

---

# Årsredovisning

RB BRF Lanternan 1  
Org nr: 7350002817

2024-09-01 – 2025-08-31



---

# 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Lanternan 1 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

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 har sitt säte i Karlskrona Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-08-27.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1969-04-18.

Nuvarande stadgar registrerades 2025-01-20.

Årets resultat 517 356 kr

Föreningens likviditet har under året förändrats från 31% till 55%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 228% till 328%.

I resultatet ingår avskrivningar med 462 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 979 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lanternan 1 i Karlskrona Kommun.

På fastigheten finns 2 byggnader med 84 lägenheter uppförda 1968.

Fastighetens adress är Herrgårdsvägen 1 A-K.

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	4
1 rum och kök	17
2 rum och kök	16
3 rum och kök	41
4 rum och kök	6

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal besöksparkeringar	16
Antal el bilplatser	4
Antal p-platser	92

Total tomtarea 17 032 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 5 816 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 72 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 74 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 74 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i MO Sydost. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

## 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 81 tkr och planerat underhåll för 121 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar fr o m 2024-09-01 så kallad komponentavskrivning.

Detta innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent aktiveras och utgiften för ersättningskomponenten skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan.

Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt.

Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick.

Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m<sup>2</sup> (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 985 tkr per år (337 kr/m<sup>2</sup>).

Av detta är 381 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 1 604 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

#### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll och investeringar

Beskrivning	År
Elsanering	2002
Balkongfönster och balkongdörrar, byte	2005
Anslutning fjärrvärme	2007
Stambyte	2013
Fönstermålning	2016
Lägenhetsdörrar, byte	2018
Stolpbelysning	2020
Uteplats	2021
Takbyte	2022
Solceller	2022
Laddstolpar elbil	2023
Fönster södersida, byte	2023

#### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Tvättmaskiner	121 250

#### Årets utförda investering (i kr)

Beskrivning	Belopp
Relining, spillvattenavlopp	4 425 000
Relining, dagvattenavlopp	1 800 000
Slutfaktura tak och solceller	306 000

Efter senaste föreningsstämman och därpå följande konstituerande styrelsemöte har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Alf Jonsson	Ordförande	2025
Henrik Algerstedt	Sekreterare	2025
Lars-Erik Pettersson	Vice ordförande	2025
Lars Brunström	Ledamot	2026
Johan Olsson	Ledamot Riksbyggen	

  

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jan Andersson	Suppleant	2025
Leif Karlsson	Suppleant	2026

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
Irena Maracic	Förtroendevald revisor

  

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>
Kristian Lilja	Förtroendevald revisorsuppleant

  

<b>Valberedning</b>
Ulla Sandell, sammankallande
Terése Nyman

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 108 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 104 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2024 då avgifterna höjdes med 12%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning från 1 september 2025 med 6%.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 836 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	5 271	4 716	4 604	4 529	4 389
Resultat efter finansiella poster*	517	126	-5 474	803	1 115
Resultat exkl avskrivningar	979	711	-5 024	1 171	1 483
Årets kassaflöde	-339	-741	-2 305	-1 895	1 030
Soliditet %*	18	20	19	36	39
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	95	93	96	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	869	783	764	750	740
Driftkostnader kr/kvm	444	456	1 445	405	373
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	423	404	387	371	334
Energikostnad kr/kvm*	281	259	243	250	248
Underhållsfond kr/kvm	275	227	87	801	663
Sparande kr/kvm*	189	175	194	236	294
Ränta kr/kvm	88	63	63	35	32
Skuldsättning kr/kvm*	3 550	2 780	2 835	2 890	2 258
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 550	2 780	2 835	2 890	2 258
Räntekänslighet %*	4,1	3,5	3,7	3,9	3,0

\* obligatoriska 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:

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.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	473 205	1 322 660	2 387 829	126 425
Disposition enl. årsstämmobeslut			126 425	-126 425
Reservering underhållsfond		397 000	-397 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-121 250	121 250	
Årets resultat				517 356
<b>Vid årets slut</b>	<b>473 205</b>	<b>1 598 410</b>	<b>2 238 504</b>	<b>517 356</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 514 254
Årets resultat	517 356
Årets fondreservering enligt stadgarna	-397 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	121 250
<b>Summa</b>	<b>2 755 860</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **2 755 860**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 270 939	4 715 928
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 760	61 081
<b>Summa</b>		<b>5 272 699</b>	<b>4 777 009</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 583 440	-2 653 512
Övriga externa kostnader	Not 5	-968 716	-925 744
Personalkostnader	Not 6	-181 110	-127 549
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-461 696	-585 042
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 194 963</b>	<b>-4 291 847</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 077 736</b>	<b>485 162</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 692	7 714
Räntekostnader och liknande resultatposter		-588 072	-366 451
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-560 380</b>	<b>-358 737</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>517 356</b>	<b>126 425</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>517 356</b>	<b>126 425</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
<strong>TILLGÅNGAR</strong>			
<strong>Anläggningstillgångar</strong>			
<strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>			
Byggnader och mark	Not 7	20 814 661	15 320 649
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	238 675	328 910
<strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>21 053 336</strong>	<strong>15 649 559</strong>
<strong>Finansiella anläggningstillgångar</strong>			
Andelar i Riksbyggens Intresseföretag		2 606 500	2 606 500
<strong>Summa finansiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>2 606 500</strong>	<strong>2 606 500</strong>
<strong>Summa anläggningstillgångar</strong>		<strong>23 659 836</strong>	<strong>18 256 059</strong>
<strong>Omsättningstillgångar</strong>			
<strong>Kortfristiga fordringar</strong>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		361	68
Övriga fordringar		132 371	87 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	343 881	318 531
<strong>Summa kortfristiga fordringar</strong>		<strong>476 613</strong>	<strong>406 299</strong>
<strong>Kassa och bank</strong>			
Kassa och bank		2 133 996	2 473 469
<strong>Summa kassa och bank</strong>		<strong>2 133 996</strong>	<strong>2 473 469</strong>
<strong>Summa omsättningstillgångar</strong>		<strong>2 610 609</strong>	<strong>2 879 768</strong>
<strong>Summa tillgångar</strong>		<strong>26 270 445</strong>	<strong>21 135 827</strong>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	473 205	473 205	
Fond för yttre underhåll	1 598 410	1 322 660	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>2 071 615</strong>	<strong>1 795 865</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	2 238 504	2 387 829	
Årets resultat	517 356	126 425	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>2 755 860</strong>	<strong>2 514 254</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>4 827 475</strong>	<strong>4 310 119</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	16 687 294	7 639 250
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>16 687 294</strong>	<strong>7 639 250</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	321 000	321 000
Ränteomskrivningslån	Not 10	3 639 250	8 208 294
Leverantörsskulder		251 010	243 070
Övriga skulder		16 406	2 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	528 010	411 555
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>4 755 676</strong>	<strong>9 186 458</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>26 270 445</strong>	<strong>21 135 827</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	1 077 736	485 162
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	461 696	585 042
Erhållen ränta	27 692	7 714
Erlagd ränta	-588 072	-366 451
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>979 052</strong>	<strong>711 467</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-70 314	1 264
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	138 262	-1 132 338
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>1 047 000</strong>	<strong>-419 607</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar	-6 531 000	0
Återbetald moms	665 527	0
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>-5 865 473</strong>	<strong>0</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-321 000	-321 000
Upptagna lån	4 800 000	0
Återbetalning av lån vid refinansiering	-8 208 294	-4 572 500
Upptagande av nya lån vid refinansiering	8 208 294	4 572 500
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>4 479 000</strong>	<strong>-321 000</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	-339 472	-740 607
Likvida medel vid årets början	2 473 469	3 214 076
Likvida medel vid årets slut	2 133 996	2 473 468
Kassa och Bank BR	2 133 996	2 473 469



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	100
Fönster	Linjär	50
Entrepartier	Linjär	50
Vatten & Avlopp	Linjär	60
Värme	Linjär	40
Dörrar	Linjär	40
El	Linjär	40
Fasad	Linjär	25
Ventilation	Linjär	25
Tak	Linjär	25
Solceller	Linjär	20
Laddstolpar	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2024-09-01</b> <b>2025-08-31</b>	<b>2023-09-01</b> <b>2024-08-31</b>
Årsavgifter, bostäder	4 862 665	4 351 564
Hyror, lokaler	27 100	15 000
Hyror, p-platser	209 302	84 051
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 800	-1 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-87 675	-19 405
Elavgifter	190 427	210 185
Övriga ersättningar	44 716	46 128
Fakturerade kostnader	26 209	30 223
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-18
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 270 939</b>	<b>4 715 928</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2024-09-01</b> <b>2025-08-31</b>	<b>2023-09-01</b> <b>2024-08-31</b>
Erhållna statliga bidrag	0	60 000
Övriga rörelseintäkter	1 760	1 081
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 760</b>	<b>61 081</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2024-09-01</b> <b>2025-08-31</b>	<b>2023-09-01</b> <b>2024-08-31</b>
Underhåll	-121 250	-305 072
Reparationer	-81 122	-135 780
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-144 816	-136 920
Försäkringspremier	-102 325	-86 278
Tv och bredband	-283 974	-283 974
Återbäring från Riksbyggen	3 000	1 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 666	-10 318
Elmätning	-22 950	-21 499
Obligatoriska besiktningar	-4 850	0
Snö- och halkbekämpning	-38 251	-46 459
Skadedjursbekämpning	-30 748	0
Förbrukningsinventarier	-13 937	-9 572
Vatten	-352 310	-334 416
Fastighetsel	-276 092	-326 254
Uppvärmning	-1 006 785	-846 082
Sophantering och återvinning	-96 366	-111 889
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 583 440</b>	<b>-2 653 512</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Förvaltningsarvode	-863 243	-855 105
Arvode, yrkesrevisorer	-18 875	-22 500
Övriga förvaltningskostnader	-17 781	-10 125
Inkassokostnader	-653	-760
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 934	-19 623
Möteskostnader årsstämma och grillning	-7 606	-6 674
Kontorsmateriel	-7 073	-887
Medlems- och föreningsavgifter	-4 200	-3 780
Konsultarvoden	-16 590	0
Bankkostnader	-3 718	-3 690
Övriga externa kostnader	-3 043	-2 600
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-968 716</b>	<b>-925 744</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Styrelsearvoden	-42 900	-43 000
Sammanträdesarvoden	-102 815	-62 567
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 250	0
Övriga personalkostnader	-300	0
Sociala kostnader	-26 845	-21 982
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-181 110</b>	<b>-127 549</b>



## Not 7 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	22 746 895	10 301 425
Återbetald moms	-604 636	
Standardförbättringar		12 445 470
Mark	200 000	200 000
	<b>22 342 259</b>	<b>22 946 895</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Relining m.m	6 531 000	
	<b>6 531 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>28 873 259</b>	<b>22 946 895</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-7 626 246	-4 231 075
Standardförbättringar		-2 843 362
	<b>-7 626 246</b>	<b>-7 074 437</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-432 352	-293 839
Årets avskrivning standardförbättringar		-257 970
	<b>-432 352</b>	<b>-551 809</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-8 058 598</b>	<b>-7 626 246</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>20 814 661</b>	<b>15 320 649</b>

### Varav

Byggnader	20 614 661	5 776 511
Mark	200 000	200 000
Standardförbättringar	0	9 344 138

### Taxeringsvärden

Bostäder	74 200 000	74 200 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>74 200 000</b>	<b>74 200 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>54 000 000</i>	<i>54 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 200 000</i>	<i>20 200 000</i>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	415 964	415 964
Återbetald moms	-60 891	0
	<b>355 073</b>	<b>415 964</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>355 073</b>	<b>415 964</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-87 054	-53 821
	<b>-87 054</b>	<b>-53 821</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-29 345	-33 233
	<b>-29 345</b>	<b>-33 233</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>116 399</b>	<b>87 054</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>238 675</b>	<b>328 910</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	238 675	328 910

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 108	2 054
Förutbetalda försäkringspremier	35 441	31 442
Förutbetalt förvaltningsarvode	301 310	285 035
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 021	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>343 881</b>	<b>318 531</b>

**Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	20 647 544	16 168 544
Nästa års omskrivningslån av räntor	-3 639 250	-8 208 294
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-321 000	-321 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>16 687 294</b>	<b>7 639 250</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2025-04-30	3 635 794,00	-3 635 794,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,13%	2025-09-30	3 960 250,00	0,00	321 000,00	3 639 250,00
STADSHYPOTEK	2,73%	2026-09-30	4 572 500,00	0,00	0,00	4 572 500,00
STADSHYPOTEK	2,17%	2027-03-30	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,84%	2028-03-01	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,95%	2029-04-30	0,00	5 435 794,00	0,00	5 435 794,00
<b>Summa</b>			<b>16 168 544,00</b>	<b>4 800 000,00</b>	<b>321 000,00</b>	<b>20 647 544,00</b>

\*Senast kända räntesatser

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Upplupna räntekostnader	50 757	37 173
Upplupna elkostnader	0	18 109
Upplupna värmekostnader	15 311	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 613	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	442 329	356 273
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>528 010</b>	<b>411 555</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Företagsinteckning	20 809 000	16 972 000





## Styrelsens underskrifter

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering

---

Alf Jonsson

---

Henrik Algerstedt

---

Lars-Erik Pettersson

---

Lars Brunström

---

Johan Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats  
Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering

Ernst & Young AB

---

Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor

---

Irena Maracic  
Förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lanternan 1, org.nr 735000-2817

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lanternan 1 för år 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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 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.

### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Lanternan 1 för år 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalande*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### *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 trygghande 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona den dag som framkommer av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor

Irena Maracic  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Document ID 09222115557560284707

## Dokument

### ÅR Lanternan 24-25

Huvuddokument

30 sidor

Startades 2025-10-21 11:21:44 CEST (+0200) av Helen Petersson (HP)

Färdigställt 2025-10-22 16:30:42 CEST (+0200)

## Initierare

### Helen Petersson (HP)

Riksbyggen

helen.petersson@riksbyggen.se

## Signerare

### Alf Jonsson (AJ)

aljons9@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Alf Jonsson"

Signerade 2025-10-21 11:50:51 CEST (+0200)

### Henrik Algerstedt (HA)

hennil82@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK ALGERSTEDT"

Signerade 2025-10-21 17:53:22 CEST (+0200)

### Lars Brunström (LB)

ljbnr1968@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS BRUNSTRÖM"

Signerade 2025-10-21 18:03:15 CEST (+0200)

### Lars-Erik Pettersson (LP)

petterssonlasse@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS-ERIK PETTERSSON"

Signerade 2025-10-22 06:30:10 CEST (+0200)



# Verifikat

Document ID 09222115557560284707

Johan Olsson (JO)  
johan.olsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHAN OLSSON"  
Signerade 2025-10-21 12:53:33 CEST (+0200)

Irena Maracic (IM)  
maracic\_irena@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Irena  
Maracic"  
Signerade 2025-10-22 08:46:02 CEST (+0200)

Anders Håkansson (AH)  
anders.hakansson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS HÅKANSSON"  
Signerade 2025-10-22 16:30:42 CEST (+0200)

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>



---

# 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 förutbetalad 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 i 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 förutbetalad 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 skuldtyngd 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.



# RB BRF Lanternan 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Lanternan 1 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](http://www.riksbyggen.se)

