



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lunden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-09-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-08-26 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fastigheten Fålhagen 16:4	1965	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1963-1964 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1963.

Föreningen har 75 bostadsrätter om totalt 5 333 kvm och 1 lokal om 150 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 819 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Mattsson	Ordförande
Catrin Wood	Styrelseledamot
Fatemeh Heydari	Styrelseledamot
Gabriella Ajax Lindau	Styrelseledamot
Isabell Stahlén	Styrelseledamot
Simon Olausson	Styrelseledamot
Jacob Guerrero	Suppleant
Birgit Wredh	Suppleant

Valberedning

Tijana Krajsnik
Arisa Nilsson
Stefan Ajax Lindau

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Eva Hellgren Internrevisor
Patrik Lager Auktoriserad revisor
Peter Tord Eriksson Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1997 ● PVC-sanerat
- 2000 ● Asfalterat p-platser
- 2006-2007 ● Stamreovering
- 2007 ● Elreovering
- 2014 ● Monterat ventiler på Alu fönster utsida, samt rengjort frånluft kanaler
Ventilationsreovering - Projektarbetet pågår i början av 2014
- 2015 ● Belysning ute portar - Genomfördes
Målning av garageväggar - Genomfördes
- 2015-2016 ● Betongelement Omfärgning
- 2016 ● Belysning garagelänga
Målning av balkonger
Målning av stora tvättstugan
Byte av alla tvättmaskiner stora tvättstugan
Ombyggnation och upprustning av lekplatsen
- 2017 ● Utbyte av varmvattenrör - Garantiåtgärd (stamreoveringen)
- 2017-2018 ● Utbyte av armaturer i källare till LED

- 2017-2018** ● Ombyggnation av avlopps system - Projektet avslutat hösten 2018
- 2018** ● Dräneringsledningar VVS
Skorsten målning
- 2019** ● Branddörrar i källare
- 2020** ● Laddstolpar Elbil - Installation 4 laddplatser Sommar 2020
Värmesystem - Radiatorventiler
Radonmätning - Vintern
Byte av 2 tvättmaskiner i lilla tvättstugan
- 2021** ● Byte av skrapmattor i entréerna
Ny grill samt ny grillplats
Radonfläktar monteras i källare - Kommer följas upp med radonmätning
Målning källargolv/väggar - Golv och väggar i passager samt cykelutrymmen
- 2022** ● Radonmätning - 30 lgh mättes
Spolning av avlopps-, dagvatten och dräneringsledningar.
Viss fasadförbättring är utförd.
Besiktning och åtgärdat skyddsrummet
- 2024** ● Målning av trädetljer vid garageportar mm
- 2024-2025** ● Solcellsinstallation
- 2025** ● Grusfyllning och underhåll av lekplats

Planerade underhåll

- 2027** ● Fönster och ventilation

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Gruppavtal bredband/TV	Tele2
SBA Brandskydd	Presto Brandsäkerhet AB
Techem	Gemensam el - IMD
Teknisk förvaltning	Bredablick
Upphandling och konsultation kring lån	Finopti

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året omförhandlat sina lån.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 112 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 113 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 068 566	4 050 263	3 950 023	3 496 943
Resultat efter fin. poster	7 781	108 161	379 556	330 217
Soliditet (%)	15	15	14	11
Yttre fond	3 320 715	2 534 077	1 661 189	1 200 776
Taxeringsvärde	119 184 000	125 146 000	125 146 000	125 146 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	690	681	667	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,6	89,7	89,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 644	1 674	1 704	1 729
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 507	1 534	1 562	1 584
Sparande / kvm totalyta, kr	98	96	128	190
Elkostnad / kvm totalyta, kr	43	71	62	41
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	135	149	117	107
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	43	38	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	232	263	216	185
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,50	4,32	3,54	-
Räntekänslighet (%)	2,38	2,46	2,56	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 285 656 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	521 272	-	-	521 272
Upplåtelseavgifter	1 742 510	-	-	1 742 510
Fond, yttre underhåll	2 534 077	-86 250	872 888	3 320 715
Balanserat resultat	-3 189 497	194 411	-872 888	-3 867 974
Årets resultat	108 161	-108 161	7 781	7 781
Eget kapital	1 716 523	0	7 781	1 724 305

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 995 086
Årets resultat	7 781
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-872 888
Totalt	-3 860 192

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	175 901
Balanseras i ny räkning	-3 684 291

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 068 566	4 050 263
Övriga rörelseintäkter	3	33 117	0
Summa rörelseintäkter		4 101 683	4 050 263
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 071 515	-2 808 051
Övriga externa kostnader	9	-280 883	-260 190
Personalkostnader	10	-144 556	-143 683
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-385 452	-363 012
Summa rörelsekostnader		-3 882 407	-3 574 936
RÖRELSERESULTAT		219 277	475 327
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 688	22 456
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-221 183	-389 622
Summa finansiella poster		-211 495	-367 166
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		7 781	108 161
ÅRETS RESULTAT		7 781	108 161

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	7 507 316	7 870 328
Maskiner och inventarier	13	1 323 884	0
Pågående projekt	14	0	156 034
Summa materiella anläggningstillgångar		8 831 200	8 026 362
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 831 200	8 026 362
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 955	2 528
Övriga fordringar	15	2 088 059	3 154 579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	301 658	260 099
Summa kortfristiga fordringar		2 397 672	3 417 206
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 329	2 189
Summa kassa och bank		5 329	2 189
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 403 001	3 419 394
SUMMA TILLGÅNGAR		11 234 201	11 445 756

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 263 782	2 263 782
Fond för yttre underhåll		3 320 715	2 534 077
Summa bundet eget kapital		5 584 497	4 797 859
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 867 974	-3 189 497
Årets resultat		7 781	108 161
Summa fritt eget kapital		-3 860 192	-3 081 336
SUMMA EGET KAPITAL		1 724 305	1 716 523
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 607 902	4 303 951
Summa långfristiga skulder		8 607 902	4 303 951
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	160 000	4 623 951
Leverantörsskulder		151 174	257 912
Skatteskulder		10 310	15 542
Övriga kortfristiga skulder		68 474	3 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	512 036	524 816
Summa kortfristiga skulder		901 994	5 425 282
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 234 201	11 445 756

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	219 277	475 327
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	385 452	363 012
	604 729	838 339
Erhållen ränta	9 688	22 456
Erlagd ränta	-229 556	-404 438
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	384 860	456 357
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-345 494	-170 186
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-50 963	180 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 597	466 833
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 190 290	-156 034
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 190 290	-156 034
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-160 000	-160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-160 000	-160 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 361 887	150 799
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 030 821	2 880 023
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 668 934	3 030 821

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lunden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,50 - 5,00 %
Fastighetsförbättringar	2,50 - 5,00 %
Maskiner och inventarier	0,00 %
Installationer	4,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 181 392	3 181 392
Hysesintäkter lokaler	145 644	143 388
Hysesintäkter garage	151 000	151 200
Hysesintäkter p-plats	34 346	34 500
Hysesintäkter förråd	33 444	33 200
Bredband	209 700	209 700
El, moms	272 596	268 575
Elintäkter rörliga	1 431	0
Elintäkter laddstolpe moms	4 436	5 245
Intäkter solel, moms	4 944	0
Övernattnings-/gästlägenhet	3 700	3 796
Påminnelseavgift	840	960
Pantsättningsavgift	1 146	4 584
Överlåtelseavgift	20 506	12 897
Administrativ avgift	1 176	833
Andrahandsuthyrning	2 265	0
Öres- och kronutjämning	0	-7
Summa	4 068 566	4 050 263

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	33 117	0
Summa	33 117	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	276 065	262 756
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 216	9 686
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	41 074	47 656
Städning enligt avtal	110 628	110 628
Städning utöver avtal	706	0
Besiktningar	19 551	7 531
Energideklarationer	66 200	0
Brandskydd	26 108	16 414
Myndighetstillsyn	0	7 104
Gårdkostnader	1 681	216
Gemensamma utrymmen	0	6 147
Sophantering	17 964	0
Snöröjning/sandning	13 568	29 338
Serviceavtal	22 543	42 324
Förbrukningsmaterial	7 200	17 160
Summa	613 504	556 960

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Huskropp utvändigt	0	1 908
Tvättstuga	13 969	37 014
Trapphus/port/entr	0	5 373
Sophantering/återvinning	3 016	0
Dörrar och lås/porttele	74 711	43 890
VVS	43 415	25 100
Värmeanläggning/undercentral	0	2 189
Elinstallationer	74 900	15 844
Fasader	6 644	0
Garage/parkering	1 225	12 972
Vattenskada	13 750	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 722
Summa	231 630	147 012

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	13 545	0
VVS	73 125	0
Värmeanläggning	89 231	0
Garage/parkering	0	86 250
Summa	175 901	86 250

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	249 247	410 442
Uppvärmning	787 725	869 575
Vatten	316 197	252 738
Sophämtning/renhållning	156 008	150 035
Grovsopor	6 381	10 324
Summa	1 515 558	1 693 114

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	101 115	8 403
Självrisk	52 967	0
Kabel-TV	106 617	96 789
Bredband	113 083	65 814
Fastighetsskatt	161 140	153 710
Summa	534 922	324 716

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 427	5 164
Tele- och datakommunikation	6 288	1 500
Inkassokostnader	1 024	1 082
Revisionsarvoden extern revisor	35 500	62 250
Styrelseomkostnader	12 995	14 716
Fritids och trivselkostnader	0	2 347
Föreningskostnader	5 851	6 967
Förvaltningsarvode enl avtal	108 798	104 378
Överlåtelsekostnad	12 348	22 067
Pantsättningskostnad	13 230	8 600
Administration	3 702	5 496
Konsultkostnader	69 790	25 625
Bostadsrätterna Sverige	6 930	0
Summa	280 883	260 190

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	112 203	111 218
Arbetsgivaravgifter	32 353	32 465
Summa	144 556	143 683

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	221 405	389 162
Dröjsmålsränta	-222	460
Summa	221 183	389 622

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 640 010	17 640 010
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 640 010	17 640 010
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 769 682	-9 406 670
Årets avskrivning	-363 012	-363 012
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 132 694	-9 769 682
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 507 316	7 870 328
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>770 100</i>	<i>770 100</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 552 000	60 281 000
Taxeringsvärde mark	55 632 000	64 865 000
Summa	119 184 000	125 146 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	301 825	301 825
Årets inköp	1 346 324	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 648 149	301 825
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-301 825	-301 825
Årets avskrivning	-22 440	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-324 265	-301 825
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 323 884	0

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	156 034	0
Årets investeringar	1 190 290	156 034
Omfört till Maskiner och inventarier	-1 346 324	0
Summa pågående arbeten	0	156 034

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	117 064	117 531
Momsavräkning	298 975	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	8 415	8 415
Transaktionskonto	605 214	1 958 333
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 088 059	3 154 579

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	31 953	22 018
Förutbet fast skötsel	69 458	68 414
Förutbet försäkr premier	95 569	92 427
Förutbet kabel-TV	27 044	26 631
Förutbet bredband	28 623	28 294
Upplupna intäkter	49 011	22 315
Summa	301 658	260 099

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-12-01	2,46 %	4 383 951	4 463 951
Handelsbanken	2027-12-01	2,70 %	4 383 951	4 463 951
Summa			8 767 902	8 927 902
Varav kortfristig del			160 000	4 623 951

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 967 902 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	6 075	8 606
Uppl kostn el	39 535	49 905
Uppl kostnad Värme	99 990	102 795
Uppl kostnad Extern revisor	0	30 000
Uppl kostn räntor	9 535	17 908
Uppl kostn vatten	3 687	0
Uppl kostnad Sophämtning	4 500	0
Förutbet hyror/avgifter	315 714	315 602
Beräkn arvode revision	33 000	0
Summa	512 036	524 816

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 197 000	11 197 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 5% under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-02.

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Carl Mattsson
Ordförande

Catrin Wood
Styrelseledamot

Fatemeh Heydari
Styrelseledamot

Gabriella Ajax Lindau
Styrelseledamot

Isabell Stahlén
Styrelseledamot

Simon Olausson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Patrik Lager
Auktoriserad revisor

Eva Hellgren
Internrevisor



Verification appendix

Finalized at: 2026-06-02 17:08:00 CEST

RESLY

Title: 2025-12-31 Årsredovisning - Brf Lunden.pdf

Initiated By: patrik.lager@folkessonab.se (patrik.lager@folkessonab.se) via FOLKESSON 5568895246

Signees:

- Carl Mattsson signed at 2026-06-02 11:46:32 CEST with Swedish BankID (19880514-XXXX)
- Catrin Marie Wood signed at 2026-06-02 16:16:44 CEST with Swedish BankID (19780809-XXXX)
- Fatemeh Heydari signed at 2026-06-02 11:46:11 CEST with Swedish BankID (19510210-XXXX)
- Gabriella Ajax Lindau signed at 2026-06-02 11:04:08 CEST with Swedish BankID (19880208-XXXX)
- Isabell Stahlén signed at 2026-06-02 11:17:07 CEST with Swedish BankID (19881027-XXXX)
- Simon Olausson signed at 2026-06-02 11:26:47 CEST with Swedish BankID (19910108-XXXX)
- Patrik Lager signed at 2026-06-02 16:59:13 CEST with Swedish BankID (19850209-XXXX)
- Eva Hellgren signed at 2026-06-02 17:08:00 CEST with Swedish BankID (19570506-XXXX)

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 6a1e967fbf7dbc1ad5a4a2dd Digest: 47DQpk9ohPzIALi0Z+D9P71qG9WN7r4c/WM0bx0zBR4=

Signed document (47DQpk)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lunden

Org.nr. 717600-1555

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lunden för år 2025.

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 december 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar".

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lunden för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns 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.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Lager
Auktoriserad revisor

Eva Hellgren
Förtroendevald revisor



Verification appendix

Finalized at: 2026-06-02 17:08:00 CEST

RESLY

Title: 2025-12-31 Revisionsberättelse - Brf Lunden.pdf

Initiated By: patrik.lager@folkessonab.se (patrik.lager@folkessonab.se) via FOLKESSON 5568895246

Signees:

- Patrik Lager signed at 2026-06-02 16:59:13 CEST with Swedish BankID (19850209-XXXX)
- Eva Hellgren signed at 2026-06-02 17:08:00 CEST with Swedish BankID (19570506-XXXX)

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 6a1e967fbf7dbc1ad5a4a2d9 Digest: XfzNuxiorpgDM0Yh5KnMARX34Jv6Ii5hcs4lm4H58Co=

Signed document (XfzNux)