgångar		486 211 959	400 537 609
Summa anläggningstillgångar		486 211 959	400 537 609
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 912	-
Övriga fordringar		96 364 025	3 024 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	90 187	-
Summa kortfristiga fordringar		96 461 124	3 024 560
Kassa och bank	10	2 671 458	-
Summa omsättningstillgångar		99 132 582	3 024 560
SUMMA TILLGÅNGAR		585 344 541	403 562 169

M HC SH EJD AB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		370 791 959	6 181 935
Underhållsfond		248 175	-
Summa bundet eget kapital		371 040 134	6 181 935
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-248 175	-
Årets resultat		343 696	-
Summa fritt eget kapital		95 521	-
Summa eget kapital		371 135 655	6 181 935
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12,13	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	11	95 549 301	397 380 234
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	115 550 000	-
Leverantörsskulder		1 231 165	-
Övriga skulder		1 007 009	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	871 411	-
Summa kortfristiga skulder		214 208 886	397 380 234
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		585 344 541	403 562 169

CP HC S// ED AB

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	913 217	-
Hyror lokaler	40 877	-
Hyror p-platser/garage	131 821	-
Summa	1 085 915	-

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	41 202	-
Vatten	32 381	-
El	57 021	-
Uppvärmning	2 666	-
Debiterad fastighetsskatt	2 654	-
Överlåtelseavgifter	7 098	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 574	-
Övriga intäkter	52 820	-
Summa	198 416	-

Ap HLR SHA EJ AB

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	831	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	10 475	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 100	-
VA & sanitet, installationer	1 869	-
El, installationer	13 969	-
Summa	28 244	-

Not 5 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Teknisk förvaltning	44 668	-
Bevakningskostnader	4 769	-
Snöröjning	13 063	-
Serviceavtal	21 288	-
Förbrukningsmaterial	100	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	12 034	-
El	92 642	-
Uppvärmning	109 258	-
Vatten och avlopp	31 755	-
Avfallshantering	27 994	-
Försäkringar	52 331	-
Bredband	48 452	-
Summa	458 353	-

Not 6 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tele och post	3 988	-
Förvaltningskostnader	79 884	-
Revision	30 000	-
Övriga externa tjänster	-13 969	-
Övriga externa kostnader	20 766	-
Summa	120 668	-

Not 7 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	42 000	-
Summa	42 000	-
Sociala avgifter	13 196	-
Summa	55 196	-

M HR SH EJ AS

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-	-
-Mark	112 850 000	112 850 000
-Pågående nybyggnation	287 687 609	84 588 222
	<u>400 537 609</u>	<u>197 438 222</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	373 361 959	-
-Ökning/minskning av pågående nybyggnation	-287 687 609	203 099 387
	<u>85 674 350</u>	<u>203 099 387</u>
Utgående anskaffningsvärden	486 211 959	400 537 609
Redovisat värde	486 211 959	400 537 609
<i>Varav</i>		
Byggnader	373 361 959	287 687 609
Mark	112 850 000	112 850 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	152 400 000	-
Lokaler	14 259 000	-
Totalt taxeringsvärde	166 659 000	-
<i>Varav byggnader</i>	<i>81 400 000</i>	-

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna intäkter	20 766	-
Förutbetalda kostnader	69 421	-
Summa	90 187	-

Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 671 458	-
Summa	2 671 458	-

Not 11 Byggnadskreditiv

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	95 549 301	397 380 234
Summa	95 549 301	397 380 234

M HRSJ EJD AB

Not 12 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	115 550 000	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	115 550 000	0

Not 13 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	115 550 000	-
Summa	115 550 000	0

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,04 %	2021-10-15	-	23 110 000	-	23 110 000
Nordea	1,04 %	2021-10-15	-	23 110 000	-	23 110 000
Nordea	1,04 %	2021-10-15	-	23 110 000	-	23 110 000
Nordea	1,22 %	2021-10-15	-	23 110 000	-	23 110 000
Nordea	1,22 %	2021-10-15	-	23 110 000	-	23 110 000
Summa			0	115 550 000	-	115 550 000

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

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	55 196	-
Upplupna räntekostnader	278 248	-
Förutbetalda intäkter	365 411	-
Upplupna revisionsarvoden	30 000	-
Upplupna driftskostnader	142 556	-
Summa	871 411	-

Not 15 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

M HR S// ES AB

Underskrifter

Malmö, 2021-04-29



Seth Stensson
Styrelseordförande



Annie Bengtsson



Hanna Rosén



Erik Björke



Sven-Erik Hattenhauer

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- -
KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

AB

KPMG AB
Peter Cederblad
Box 227
201 22 Malmö

2021-04-29

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av företagets årsredovisning för det räkenskapsår som slutade 31 december 2020 och syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi ansett nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss, följande:

Årsredovisningen

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen i enlighet med vad som framgår av uppdragsbrevet daterat den 22 maj 2019 och då i synnerhet att årsredovisningen ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. De metoder, den data och de betydelsefulla antaganden som används vid uppskattningar i redovisningen och de relaterade upplysningarna är rimliga utifrån tillämpliga redovisningsregelverk för finansiell rapportering för att uppnå en rättvisande bild i redovisningen och i upplysningarna.
3. Alla händelser efter räkenskapsårets utgång som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har beaktats på ett korrekt sätt i årsredovisningen.

Lämnad information

4. Vi har försett er med;
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen, t ex bokföring, dokumentation och annat;
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte; och
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis ifrån.
5. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
6. Vi bekräftar vårt ansvar för en sådan intern kontroll som vi bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vi bekräftar särskilt vårt ansvar för utformning, införande och upprätthållande av interna kontroller i syfte att förhindra och upptäcka oegentligheter och fel.

Vi har upplyst er om utfallet av vår bedömning av risken för att årsredovisningen kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.

7. Vi bekräftar att:

(a) Det inte har förekommit oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi är medvetna om och som påverkar företaget vilket innefattar:

- företagsledningen
- medarbetare som har väsentliga roller vid utövandet eller övervakningen av den interna kontrollen, eller
- andra där oegentligheter kan ha väsentlig betydelse för årsredovisningen

(b) Det inte har förekommit några anklagelser om oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, som påverkar företagets årsredovisning som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, eventuella analytiker som följer företaget, tillsynsmyndigheter eller andra.

8. Vi har upplyst er om alla kända eller misstänkta fall av överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.

Vidare har vi upplyst er om och korrekt bokfört och/eller lämnat upplysning i årsredovisningen om alla förhandlingar, tvister och skadestånd vars effekter ska övervägas vid upprättandet av årsredovisningen. Bokföringen/upplysningen har skett i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

9. Vi har upplyst er om vilka företagets närstående är och om alla närstående relationer och närståendetransaktioner som vi känner till. Alla närstående relationer och närståendetransaktioner har blivit bokförda och upplysta om i enlighet med årsredovisningslagen.

Med vänlig hälsning

Brf Lanternan på Limhamn



Seth Stensson
Styrelseordförande