

Brf Lanternan
Org nr 778000-4870

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-10-08 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Vald till stämman		
Willy Berg	Ledamot - Ordförande	2025
Elisabeth Samuelsson	Ledamot - Vice ordförande	2025
Ann-Louise Gullberg	Ledamot - Sekreterare	2026
Hideki Gardño	Ledamot	2026
Jonas Lindström	Ledamot	2025
Anders Olsson	Suppleant	2025
Lisbeth Andersson	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-11-06 och föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

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

Föreningen har inte haft anställd personal under året.

Föreningsstämman reserverade 52 000 kr (exkl. sociala avgifter) i arvode till styrelsen.

Föreningen innehar fastigheten Lanternan 1, Västerås innehållande 33 lägenheter varav:

18 st 1 rum och kök,
12 st 2 rum och kök,
3 st 3 rum och kök.

Lägenheterna innehas med bostadsrätt.

Total yta 1 594 m².

Under året har fyra lägenhetsöverlåtelser godkänts av styrelsen.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2054-06-30. För att ta hänsyn till en långsiktighet på 50 år har resterande års underhållsbehov uppskattats. Syftet med underhållsplaneringen är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 29,4 mkr under kommande 50 år, summerat i dagens penningvärde.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Trygg-Hansa. Fastighetsförsäkringen omfattar allriskförsäkring, styrelseansvarsförsäkring, skadeståndsgaranti och förmögenhetsbrottsförsäkring. I försäkringen ingår även en kollektiv bostadsrättsförsäkring som gäller för egendomsskada i bostadslägenhet.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Föreningen har avtal med HSB Förvaltning i Mälardalen avseende den tekniska förvaltningen och lokalvård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att årsavgiften ska höjas med 3% fr o m 2025-07-01.

Föreningen har investerat i injustering och optimering av värmesystemet.

Flerårsöversikt

		<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Nettoomsättning	kr	1 598 064	1 333 656	1 236 804	1 239 553
Resultat efter finansiella poster	kr	-123 001	-307 926	-362 618	-156 773
Soliditet	%	4	6	10	15
Likviditet	%	224	184	180	321
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	895	813	760	760
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	969	813	760	760
Skuldsättning per kvm	kr	3 155	3 206	3 262	3 316
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	3 155	3 206	3 262	3 316
Energikostnad per kvm	kr	219	223	188	185
Räntekänslighet (grundavgift)	%	3,5	3,9	4,3	4,4
Räntekänslighet (total avgift)	%	3,3	3,9	4,3	4,4
Sparande per kvm	kr	241	7	143	178
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	96,7	97,2	98,0	97,8

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. För att säkra finansieringen av framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3 %, höjningen gäller från 2025-07-01.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	402 886	0	528 912	-298 580	-307 926
Reservering till yttre fond			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-53 751	53 751	
Balansering av föregående års resultat				-307 926	307 926
Årets resultat					-123 001
Belopp vid årets utgång	402 886	0	675 161	-752 755	-123 001

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-752 754
Årets resultat	-123 001
	-875 755

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	322 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-241 565
I ny räkning balanseras	-956 190
	-875 755

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-123 001
Dispositioner	-80 435

Årets resultat efter dispositioner	-203 436
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	755 595
---	---------

Resultaträkning	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 598 064	1 333 656
Summa rörelseintäkter		1 598 064	1 333 656
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-858 501	-952 179
Periodiskt underhåll	5	-241 565	-53 751
Övriga externa kostnader	6	-147 362	-146 280
Arvoden och personalkostnader	7	-64 468	-69 589
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-266 007	-266 007
Summa rörelsekostnader		-1 577 903	-1 487 806
Rörelseresultat		20 161	-154 150
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	55 507	56 456
Räntekostnader		-198 669	-210 232
Summa finansiella poster		-143 162	-153 776
Resultat efter finansiella poster		-123 001	-307 926
Årets resultat		-123 001	-307 926
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-123 001	-307 926
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		241 565	53 751
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-322 000	-200 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-203 436	-454 175

Brf Lanternan 778000-4870			7(15)
Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	4 828 736	5 094 743
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 828 736	5 094 743
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		3 300	3 300
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		3 300	3 300
Summa anläggningstillgångar		4 832 036	5 098 043
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		45 179	2 752
Övriga fordringar	10	194	898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 792	101 369
Klientmedel i SHB		490 649	436 541
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		622 814	541 560
Summa omsättningstillgångar		622 814	541 560
Summa tillgångar		5 454 850	5 639 603

Brf Lanternan 778000-4870			8(15)
Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		402 886	402 886
Fond för yttre underhåll		675 160	528 912
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 078 046</u>	<u>931 798</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-752 754	-298 580
Årets resultat		-123 001	-307 926
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-875 755</u>	<u>-606 506</u>
Summa eget kapital		202 291	325 292
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	2 318 460	2 336 964
Summa långfristiga skulder		2 318 460	2 336 964
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	2 710 586	2 772 648
Leverantörsskulder		33 597	45 863
Skatteskulder		10 037	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		179 879	158 836
Summa kortfristiga skulder		2 934 099	2 977 347
 Summa eget kapital och skulder		5 454 850	5 639 603

Kassaflödesanalys

2024-07-01
-2025-06-30

2023-07-01
-2024-06-30

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	20 161	-154 150
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	266 007	266 007

Erhållen ränta	6 007	10 257
Erhållna utdelningar	49 500	46 200
Erlagd ränta	-198 669	-210 232

	143 006	-41 918
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-27 146	-11 802
Ökning/minskning leverantörsskulder	-12 266	-167 017
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	31 080	-10 826

Kassaflöde från den löpande verksamheten	134 674	-231 563
---	----------------	-----------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
	-	-

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
---	----------	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-80 566	-89 932
---------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-80 566	-89 932
--	----------------	----------------

Årets kassaflöde	54 108	-321 495
-------------------------	---------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	436 542	758 037
---------------------------------------	----------------	----------------

Likvida medel vid årets slut	490 650	436 542
-------------------------------------	----------------	----------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år	(t.o.m. 2044-06-30)
Balkonginglasning	20 år	(t.o.m. 2034-06-30)
Elarbeten	20 år	(t.o.m. 2032-06-30)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har haft oförutsedda kostnader för sanering av lägenhet i samband med uppsägning och avhysning. Styrelsen har beslutat att göra en större investering med att byta entrédörrar till fastigheten.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder	1 426 104	1 296 540
Årsavgifter, Kabel-TV	118 800	0
Hyror parkering	33 150	25 200
Övriga hyrestillägg	144	144
Övriga intäkter	19 866	11 622
Brutto	1 598 064	1 333 506
Övriga vakanser hyresförluster (p-platser)	0	150
Summa nettoomsättning	<u>1 598 064</u>	<u>1 333 656</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar. Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Fastighetsskötsel	149 355	155 399
Reparationer, löpande underhåll	66 959	165 086
Elavgifter	41 501	47 430
Uppvärmning	236 354	242 689
Vatten och avlopp	71 224	65 395
Renhållning	63 260	56 287
Försäkringar	53 288	50 617
Kabel-TV / Internet	120 004	117 034
Övriga fastighetskostnader	3 201	9 681
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	53 355	42 561
Summa driftskostnader	<u>858 501</u>	<u>952 179</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Radiatorer	241 565	0
OVK	0	53 751
Summa periodiskt underhåll	241 565	53 751

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Indrivning	0	9 606
Revision	23 400	22 500
Föreningsmöten	0	832
Ekonomisk och administrativ förvaltning	56 168	54 130
Övriga förvaltningskostnader	17 938	24 170
Konsultarvoden	27 064	4 358
Övriga externa tjänster	22 793	29 484
Medlems- och föreningsavgifter	0	1 200
Summa övriga externa kostnader	147 363	146 280

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Arvode styrelse	50 000	50 000
Sociala kostnader	11 468	13 589
Övriga personalkostnader	3 000	6 000
Summa arvoden, personalkostnader	64 468	69 589

Not 8 Finansiella intäkter

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Ränteintäkt klientmedel i SHB	5 658	10 119
Övriga ränteintäkter	349	138
Utdelning MBF	49 500	46 200
Summa finansiella intäkter	55 507	56 457

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 986 594	10 986 594
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 986 594	10 986 594
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 923 651	-5 657 644
Årets avskrivningar	-266 007	-266 007
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 189 658	-5 923 651
Utgående planenligt värde	<u>4 796 936</u>	<u>5 062 943</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	31 800	31 800
Utgående planenligt värde	31 800	31 800
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>4 828 736</u>	<u>5 094 743</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 200 000	11 000 000
Taxeringsvärde mark	3 585 000	3 187 000
	<u>17 785 000</u>	<u>14 187 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>17 785 000</u>	<u>14 187 000</u>
	17 785 000	14 187 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Skattekontot	194	141
Skattefordringar	0	757
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>194</u>	<u>898</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	4,01	2026-10-30	362 426
Stadshypotek	3,40	90 dagar, rörligt	1 988 322
Stadshypotek	4,02	2027-06-01	1 988 298
Stadshypotek	3,22	90 dagar, rörligt	690 000
Summa skulder till kreditinstitut			5 029 046
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-54 852
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-2 655 734
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			2 318 460
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			4 754 786

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	8 751 000	8 751 000
Summa ställda säkerheter	8 751 000	8 751 000

Årsredovisningen färdigställdes 2025-08-19. (= slutrevisionsdag)

Datum för undertecknande framgår av den elektroniska signaturen.

Willy Berg
Ordförande

Elisabeth Samuelsson

Ann-Louise Gullberg

Hideki Gardño

Jonas Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

WILLY BERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-08-19 17:13:26 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: VILLY BERG

Willy Berg

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 188.148.59.139

ELISABETH SAMUELSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-08-21 06:34:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CAROLINE ELISABETH
SAMUELSSON

Elisabeth Samuelsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 188.148.51.186

ANN--LOUISE GULLBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-08-26 15:27:41 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-LOUISE HANSSON

Ann--Louise Gullberg

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 188.148.56.3

JONAS LINDSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-08-31 19:34:33 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JONAS LINDSTRÖM

Jonas Lindström

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 188.148.39.239

Signerat med Svenskt BankID

2025-09-03 10:23:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HIDEKI DANIEL GARDUÑO
MATSUBARA

Hideki Garduno

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 78.79.173.120

Signerat med Svenskt BankID

2025-09-05 07:57:23 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.126