

Brf Lunsen 1


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2024

Årsredovisning för

Brf Lunsen nr 1

716422-5729

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter
Underskrifter

Sida

1-5
6
7-8
9
10-14
15

Styrelsen för Brf Lunsen Nr 1 (716422-5729) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering av föreningens lån sker enligt plan.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-28. Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Sävja 55:1 i Uppsala kommun, omfattande adresserna Smålandsvägen 1-15 / Smålandsvägen 2-14.

Sävja 55:1 byggdes år 1992.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
86	Lägenheter, bostadsrätt	6 457
66	Antal p-platser	
40	Antal garage	

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Lunsen. Föreningens andel är 51 procent.

Samfälligheten förvaltar en gemensamhetslokal, Smålandsvägen gata gångväg, gästparkeringar samt en aktivitetsyta/plan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-11. På stämman deltog 14 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Erik Sindhøj	Ordförande

Björn Leif Alm	Ledamot
Carl Magnus Asplund	Ledamot
Deliana Aboka	Ledamot
Dag Artinger	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Erik Sindhøj och Magnus Asplund teckna gemensamt föreningens firma.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Auktoriserad revisor (KPMG AB) har varit Fredrik Olofsson.

Valberedningen har utgjorts av Rikke Wulf Krabbenhöft (sammankallande) och Boel Dahlberg.

Genomförda större underhåll och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Påbörjat utvändig målning av föreningens fönster, samt byte av tilluftsventiler ovan fönster
2023	Bytt delar av ett yttertak pga fuktskada
2023	Förbättrat avrinning och dränering längs Smålandsvägen
2023	Åtgärdat fuktskador i 4 lägenheter
2022	Målning av tvättstugor, garage samt cykelförråd
2022	Stamspoling av samtliga fastigheter och lägenheter
2022	Åtgärdat fuktskador i 3 lägenheter

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024-2027	Målning av samtliga fönster, utsida
2028-2030	Byt av tak på samtliga fastigheter
2030-2032	Renovering/byte av värme och ventilationsutrustning
2030-2032	Byte av hissar
2030-2032	Renovering av balkonger, trapphus och entreer
2030-2032	Renovering av fönster i samtliga fastigheter
2032-2035	Renovering av garage, parkeringsplatser, utemiljö

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-01-01 med 3 procent.

Föreningen planerar att höja avgiften med 3,0 % per år fram till 2032.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 95 st. Under året har 10 tillkommit samt 9 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 97 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Trädgård och anläggning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Städning	IMUS
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Nyckel och låshantering	Certego
Fastighets förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Hiss service	OTIS
Bredband/TV/telefoni	Tele2
Elavtal	Upplandsenergi
Sophämtning	RangSells
Skadedjursbekämpning gemensamma ytor	Anticimex
Vatten och avlopp	Uppsala Vatten
Parkeringsövervakning	Aimo Park
Fjärrvärme	Vattenfall
Skadedjursbekämpning gemensamma lägenheter	NoMore

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	6 435	6 240	6 061	5 885
Resultat efter fin. poster (tkr)	246	771	347	768
Soliditet (%)	27,2	26,4	25,1	23,5

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	960	932	905	875
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	6 334	5 935	6 076	6 650
Skuldsättning per kvm brf yta (kr)	6 334	6487	6640	7103
Sparande per kvm totalyta (kr)	257	267	218	229
Räntekänslighet (%)	7%	7%	7%	8%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	255	188	217	198
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	95%	95%	96%	93%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	6 459 790		2 575 233	5 743 533	771 405	15 549 961
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-90 902	90 902		
Balanseras i ny räkning				771 405	-771 405	
Årets resultat					246 125	246 125
Belopp vid årets utgång	6 459 790	0	2 484 331	6 605 840	246 125	15 796 086

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	6 605 840
Årets resultat	246 125
Totalt	6 851 965
Avsättning till yttre fond	269 121
Uttag ur yttre fond	-663 094
Balanseras i ny räkning	7 245 938
Summa	6 851 965

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 434 909	6 239 919
Övriga rörelseintäkter	3	36 146	79 163
Summa rörelseintäkter		6 471 055	6 319 082
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-4 436 837	-3 759 476
Övriga externa kostnader	5	-51 353	-35 760
Personalkostnader och arvoden	6	-91 783	-108 029
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-752 646	-752 640
Summa rörelsekostnader		-5 332 619	-4 655 905
Rörelseresultat		1 138 436	1 663 177
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44 966	29 799
Räntekostnader och liknande resultatposter		-937 277	-921 571
Summa finansiella poster		-892 311	-891 772
Resultat efter finansiella poster		246 125	771 405
Resultat före skatt		246 125	771 405
Årets resultat		246 125	771 405

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	54 828 193	55 538 822
Inventarier, maskiner och installationer	9	195 229	237 246
Summa materiella anläggningstillgångar		55 023 422	55 776 068
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar	8	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		55 026 922	55 779 568
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 346	5 182
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	10	2 867 927	2 458 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 820	544 061
Övriga fordringar	11	72 402	70 814
Summa kortfristiga fordringar		3 032 495	3 078 785
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	10 794	10 367
Summa kassa och bank		10 794	10 367
Summa omsättningstillgångar		3 043 289	3 089 152
SUMMA TILLGÅNGAR		58 070 211	58 868 720

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 459 790	6 459 790
Fond för yttre underhåll		2 484 331	2 575 233
Summa bundet eget kapital		8 944 121	9 035 023
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 605 840	5 743 533
Årets resultat		246 125	771 405
Summa fritt eget kapital		6 851 965	6 514 938
Summa eget kapital		15 796 086	15 549 961
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	24 329 406	32 875 406
Summa långfristiga skulder		24 329 406	32 875 406
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	13	16 568 732	9 011 156
Leverantörsskulder		464 654	732 550
Skatteskulder		14 970	13 116
Övriga skulder		9 047	12 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		887 316	674 044
Summa kortfristiga skulder		17 944 719	10 443 353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 070 211	58 868 720

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 138 436	1 663 177
Avskrivningar	752 646	752 640
Erlagd ränta och ränteintäkter	-892 312	-891 772
	<u>998 770</u>	<u>1 524 045</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	998 770	1 524 045
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-3 164	-3 764
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	49 454	-682 538
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-267 896	480 275
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	211 687	-329 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten	988 851	988 815
Investeringsverksamheten		0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-988 424	-988 424
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-988 424	-988 424
Årets kassaflöde	427	391
Likvida medel vid årets början	10 368	9 977
Likvida medel vid årets slut	10 795	10 368

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Byggnadsinventarier	10%	(10%)
Inventarier	20%	(20%)
Installationer	10%	(10%)
Maskiner	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	6 196 824	6 016 118
Hyror	225 936	215 514
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 149	8 287
	6 434 909	6 239 919

Not 3 Övriga intäkter

Statliga bidrag	0	757 430
Övriga intäkter	36 146	-678 267
	36 146	79 163

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

Drift		
Fastighetsskötsel	191 408	131 938
Städning	145 875	147 569
Tillsyn, besiktning, kontroller	114 243	95 206
Trädgårdsskötsel	276 652	157 858
Snöröjning	152 804	188 073
Reparationer	208 790	317 467
El	278 304	493 578
Uppvärmning	954 596	589 364
Vatten	415 844	246 188
Sophämtning	158 165	210 891
Försäkringspremie	119 166	130 601
Fastighetsavgift bostäder	140 180	136 654
Fastighetsskatt lokaler	17 070	17 070
Övriga fastighetskostnader	25 977	23 941
Kabel-tv/Bredband/IT	217 534	218 193
Förvaltningsarvode	129 787	138 960
Ekonomisk förvaltning utöver avtal		2 820
Panter och överlåtelser	18 264	8 531
Förvaltningsarvode teknik	139 433	135 539
Teknisk förvaltning utöver avtal	21 159	0
Övriga externa tjänster	48 492	9 012
	3 773 743	3 399 453
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	376 281	
Tvättstuga	64 169	
El		10 928
Lås	5 727	
Tak		112 750
Fönster		4 114
Balkonger	22 500	
Mark	5 400	65 334
Lekutrustning		2 588
Parkeringsplatser	10 644	0
Övrigt	178 373	164 309
	663 094	360 023

Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 436 837	3 759 476
--	------------------	------------------

Not 5 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	5 014	2 308
Konsultarvode	3 038	3 750
Revisionsarvode	42 500	32 625
Kostnader styrelsmöten	801	-2 923
	51 353	35 760

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	76 750	83 250
Sociala kostnader	15 033	24 779
	91 783	108 029

Noter till Balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	71 062 857	71 062 857
-Mark	4 321 000	4 321 000
	75 383 857	75 383 857
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-15 216 035	-14 505 407
-Årets avskrivning enligt plan	-710 629	-710 628
	-15 926 664	-15 216 035
Akkumulerad nedskrivning enligt		
Rekonstruktion		
-Vid årets början	-4 629 000	-4 629 000
Redovisat värde vid årets slut	54 828 193	55 538 822
Taxeringsvärde		
Byggnader	63 704 000	63 704 000
Mark	26 003 000	26 003 000
	89 707 000	89 707 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	88 000 000	88 000 000
Lokaler	1 707 000	1 707 000

89 707 000 89 707 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
Redovisat värde vid årets slut	3 500	3 500

Not 9 Inventarier, maskiner och installationer

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	406 573	406 573
	406 573	406 573
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-169 327	-127 315
-Årets avskrivning enligt plan	-42 017	-42 012
	-211 344	-169 327
Redovisat värde vid årets slut	195 229	237 246

Not 10 Övriga fordringar klientmedelskonto

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto hos Fastighetsägarna	2 867 927	2 458 728
Redovisat värde vid årets slut	2 867 927	2 458 728

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	72 402	70 814
Momsfordran		0
	72 402	70 814

Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank	10 794	10 367
Summa	10 794	10 367

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	* Skuldbelopp 2023-12-31
Swedbank	2027-11-25	3,49%	5 020 000	-180 000	5 200 000
Swedbank	2029-02-23	1,43%	6 456 652	-80 000	6 536 652
Swedbank	2025-03-28	3,29%	3 030 308	-242 424	3 272 732
Swedbank	2025-02-25	2,15%	8 000 000	0	8 000 000
Swedbank	2026-02-25	1,24%	6 847 500	-166 000	7 013 500
Swedbank	2025-02-28	3,32%	4 550 000	-200 000	4 750 000
Swedbank	2027-02-25	1,98%	6 993 678	-120 000	7 113 678
			40 898 138	-988 424	41 886 562

Kortfristig del av långfristig skuld	-16 568 732	-9 011 156
--------------------------------------	-------------	------------

Långfristig del av långfristig skuld	24 329 406	32 875 406
---	-------------------	-------------------

Varav kortfristig del avser amortering kommande verksamhetsåret	-988 424	-988 424
--	----------	----------

Föreningens långfristiga lån består av lån med slutförfallodag efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller slutförfallodag inom ett år

Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	72 201 000	72 201 000
Summa ställda säkerheter	72 201 000	72 201 000

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Erik Sindhøj
Ledamot

Björn Leif Alm
Ledamot

Carl Magnus Asplund
Ledamot

Deliana Aboka
Ledamot

Dag Artinger
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska signaturen

Fredrik Olofsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

DAG RICHARD ARTINGER

Undertecknare

Serienummer: db45eee4f4680c[...]14fc14b29003f

IP: 83.250.xxx.xxx

2025-05-20 08:29:20 UTC



BJÖRN ALM

Undertecknare

Serienummer: df922e7e17d80e[...]610ef57639dad

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-05-20 10:14:13 UTC



CARL MAGNUS ASPLUND

Undertecknare

Serienummer: bcf455d13f5227[...]81b02d601c28c

IP: 83.250.xxx.xxx

2025-05-20 15:29:58 UTC



DELIANA Martin Aboka

Undertecknare

Serienummer: dac8085d5706e3[...]762deb8a1118c

IP: 83.250.xxx.xxx

2025-05-20 18:32:07 UTC



Erik Sindhøj

Undertecknare

Serienummer: d9c78c204446cc[...]52d9cb7f6375b

IP: 78.79.xxx.xxx

2025-05-21 10:53:20 UTC



Sven Fredrik Olofsson

Undertecknare

Serienummer: 3809e4c61c5e29[...]9a22ea620494b

IP: 95.140.xxx.xxx

2025-05-21 19:08:17 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.