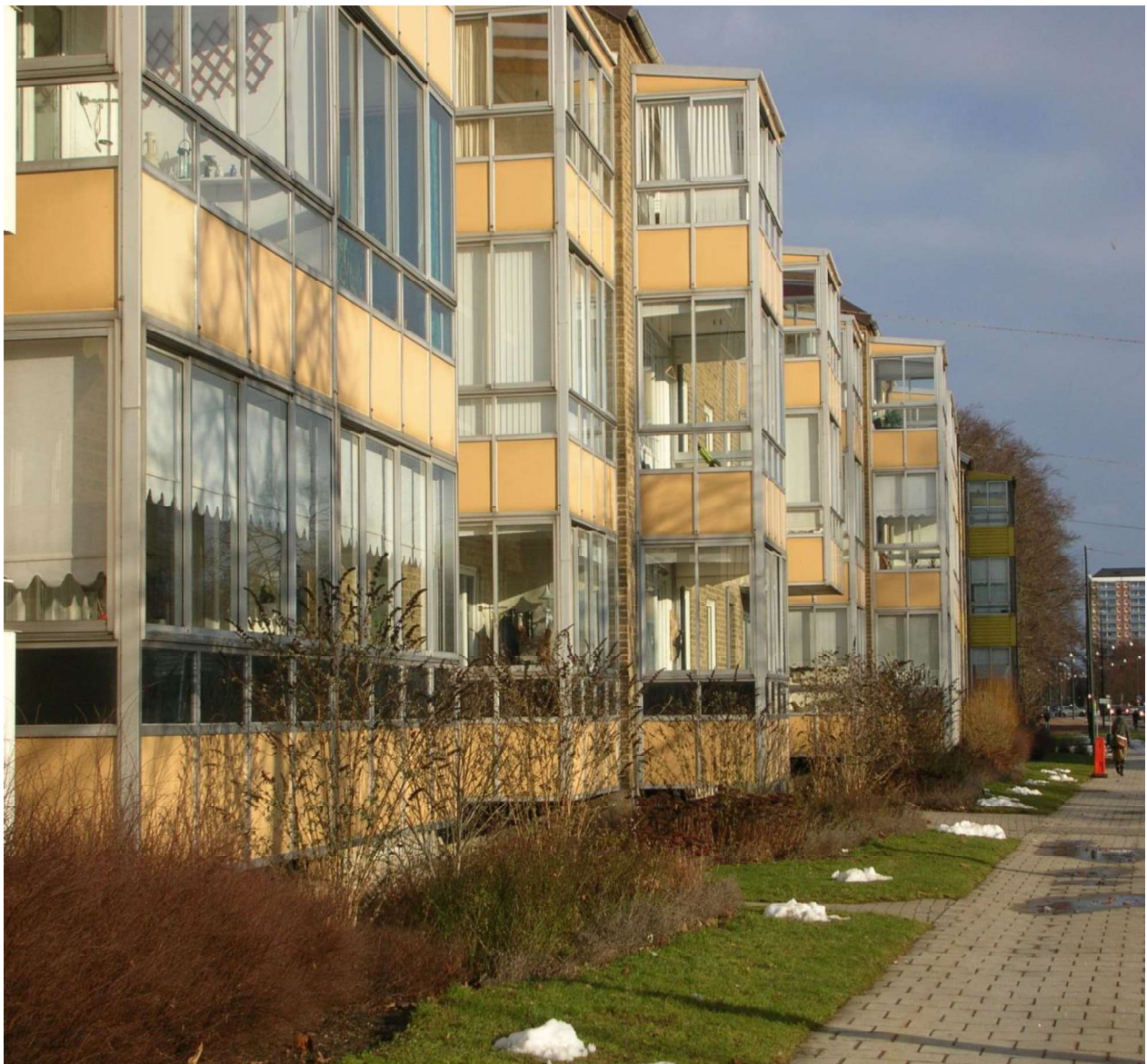


Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsförening Lannet i
Malmö
Org nr: 746000-2707





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Lannet i Malmö får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-05-31. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-25. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 11% till 13%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 148% till 149%.

I resultatet ingår avskrivningar med 92 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 81 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Falster 4 i Malmö kommun med därpå 24 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1949. Fastigheternas adress är John Ericssons väg 53. Föreningen har den 1 april 2021 har friköpt marken Falster 4 till ett belopp av 15 148 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	10
3 rum och kök	6
4 rum och kök	6
5 rum och kök	2
Summa	24

Total tomtarea 1 953 m²

Total bostadsarea 1 731 m²

Årets taxeringsvärde 36 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 36 600 000 kr

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i SBC.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Servicebyrå AB	Fastighetsservice
Comhem	Kabel-tv
Acriplan	Brandskydd
E.on	Värme

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 55 tkr och planerat underhåll för 178 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 421 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2010
Renovering balkonger	2012
Tvättstugeutrustning	2013
Sopstation med sortering	2013
Uppdatering av skyddsrum	2014
Sedumtak	2016
Ombyggnad Fritidsrum	2016
Relining avlopp	2016
Brandskydds utrustning till hela fastigheten	2017
Ny port telefoni	2018
Utbyte av fjärrvärmecentral	2020
Målningsarbete Entré dörrar	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Källarrenovering	177 500

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ola Håkansson	Ordförande	2025
Gunnar Larsson	Ledamot	2025
Alfred Forsberg	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Babou Karlsson Jow	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Yilmaz	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Vakant		
Valberedningen	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Styrelsen är valberednings	2025	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 32 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 32 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 32 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 856 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

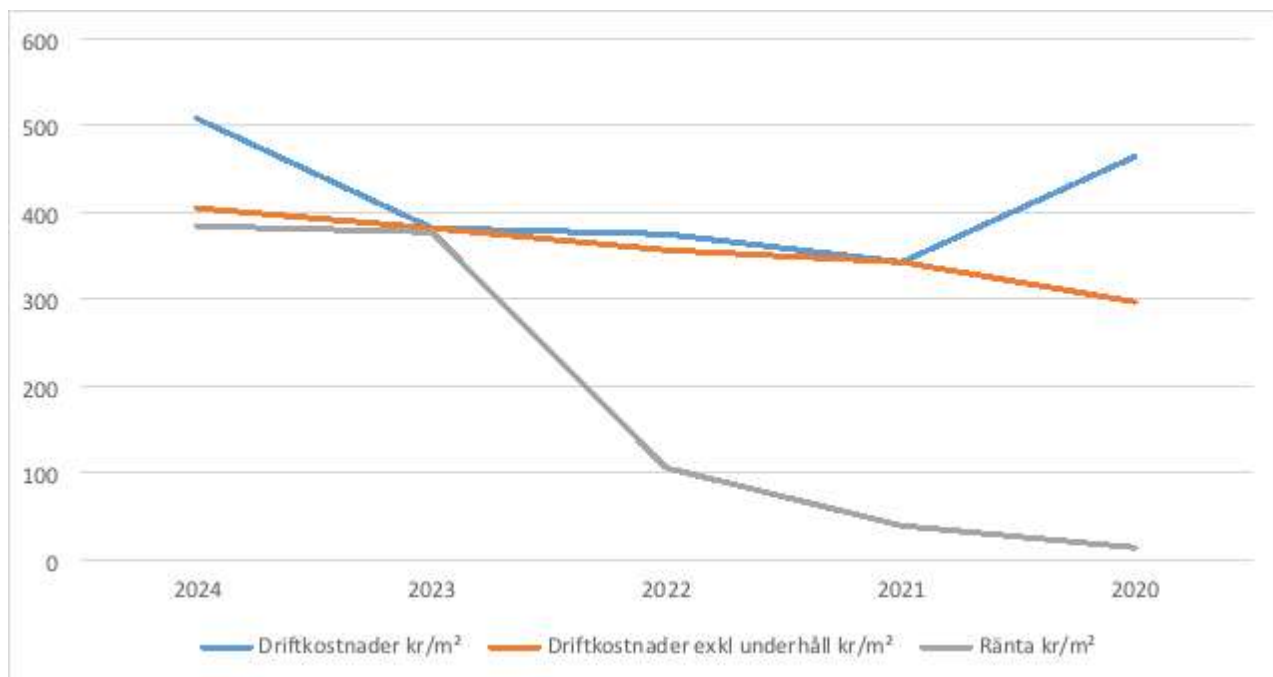
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 790	1 440	1 238	1 191	1 133
Resultat efter finansiella poster*	-11	-97	164	-293	53
Årets resultat	-11	-97	164	-293	53
Resultat exkl avskrivningar	81	-5	263	-195	152
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-382	-426	-158	-616	-269
Balansomslutning	16 497	16 697	16 813	16 895	2 819
Årets kassaflöde	-95	-45	29	-988	154
Soliditet %*	4	4	5	4	32
Likviditet %	13	11	5	4	88
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	149	148	257	227	741
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	98	99	99	99
Driftkostnader kr/kvm	507	380	373	342	463
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	404	380	355	342	296
Energikostnad kr/kvm*	220	219	205	200	173
Underhållsfond kr/kvm	1 391	1 226	982	757	514
Sparande kr/kvm*	149	-3	170	-112	255
Ränta kr/kvm	382	376	106	38	14
Skuldsättning kr/kvm*	8 979	9 043	9 106	9 249	982
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 979	9 043	9 106	9 249	982
Räntekänslighet %*	8,7	11,0	12,8	13,6	1,5

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika från föregående års nyckeltal.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande kr/kvm:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppllysning vid förlust:

Resultatet för 2024 innebär förlust. Förlusten beror främst på ökade räntekostnader och underhåll. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden stärkts genom höjda avgifter med 7% från och med 2025-01-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	33 780	2 121 642	-1 394 883	-96 589
Disposition enl. årsstämmobeslut			-96 589	96 589
Reservering underhållsfond		463 000	-463 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-177 500	177 500	
Årets resultat				-11 074
Vid årets slut	33 780	2 407 142	-1 776 972	-11 074

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 491 472
Årets resultat	-11 074
Årets fondreservering enligt stadgarna	-463 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	177 500
Summa	-1 788 045

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-1 788 045**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 789 734	1 439 955
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	11 945
Summa rörelseintäkter		1 789 794	1 451 900
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-877 072	-658 161
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 655	-81 350
Personalkostnader	Not 6	-83 043	-66 932
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-91 987	-91 987
Summa rörelsekostnader		-1 138 757	-898 431
Rörelseresultat		651 036	553 469
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	99	750
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-662 209	-650 808
Summa finansiella poster		-662 110	-650 058
Resultat efter finansiella poster		-11 074	-96 589
Årets resultat		-11 074	-96 589



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	15 886 371	15 978 358
Summa materiella anläggningstillgångar		15 886 371	15 978 358
Summa anläggningstillgångar		15 886 371	15 978 358
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1	1
Övriga fordringar	Not 11	2 137	2 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	61 185	75 028
Summa kortfristiga fordringar		63 323	77 111
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	547 025	641 829
Summa kassa och bank		547 025	641 829
Summa omsättningstillgångar		610 349	718 939
Summa tillgångar		16 496 719	16 697 298



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	33 780	33 780
Fond för yttre underhåll	2 407 142	2 121 642
Summa bundet eget kapital	2 440 922	2 155 422
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 776 972	-1 394 883
Årets resultat	-11 074	-96 589
Summa fritt eget kapital	-1 788 045	-1 491 472
Summa eget kapital	652 877	663 950
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 715 410
Summa långfristiga skulder	11 144 500	9 715 410
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 937 750
Leverantörsskulder	38 801	43 985
Skatteskulder	Not 15	3 926
Övriga skulder	3 685	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	332 276
Summa kortfristiga skulder	4 699 343	6 317 937
Summa eget kapital och skulder	16 496 719	16 697 298

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	651 036	553 469
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	91 987	91 987
	743 024	645 457
Erhållen ränta	99	750
Erlagd ränta	-661 969	-651 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	81 154	-5 019
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	13 788	-21 544
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-79 745	91 665
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 197	65 103
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-110 000	-110 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-110 000	-110 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-94 803	-44 897
Likvida medel vid årets början	641 829	686 726
Likvida medel vid årets slut	547 025	641 829



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat i stället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Utbyte av lägenhetsdörrar	Linjär	20
Elinstallationer	Linjär	20
Avfallsstationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 482 000	1 122 720
Bränsleavgifter, bostäder	261 120	261 120
Kabel-tv-avgifter	35 712	35 712
Övriga ersättningar	2 196	4 642
Fakturerade kostnader	8 704	15 769
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-8
Summa nettoomsättning	1 789 734	1 439 955

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	11 885
Övriga rörelseintäkter	60	60
Summa övriga rörelseintäkter	60	11 945

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-177 500	0
Reparationer	-55 347	-34 898
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-39 120	-38 136
Försäkringspremier	-31 938	-26 673
Kabel- och digital-TV	-48 347	-47 928
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 145	0
Förbrukningsinventarier	-2 328	-688
Vatten	-93 541	-80 434
Fastighetsel	-50 612	-48 309
Uppvärmning	-237 119	-250 600
Sophantering och återvinning	-14 891	-42 868
Förvaltningsarvode drift	-124 185	-87 627
Summa driftskostnader	-877 072	-658 161

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-69 191	-61 128
Övriga förvaltningskostnader	-7 110	-5 466
Kreditupplysningar	0	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 579	-4 725
Representation	0	-920
Kontorsmateriel	0	-1 163
Telefon och porto	-576	-587
Medlems- och föreningsavgifter	-4 780	-4 780
Bankkostnader	-2 419	-1 768
Övriga externa kostnader	0	-800
Summa övriga externa kostnader	-86 655	-81 350

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-5 040	0
Styrelsearvoden	-54 800	-55 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-4 000
Sociala kostnader	-17 203	-7 932
Summa personalkostnader	-83 043	-66 932

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-91 987	-91 987
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-91 987	-91 987

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	690
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	44	0
Övriga ränteintäkter	55	60
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	99	750

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-661 882	-650 808
Räntekostnader till kreditinstitut	-327	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-662 209	-650 808



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	633 000	633 000
Mark	15 148 000	15 148 000
Tillkommande utgifter	3 150 568	3 150 568
Markanläggning	67 580	67 580
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 999 148	18 999 148
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-633 000	-633 000
Tillkommande utgifter	-2 320 210	-2 228 222
Markanläggningar	-67 580	-67 580
	-3 020 790	-2 928 802
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-91 987	-91 987
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 112 777	-3 020 790
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 886 371	15 978 358
Varav		
Mark	15 148 000	15 148 000
Tillkommande utgifter	738 371	830 358
Taxeringsvärden		
Bostäder	36 600 000	36 600 000
Totalt taxeringsvärde	36 600 000	36 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>19 400 000</i>	<i>19 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 200 000</i>	<i>17 200 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 137	2 082
Summa övriga fordringar	2 137	2 082

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 731	31 938
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 970	12 047
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 484	31 043
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 185	75 028

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	0	23 445
Transaktionskonto	547 025	618 384
Summa kassa och bank	547 025	641 829

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	15 543 160	15 653 160
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 288 660	-5 827 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-110 000	-110 000
Långfristig skuld vid årets slut	11 144 500	9 715 410

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2024-07-03	5 082 750,00	-5 069 000,00	13 750,00	0,00
SBAB		2024-12-16	800 000,00	-800 000,00	0,00	0,00
SBAB	3,24%	2025-09-16	0,00	800 000,00	0,00	800 000,00
SBAB	4,55%	2025-11-17	3 488 660,00	0,00	0,00	3 488 660,00
SBAB	4,34%	2026-11-17	5 081 750,00	0,00	55 000,00	5 026 750,00
SBAB	3,62%	2027-03-16	0,00	5 069 000,00	41 250,00	5 027 750,00
SBAB	4,21%	2027-11-17	1 200 000,00	0,00	0,00	1 200 000,00
Summa			15 653 160,00	0,00	110 000,00	15 543 160,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla två lån på 4 288 660 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 15 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	4 857	3 926
Summa skatteskulder	4 857	3 926



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 300	13 864
Upplupna räntekostnader	240	0
Upplupna driftskostnader	0	25 113
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 531
Upplupna elkostnader	4 875	8 474
Upplupna vattenavgifter	23 206	20 423
Upplupna värmekostnader	30 718	63 307
Upplupna kostnader för renhållning	0	6 744
Upplupna styrelsearvoden	61 000	61 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46	3 911
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	117 955	124 910
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	253 340	332 276

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	3 438 000	3 438 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Malmö 2025-

Ola Håkansson

Gunnar Larsson

Alfred Forsberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Agneta Yilmaz
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557549102520

Dokument

Årsredovisning Lannet 2024
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2025-06-10 17:21:03 CEST (+0200) av Kristina Quist (KQ)
Färdigställt 2025-06-12 13:45:07 CEST (+0200)

Initierare

Kristina Quist (KQ)
Riksbyggen
kristina.quist@riksbyggen.se

Signerare

Ola Håkansson (OH)
billbosa1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ola Torbjörn Håkansson"
Signerade 2025-06-11 20:43:31 CEST (+0200)

Gunnar Larsson (GL)
gunnar.tr.larsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNNAR TORSTEN ROLAND LARSSON"
Signerade 2025-06-10 19:30:38 CEST (+0200)

alfred.forsberg1@gmail.com (a)
alfred.forsberg1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALFRED ERIK FORSBERG"
Signerade 2025-06-12 12:08:45 CEST (+0200)

Agneta Yilmaz (AY)
info@maximera.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AGNETA YILMAZ"
Signerade 2025-06-12 13:45:07 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557549102520

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lannet i Malmö AB, org.nr 746000-2707

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Lannet i Malmö AB för år 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av vår revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag ska granska väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Vid granskningen har jag funnit att det finns brister i styrelsens beslutsprocesser och dokumentation. Styrelsens protokoll är inte underskrivna vilket innebär att besluten inte kan anses vara formellt giltiga. Inget formellt beslut har fattats på årsstämman om arvode och protokollet från stämman är inte underskrivet. Utbetalning av arvoden och löner har gjorts utan att ha ett godkänt beslut. Styrelsen har gjort sig skyldig till försummelse som kan medföra skadeståndsskyldighet.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Som en följd av de förhållanden som precis nämnts avstyrker jag att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2025-06-07

Agneta Yilmaz
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.06.2025 16:46

SENT BY OWNER:

Agneta Yilmaz • 07.06.2025 16:45

DOCUMENT ID:

rJ5_xC-7gx

ENVELOPE ID:

rJuulCZmel-rJ5_xC-7gx

DOCUMENT NAME:

REVISIONSBERÄTTELSE BRF LANNET 2024.pdf

1 page

SHA-512:

ba06559084714e1baf3baf4d1fe90466c7360ba43165b2
0536dc1a41ac14daec0ab8ba9b414002e52304d7de7c8
8f675295b46a6655993d5226b467dd11dabbc

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AGNETA YILMAZ	Signed	07.06.2025 16:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1960/03/04)
agneta@yilmaz.se	Authenticated	07.06.2025 16:46	Low	IP: 80.216.175.185

* 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

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsförening Lannet i Malmö

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsförening Lannet i Malmö i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

