

Årsredovisning för  
**Brf Lanternan på Limhamn**  
769635-1597  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	17



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lanternan på Limhamn, 769635-1597, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

## 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	2023
Susanne Olsson	Ledamot	2023
Olle Dahlgren	Ledamot	2023
Pia Ohlson	Ledamot	2023
Agneta Viklund	Ledamot	2023

#### Styrelsesuppleanter

Benny Malmberg	Suppleant	2023
Bengt-Tore Sondh	Suppleant	2023

#### Ordinarie revisorer

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

#### Valberedning

Anton Ode

### 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 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 2022-10-19.

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

Väsentliga avtal

Växtkraft i Skåne-Tranås	Fastighetsskötsel
Tele2	Kabel-TV
Tele2	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Förenade Svenska Brandskyddsbolaget	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Great Security samt ASSA ABLOY	Serviceavtal portar
Kone	Serviceavtal hissar
Klostergårdens Cykelservice	Serviceavtal cykelpool
Hr Björkmans Entremattor	Serviceavtal mattor
KTC Control	Mätning el och varmvatten

**Underhåll och reparationer**Årets reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 191 498 kr. Inget underhåll utfördes under räkenskapsåret. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-12-31 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 686 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 201 kr per kvm.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

### Händelser under året

Styrelsen har haft 17 protokollförda möten

28 ytterligare laddstolpar har installerats i vårt garage. Totalt har föreningen nu 43 stycken laddstolpar. Skapat 3 nya parkeringsplatser i garaget för lådcyklar, med tillhörande hyresavtal.

2-års besiktning av fastigheten Formen 1 är genomförd.

Riktlinjer för uppsättning av markiser på balkonger är framtagna och beslutade.

Riktlinjer för inglasning av balkonger framtagna och beslutade.

2 trivseldagar har anordnats. En i maj, som var kombinerad arbetsdag/trivseldag. En i december med glöggmingel och korvgrillning.

Julgran sattes upp inför 1:a advent.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften från 2023-01-01 p.g.a. ökade driftskostnader.

Styrelsen har avsatt 1,5 miljoner kronor till ett fasträntekonto.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 26 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 3 st).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 153 medlemmar.

16 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

17 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 152 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 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 12 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband/kabel-TV.

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



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020*</b>
Rörelsens intäkter	6 434	7 166	1 284
Resultat efter finansiella poster**	-1 023	-374	344
Förändring av underhållsfond	1 686	1 554	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 037	1 806	-
Sparande kr / kvm	325	411	-
Soliditet (%)	77	76	63
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	570	657	-
Lokalhyra kr / kvm	2 056	2 000	-
Driftskostnad, kr / kvm	317	252	-
Energikostnad, kr / kvm	186	138	-
Ränta, kr / kvm	67	128	-
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	201	196	-
Lån, kr / kvm	13 326	13 565	-
Räntekänslighet (%)	24	21	-
Snittränta (%)	0,50	0,94	-

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 lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostads- och lokalarea 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.

\* Verksamheten startade 2020-10-15.

\*\* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



**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	370 791 959	1 801 800	-1 458 104	-373 909
Disposition enligt föreningsstämma			-373 909	373 909
Avsättning till underhållsfond		1 686 000	-1 686 000	
Årets resultat				-1 023 083
<b>Vid årets slut</b>	<b>370 791 959</b>	<b>3 487 800</b>	<b>-3 518 013</b>	<b>-1 023 083</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 832 013
Årets resultat före fondförändring	-1 023 083
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 686 000
Summa över/underskott	-4 541 096

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-4 541 096</b>
-----------------------------------	-------------------

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



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	5 604 426	6 340 185
Övriga rörelseintäkter	3	829 199	825 451
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 433 625</b>	<b>7 165 636</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 804 187	-2 273 801
Övriga externa kostnader	7	-237 686	-339 018
Personalkostnader	8	-113 927	-125 112
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-3 746 008	-3 733 125
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 901 808</b>	<b>-6 471 056</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-468 183</b>	<b>694 580</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 924	935
Räntekostnader och liknande resultatposter		-556 824	-1 069 424
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-554 900</b>	<b>-1 068 489</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 023 083</b>	<b>-373 909</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 023 083</b>	<b>-373 909</b>



**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,17	478 647 803	482 380 434
Inventarier, maskiner och installationer	11	307 660	-
Summa materiella anläggningstillgångar		478 955 463	482 380 434
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>478 955 463</b>	<b>482 380 434</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	385 909
Övriga fordringar		182 402	765 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	232 881	99 640
Summa kortfristiga fordringar		415 283	1 251 014
<b>Kassa och bank</b>	13	<b>3 108 725</b>	<b>2 912 651</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 524 008</b>	<b>4 163 665</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>482 479 471</b>	<b>486 544 099</b>





**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		370 791 959	370 791 959
Underhållsfond		3 487 800	1 801 800
Summa bundet eget kapital		374 279 759	372 593 759
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 518 013	-1 458 104
Årets resultat		-1 023 083	-373 909
Summa fritt eget kapital		-4 541 096	-1 832 013
<b>Summa eget kapital</b>		<b>369 738 663</b>	<b>370 761 746</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	34 850 000	73 700 000
Summa långfristiga skulder		34 850 000	73 700 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	76 700 000	39 850 000
Leverantörsskulder		273 707	162 611
Skatteskulder		94 040	770 110
Övriga skulder		174 544	196 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	648 517	1 102 788
Summa kortfristiga skulder		77 890 808	42 082 353
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>482 479 471</b>	<b>486 544 099</b>



**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-468 183	694 581
Avskrivningar	3 746 008	3 733 125
	<b>3 277 825</b>	<b>4 427 706</b>
Erhållen ränta	1 924	935
Erlagd ränta	-556 824	-1 069 424
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>2 722 925</b>	<b>3 359 217</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	836 831	95 210 108
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-1 042 645	-96 426 532
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 517 111</b>	<b>2 142 793</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-321 037	-
Statlig stöd till solceller	-	98 400
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-321 037</b>	<b>98 400</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	37 850 000	113 550 000
Amortering av låneskulder	-39 850 000	-115 550 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>-2 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>196 074</b>	<b>241 193</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 912 651</b>	<b>2 671 458</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 108 725</b>	<b>2 912 651</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.



**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
Laddstolpar	10 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	4 715 839	5 439 390
Hyror lokaler	201 504	195 996
Hyror p-platser/garage	687 083	704 799
<b>Summa</b>	<b>5 604 426</b>	<b>6 340 185</b>



**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kabel-TV och bredband	238 140	247 459
Vatten och energi	16 452	15 911
Vatten	123 178	106 390
El	362 888	238 711
Debiterad fastighetsskatt	15 924	15 924
Överlåtelseavgifter	18 012	34 447
Andrahandsuthyrningsavgifter	9 567	4 764
Övriga intäkter	45 038	161 845
<b>Summa</b>	<b>829 199</b>	<b>825 451</b>

**Not 4 Reparationer**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	831
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	10 056	38 662
Övrigt, gemensamma utrymmen	22 095	-
Värme, installationer	1 781	2 075
Ventilation, installationer	1 869	-
El, installationer	7 475	10 975
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 869	-
Hiss	47 839	18 383
Övriga installationer	-	2 854
Huskropp	34 925	-
Markytor	-	4 144
P-platser/garage	61 721	-
Vattenskador	1 868	-
<b>Summa</b>	<b>191 498</b>	<b>77 924</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	84 375
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>84 375</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	76 120	17 920
Teknisk förvaltning	300 146	282 670
Besiktningkostnader	16 579	8 513
Bevakningskostnader	844	-
Snöröjning	13 063	58 134
Serviceavtal	74 794	136 327
Förbrukningsmaterial	41 059	9 759
Övriga utgifter för köpta tjänster	58 015	4 650
El	847 020	548 079
Uppvärmning	437 071	428 624
Vatten och avlopp	271 778	182 177
Avfallshantering	129 973	120 456
Försäkringar	102 417	56 212
Systematiskt brandskyddsarbete	5 884	20 043
Kabel-TV	72 620	72 628



**Brf Lanterman på Limhamn**  
769635-1597

12(17)

Bredband	<u>165 306</u>	<u>165 310</u>
<b>Summa</b>	<b>2 612 689</b>	<b>2 111 502</b>



**Not 7 Övriga kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	3 490
Tele och post	6 825	6 038
Förvaltningskostnader	181 661	226 369
Revision	14 975	-5 280
Jurist- och advokatkostnader	20 053	-
Bankkostnader	4 255	896
IT-tjänster	385	-
Övriga externa tjänster	6 113	70 361
Serviceavgifter till branschorganisationer	-	7 818
Övriga externa kostnader	3 419	29 326
<b>Summa</b>	<b>237 686</b>	<b>339 018</b>

**Not 8 Personalkostnader**

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

**Arvodet, ersättningar och sociala avgifter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	96 600	95 200
<b>Summa</b>	<b>96 600</b>	<b>95 200</b>
Sociala avgifter	17 327	29 912
<b>Summa</b>	<b>113 927</b>	<b>125 112</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	3 732 631	3 733 125
Inventarier, maskiner och installationer	13 377	-
<b>Summa</b>	<b>3 746 008</b>	<b>3 733 125</b>



**Not 10 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	373 263 559	373 361 959
-Mark	112 850 000	112 850 000
	<u>486 113 559</u>	<u>486 211 959</u>
<b>Årets anskaffningar</b>		
-Byggnader*	-	-98 400
	-	-98 400
	<u>486 113 559</u>	<u>486 113 559</u>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		-
-Byggnader	-3 733 125	-
	-3 733 125	-
<b>Årets avskrivning</b>		
-Årets avskrivning på byggnader**	-3 732 631	-3 733 125
	-3 732 631	-3 733 125
	<u>-7 465 756</u>	<u>-3 733 125</u>
<b>Redovisat värde</b>	<b>478 647 803</b>	<b>482 380 434</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	365 797 803	369 530 434
Mark	112 850 000	112 850 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	322 000 000	249 000 000
Lokaler	7 612 000	1 792 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>329 612 000</b>	<b>250 792 000</b>
<b>Varav byggnader</b>	<b>247 400 000</b>	<b>165 533 000</b>

\*Statligt stöd till solceller.

\*\*Avskrivningsstart 2021-01-01.



**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<b><i>Årets anskaffningar</i></b>		
-Inventarier, maskiner och installationer	321 037	
	321 037	
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>321 037</b>	-
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<b><i>Årets avskrivningar</i></b>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-13 377	-
	-13 377	-
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-13 377</b>	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>307 660</b>	-

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	108 541	-
Förutbetalda kostnader	124 340	99 640
<b>Summa</b>	<b>232 881</b>	<b>99 640</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 608 725	2 912 651
Placeringskonto Handelsbanken	1 500 000	-
<b>Summa</b>	<b>3 108 725</b>	<b>2 912 651</b>





**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	76 700 000	39 850 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	34 850 000	73 700 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>111 550 000</b>	<b>113 550 000</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	111 550 000	113 550 000
<b>Summa</b>	<b>111 550 000</b>	<b>113 550 000</b>

Länelinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,18 %	Löst	37 850 000	-	37 850 000	-
Stadshypotek*	3,03 %	2023-09-29	-	37 850 000	500 000	37 350 000
Stadshypotek	0,34 %	2023-09-30	37 850 000	-	-	37 850 000
Stadshypotek	0,47 %	2024-09-30	37 850 000	-	1 500 000	36 350 000
<b>Summa</b>			<b>113 550 000</b>	<b>37 850 000</b>	<b>39 850 000</b>	<b>111 550 000</b>

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

\*Amortering 500 000 kr/kvartal.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	126 952	125 112
Upplupna räntekostnader	56 211	78 065
Förutbetalda intäkter	250 242	622 671
Upplupna revisionsarvoden	14 100	12 500
Upplupna driftskostnader	201 012	264 440
<b>Summa</b>	<b>648 517</b>	<b>1 102 788</b>

**Not 17 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	115 550 000	115 550 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>115 550 000</b>	<b>115 550 000</b>



## Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Seth Stensson  
Styrelseordförande

Susanne Olsson

Olle Dahlgren

Pia Ohlson

Agneta Viklund

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

Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor



**Brf Lanternan på Limhamn - Årsredovisning 2022**







Antal sidor: 20  
Verifikationsdatum: Maj 26 2023 03:51PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6467143B6B1F3  
MAJ 26 2023 03:51PM



Maj 19 2023 08:21AM	Kristoffer Melander skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS
Maj 22 2023 10:51AM	Seth Stensson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 22 2023 11:18AM	 SET STENSSON signerade dokumentet	IP-ADRESS
Maj 19 2023 09:33AM	Susanne Olsson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 24 2023 07:27PM	 SUSANNE MARIE OLSSON signerade dokumentet	IP-ADRESS
Maj 23 2023 08:38AM	Olle Dahlgren granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 23 2023 09:41AM	 Carl Olof Dahlgren signerade dokumentet	IP-ADRESS
Maj 19 2023 10:24AM	Pia Ohlson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 19 2023 10:29AM	 PIA OHLSON signerade dokumentet	IP-ADRESS
Maj 19 2023 08:29AM	Agneta Viklund granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 22 2023 09:25AM	 Agneta Irene Josefin Viklund signerade dokumentet	IP-ADRESS
Maj 26 2023 03:51PM	Peter Cederblad granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 26 2023 03:51PM	 PETER CEDERBLAD signerade dokumentet	IP-ADRESS
Maj 26 2023 03:51PM	Dokumentet har signerats	





# 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 2022.

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 2022 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 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 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 revisionsmed 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. Risken 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 2022 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 revisors sed 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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, viktiga 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

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor


**Brf Lanternan på Limhamn - Revisionsberättelse 2022**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Maj 22 2023 03:26PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 646B44DBDEC50  
MAJ 22 2023 03:26PM

**Registrerade händelser**

Maj 22 2023 12:34PM	Kristoffer Melander skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS
Maj 22 2023 12:35PM	Peter Cederblad granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 22 2023 03:26PM	 PETER CEDERBLAD signerade dokumentet	IP-ADRESS
Maj 22 2023 03:26PM	Dokumentet har signerats	

Dokumentet har signerats av Peter Cederblad med BankID den 2023-05-22 kl. 12:35 PM



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna 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. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av 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 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 intäcker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäcker uppstår t.ex. 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 intäcker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäcker 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 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 föreningsstämman 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 finansieras 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 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 driftkostnader, 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.

