

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RBF Lanternan 1
Org nr: 7350002817



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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.



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lanternan 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-09-01 till 2022-08-31

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-08-27.

Nuvarande stadgar registrerades 2016-03-31.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Föreningen har sålt överskottsel till Affärsverken för 78 245 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 81% till 110%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 706% till 612%.

I resultatet ingår avskrivningar med 368 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 171 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.
Fastigheternas adress är Herrgårdsvägen 1 A-K.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova.

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	12
Antal p-platser	92

Total tomtarea 17 032 m²

Total bostadsarea 5 816 m²

Total lokalarea 72 m²

Årets taxeringsvärde 58 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 58 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland och Blekinge. 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.

Medlemsvinst

RBF Lanternan 1 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 11 500 kronor i återbäring samt 250 224 kronor i utdelning.



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 201 tkr och planerat underhåll för 201 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2013
Fönsterbyte	2006
Elsanering	2002
Balkongfönster och dörrar	2004
Anslutning fjärrvärme	2007
Fönstermålning	2016
Dörrbyte	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installation stolpbelysning	83 544
Underhåll uteplats	117 870

Planerat underhåll

	År
Relining, bottenavlopp	2023
Fönsterbyte, köksfönster, Hv 1A-J (60 st)	2023



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roger Poka	Ordförande	2023
Lars-Erik Pettersson	Vice ordförande	2024
Joakim Andersson	Ledamot	2023
Johan Olsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Pettersson	Suppleant	2023
Malin Siverland	Suppleant	2023
Helen Petersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
Birgitta Estgren	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Kristian Lilja

Valberedning

Inger Meijer

Maj-Britt Svensson

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 110 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 111 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning med 2% från 2023-01-01.

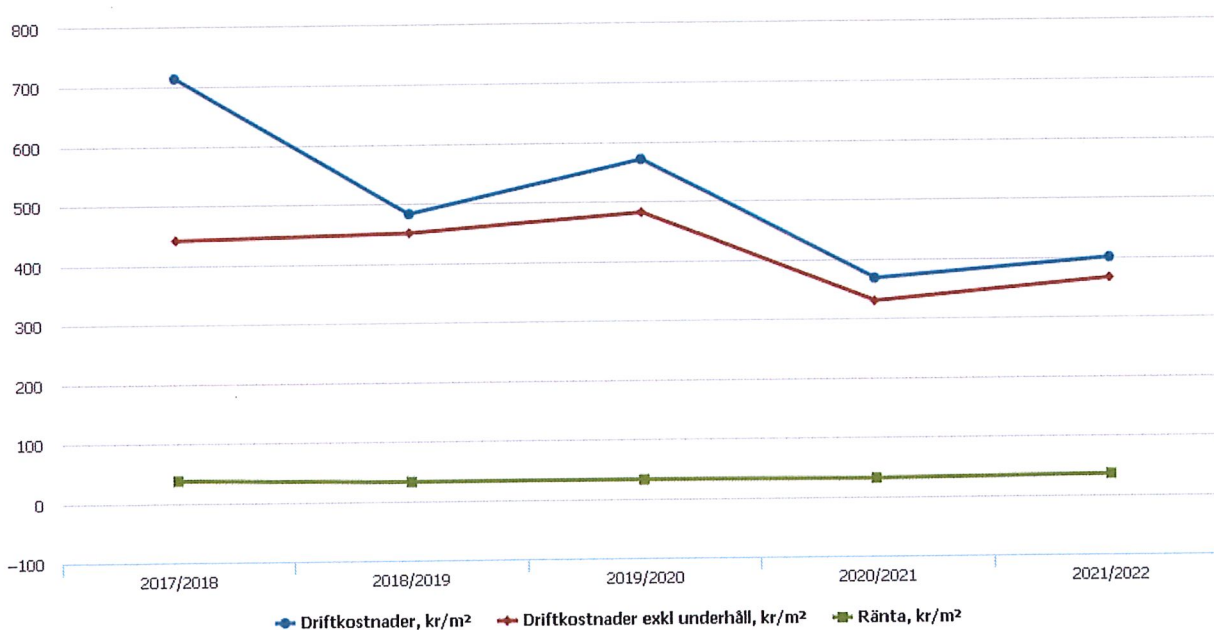
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 719 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	4 433	4 375	4 401	4 365	4 340
Resultat efter finansiella poster	803	1 115	118	927	-533
Årets resultat	803	1 115	118	927	-533
Resultat exklusive avskrivningar	1 171	1 483	486	1 295	-165
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	171	483	-514	594	-865
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	170	170	170	119	119
Balansomslutning	27 133	22 764	21 900	21 886	21 249
Soliditet %	36	39	35	35	31
Likviditet %	612	706	635	756	658
Likviditet vid ränteomskrivning %	110	81			
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	719	710	710	710	705
Driftkostnader, kr/m ²	400	368	571	483	714
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	366	330	482	451	442
Ränta, kr/m ²	40	31	32	32	37
Lån, kr/m ²	2 802	2 230	2 285	2 339	2 394



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	473 205	3 857 578	3 399 947	1 114 933
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 114 933	-1 114 933
Reservering underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-201 413	201 413	
Årets resultat				803 168
Vid årets slut	473 205	4 656 165	3 716 293	803 168

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 524 015
Årets resultat	803 168
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	201 413
Summa	4 528 596

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 4 528 596

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



Resultaträkning

Belopp i kr	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	4 432 793	4 374 825
Övriga rörelseintäkter	98 579	14 762
Summa rörelseintäkter	4 531 372	4 389 587
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 2 -2 356 967	-2 169 132
Övriga externa kostnader	Not 3 -918 061	-698 382
Personalkostnader	Not 4 -107 308	-115 561
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-367 722	-367 722
Summa rörelsekostnader	-3 750 059	-3 350 797
Rörelseresultat	781 313	1 038 790
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	250 224	250 224
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 947	9 244
Räntekostnader och liknande resultatposter	-233 317	-183 325
Summa finansiella poster	21 854	76 143
Resultat efter finansiella poster	803 168	1 114 933
Årets resultat	803 168	1 114 933



Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5	11 903 890	12 268 823
Inventarier, verktyg och installationer	Not 6	66 903	69 691
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		6 579 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 549 793	12 338 514
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 606 500	2 606 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 606 500	2 606 500
Summa anläggningstillgångar		21 156 293	14 945 014
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 321	0
Övriga fordringar		93 595	98 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	360 770	305 859
Summa kortfristiga fordringar		456 686	404 494
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 519 542	7 414 284
Summa kassa och bank		5 519 542	7 414 284
Summa omsättningstillgångar		5 976 228	7 818 778
Summa tillgångar		27 132 520	22 763 792



Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	473 205	473 205	
Fond för yttre underhåll	4 656 165	3 857 578	
Summa bundet eget kapital	5 129 370	4 330 783	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 725 428	3 399 947	
Årets resultat	803 168	1 114 933	
Summa fritt eget kapital	4 528 596	4 514 880	
Summa eget kapital	9 657 966	8 845 663	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	12 020 294	4 309 250
Summa långfristiga skulder		12 020 294	4 309 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		321 000	321 000
Leverantörsskulder		214 631	320 659
Övriga skulder		4 478 046	8 521 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	440 584	445 748
Summa kortfristiga skulder		5 454 261	9 608 879
Summa eget kapital och skulder		27 132 520	22 763 792



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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
Fönsterbyte	Linjär	25
Stambyte	Linjär	50
Anslutning fjärrvärme	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-201 413	-228 038
Reparationer	-201 186	-98 556
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-127 596	-122 556
Försäkringspremier	-69 458	-65 136
Kabel- och digital-TV	-76 400	-45 706
Radonmätning	-15 625	0
Återbäring från Riksbyggen	11 500	11 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 274	-3 788
Serviceavtal	-17 940	-17 371
Obligatoriska besiktningar	-12 250	0
Snö- och halkbekämpning	-17 777	-25 081
Förbrukningsinventarier	-45 851	-42 807
Vatten	-288 878	-307 106
Fastighetsel	-365 933	-338 818
Uppvärmning	-797 921	-793 749
Sophantering och återvinning	-122 965	-87 371
Förvaltningsarvode drift	0	-4 350
Summa driftskostnader	-2 356 967	-2 169 132



Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Förvaltningsarvode	-831 324	-623 493
IT-kostnader	-12 950	-10 202
Arvode, yrkesrevisorer	-14 720	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-800	0
Inkassokostnader	-447	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 166	-8 831
Möteskostnader	-21 349	0
Kontorsmateriel	-10 558	-11 683
Telefon och porto	-6 928	-7 760
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-164
Medlems- och föreningsavgifter	-4 620	-4 620
Köpta tjänster	0	-500
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	-4 102	-17 980
Summa övriga externa kostnader	-918 061	-698 382

Not 4 Personalkostnader

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Styrelsearvoden	-36 550	-41 480
Sammanträdesarvoden	-48 555	-55 603
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Sociala kostnader	-21 203	-17 478
Summa personalkostnader	-107 308	-115 561



Not 5 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	5 891 925	5 891 925
Mark	200 000	200 000
Standardförbättringar	15 153 229	15 153 229
	21 245 154	21 245 154
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangeringar standardförbättringar	-2 707 759	
	-2 707 759	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 537 395	21 245 154
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 941 150	-3 834 183
Standardförbättringar	-2 327 422	-4 777 211
	-6 268 572	-8 611 394
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-106 964	-106 964
Årets avskrivning standardförbättringar	-257 970	-257 970
	-364 934	-364 934
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 633 506	-8 976 328
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 903 889	12 268 823
Varav		
Byggnader	1 843 811	1 950 775
Mark	200 000	200 000
Standardförbättringar	9 860 078	10 118 048
Taxeringsvärden		
Bostäder	58 400 000	58 400 000
Totalt taxeringsvärde	58 400 000	58 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>44 000 000</i>	<i>44 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 400 000</i>	<i>14 400 000</i>



Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Installationer	111 510	111 510
	111 510	111 510
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	111 510	111 510
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-44 607	-39 031
	-44 607	-39 031
Årets avskrivningar		
Installationer	-2 788	-2 788
	-2 788	-2 788
Restvärde enligt plan vid årets slut	64 115	69 691
Varav		
Installationer	64 115	69 691

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	11 020	6 082
Förutbetalda försäkringspremier	23 395	22 669
Förutbetalt förvaltningsarvode	277 108	277 108
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 247	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	360 770	305 859



Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	16 810 544	13 131 544
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-321 000	-321 000
	- 4 469 250	-8 501 294
Långfristig skuld vid årets slut	12 020 294	4 309 250

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,72%	2024-09-30	4 740 500,00	0,00	112 000,00	4 628 500,00
STADSHYPOTEK	2,09%	2025-04-30	3 785 794,00	0,00	100 000,00	3 685 794,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2025-09-30	4 605 250,00	0,00	109 000,00	4 496 250,00
STADSHYPOTEK	2,17%	2027-03-30	0,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
Summa			13 131 544,00	4 000 000,00	321 000,00	16 810 544,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 321 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 284 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 12 168 554 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	29 096	15 077
Upplupna elkostnader	24 422	33 003
Upplupna värmekostnader	9 813	16 849
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 983
Upplupna styrelsearvoden	21 907	36 380
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	355 346	342 456
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	440 584	445 748

Not Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	16 972 000	15 670 000



Styrelsens underskrifter

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering

Roger Poka

Joakim Andersson

Lars-Erik Pettersson

Johan Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Birgitta Estgren
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557483936035

Dokument

ÅR 211110 2021-2022

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2022-12-22 15:56:55 CET (+0100) av Helen
Petersson (HP)

Färdigställt 2023-01-16 15:33:51 CET (+0100)

Signerande parter

Helen Petersson (HP)

Riksbyggen

helen.petersson@riksbyggen.se

Signerade 2022-12-22 15:56:59 CET (+0100)

Birgitta Estgren (BE)

birgitta.estgren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BIRGITTA ESTGREN"

Signerade 2022-12-30 11:05:27 CET (+0100)

Anders Håkansson (AH)

anders.hakansson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS HÅKANSSON"

Signerade 2023-01-16 15:33:51 CET (+0100)

Joakim Andersson (JA)

jocke138@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOAKIM ANDERSSON"

Signerade 2022-12-28 14:19:32 CET (+0100)

Lars-Erik Pettersson (LP)

peterssonlasse@hotmail.com



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

Roger Poka (RP)

roger.poka@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROGER POKA"



Verifikat

Transaktion 09222115557483936035

<i>Signerade 2022-12-23 01:42:12 CET (+0100)</i>	<i>Signerade 2022-12-22 22:59:24 CET (+0100)</i>
Johan Olsson (JO) <i>Johan.Olsson@riksbyggen.se</i> <i>Signerade 2022-12-29 08:40:02 CET (+0100)</i>	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 Riksbyggen BRF Lanternan 1, org.nr 735000-2817

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Lanternan 1 för år 2022 (räkenskapsåret 2021-09-01-2022-08-31).

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen BRF Lanternan 1 för år 2022 (räkenskapsåret 2021-09-01-2022-08-31) 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 uttalanden

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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, 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 signering

Ernst & Young AB

BRF Lanternan 1

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Birgitta Estgren
Föreningsvald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557483941005

Dokument

BRF Lanternan Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2022-12-22 16:34:30 CET (+0100) av Helen

Petersson (HP)

Färdigställt 2023-01-16 15:34:37 CET (+0100)

Signerande parter

Helen Petersson (HP)

Riksbyggen

helen.petersson@riksbyggen.se

Signerade 2022-12-22 16:34:34 CET (+0100)

Birgitta Estgren (BE)

birgitta.estgren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BIRGITTA ESTGREN"

Signerade 2022-12-30 11:06:10 CET (+0100)

Anders Håkansson (AH)

anders.hakansson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS HÅKANSSON"

Signerade 2023-01-16 15:34:37 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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



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 22 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 planerliga 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.



RBF Lanternan 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Lanternan 1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

