

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Lunden
Org nr: 746000-2426





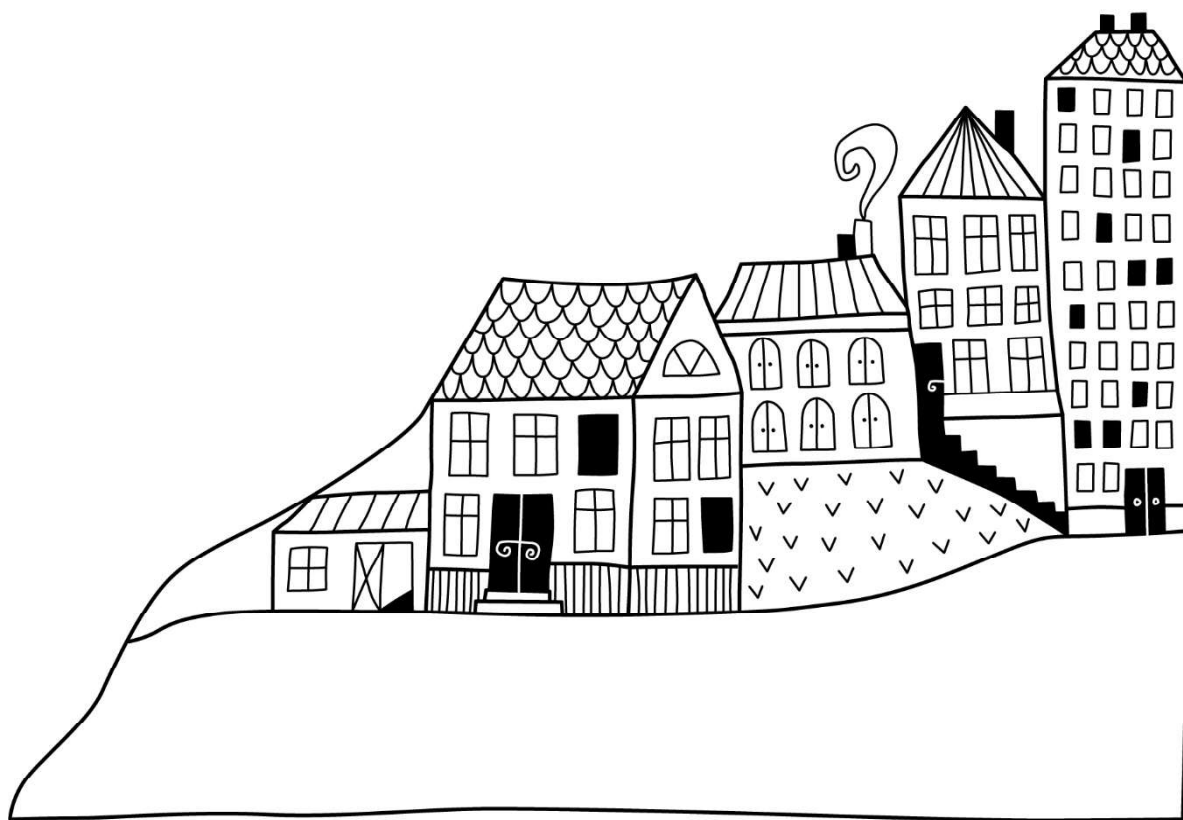
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Lunden får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 1939-09-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-14.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 23% till 6%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 101% till 33%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Viadukten 14 i Malmö kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 35 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1940. Fastigheternas adress är Saarisvägen 2A i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	7
2 rum och kök	14
3 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	8	Sammanslagna till 4 enheter.

Total tomtarea	731 m ²
Total bostadsarea	1 881 m ²
Total lokalarea	188 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 188 m².

Årets taxeringsvärde	25 521 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	25 521 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 52 tkr och planerat underhåll för 3 120 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 765 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 370 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 765 tkr (370 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.
Föreningens underhållsfond baseras på den underhållsplan föreningen reviderar årligen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Tappvattenledningar	1998	
Elledningar	2001	
Takrenoveringar	2004	
Tvättstugerenoveringar	2005	
Nytt Miljöhus	2006	
Nytt cykelgarage	2010	
Fönsterbyte	2012	Lägenheter och källare
Byte skyltfönster lokaler och övriga dörrar	2015	
Fasadrenovering	2018	
Fasadrenovering	2019	
Relining	2019	
Porttelefon	2019	
Ventil/Värme	2020	Byte av termostat och ventil samt värmeväxlare
Gemensamma utrymme, trapphus och tvättmaskiner	2022	
Porttelefoner, värmesystem	2023	
Årets utförda underhåll		
Beskrivning	Belopp	
Tvättmaskin	34 000	
Värmesystem	3 085 933	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Sofran	Ordförande	
Maya Baxter	Ledamot	
Mohamad Ratha	Ledamot	
Catharina Grönstedt	Ledamot	
Karla Gallegos Gonzales	Ledamot	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo-Anders Dahlskog	Suppleant	
Rikard Weijmer	Suppleant	
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Möller	Förtroendevald revisor	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Emanuel Olsson		
Anna Lindqvist		

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har ett större arbete med byte av värmesystemet skett vilket i stor grad påverkar årets resultat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 12%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 15 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 653 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.).



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 611	1 462	1 367	1 313	1 213
Rörelsens intäkter	1 612	1 476	1 368	1 331	1 228
Resultat efter finansiella poster*	-2 796	-124	31	307	-922
Årets resultat	-2 796	-124	31	307	-922
Resultat exkl avskrivningar	-2 796	-124	35	314	-914
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-3 561	-860	-645	-354	-1 643
Balansomslutning	9 947	10 314	10 474	10 615	697
Årets kassaflöde	-369	-140	-194	141	-1 040
Soliditet %*	23	49	49	48	-711
Likviditet % inkl. låneförhandlingar kommande år	6	23	30	30	108
Likviditet % exkl. låneförhandlingar kommande år	33	101	206	143	151
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	79	78	79	77	79
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	679	614	571	547	519
Driftkostnader kr/kvm	1 904	606	518	361	900
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	396	487	378	361	301
Energikostnad kr/kvm*	269	234	196	209	171
Underhållsfond kr/kvm	0	747	511	323	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	370	356	329	323	352
Sparande kr/kvm*	156	60	157	152	157
Ränta kr/kvm	86	59	30	31	37
Skuldsättning kr/kvm*	3 503	2 286	2 392	2 499	2 613
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 853	2 514	2 631	2 749	2 875
Räntekänslighet %*	5,7	4,1	4,6	5,0	5,5

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika från föregående års nyckeltal.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust beror främst på det större underhållet av värmesystemet. Bortser man från detta underhåll ser föreningens möjlighet att finansiera framtida åtaganden positiva ut.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	52 560	9 784 000	1 546 157	-6 266 832	-123 955
Disposition enl. årsstämmobeslut				-123 955	123 955
Reservering underhållsfond			765 000	-765 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 311 157	2 311 157	
Årets resultat					-2 796 355
Vid årets slut	52 560	9 784 000	0	-4 844 630	-2 796 355

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 390 787
Årets resultat	-2 796 355
Årets fondreservering enligt stadgarna	-765 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 311 157
Summa	-7 640 985

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-7 640 985**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 610 580	1 462 400
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 260	13 518
Summa rörelseintäkter		1 611 840	1 475 918
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−3 939 281	−1 254 449
Övriga externa kostnader	Not 5	−114 881	−90 442
Personalkostnader	Not 6	−137 420	−133 035
Summa rörelsekostnader		−4 191 583	−1 477 926
Rörelseresultat		−2 579 743	−2 008
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	179	789
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	−216 791	−122 736
Summa finansiella poster		−216 612	−121 946
Resultat efter finansiella poster		−2 796 355	−123 955
Årets resultat		−2 796 355	−123 955



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	9 784 000	9 784 000
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 784 000	9 784 000
Summa anläggningstillgångar		9 784 000	9 784 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-262	27
Övriga fordringar	Not 11	123	153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	74 196	72 311
Summa kortfristiga fordringar		74 057	72 491
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	88 728	457 698
Summa kassa och bank		88 728	457 698
Summa omsättningstillgångar		162 785	530 189
Summa tillgångar		9 946 785	10 314 189



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 560	52 560
Uppskrivningsfond		9 784 000	9 784 000
Reservfond		47 187	47 187
Fond för yttre underhåll		0	1 546 157
Summa bundet eget kapital		9 883 747	11 429 904
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−4 844 630	−6 266 832
Årets resultat		−2 796 355	−123 955
Summa fritt eget kapital		−7 640 985	−6 390 787
Summa eget kapital		2 242 762	5 039 117
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 117 500	3 000 000
Övriga långfristiga skulder	Not 15	18 900	18 900
Summa långfristiga skulder		5 136 400	3 018 900
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 130 550	1 728 790
Leverantörsskulder	Not 16	120 827	187 274
Skatteskulder	Not 17	5 804	8 420
Övriga skulder	Not 18	6 808	1 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	303 633	330 038
Summa kortfristiga skulder		2 567 623	2 256 171
Summa eget kapital och skulder		9 946 785	10 314 189



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-2 579 843	-2 008
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
	-2 579 843	-2 008
Erhållen ränta	179	789
Erlagd ränta	-203 620	-116 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 783 284	-117 444
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-1 567	20 338
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-103 379	177 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 888 230	80 101
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-230 740	-211 610
Upptagna lån	2 750 000	-8 294
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 519 260	-219 904
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-368 970	-139 803
Likvida medel vid årets början	457 698	597 501
Likvida medel vid årets slut	88 728	457 698

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat i stället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	2022
Standardförbättringar	Linjär	2017
Inventarier	Linjär	2019

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 228 236	1 096 620
Hyror, lokaler	334 344	305 031
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 004	-2 004
Kabel-tv-avgifter	48 575	58 500
Övriga ersättningar*	1 433	4 254
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-1
Summa nettoomsättning	1 610 580	1 462 400

*avser pant-och överlåtelseavgifter

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	11 829
Övriga rörelseintäkter	1 260	1 689
Summa övriga rörelseintäkter	1 260	13 518

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-3 119 933	-247 062
Reparationer	-51 881	-260 810
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-74 260	-72 825
Försäkringspremier	-33 450	-27 944
Kabel- och digital-TV	-80 453	-73 200
Obligatoriska besiktningar	-6 808	-9 250
Förbrukningsinventarier	-9 681	-6 997
Vatten	-150 252	-105 878
Fastighetsel	-53 654	-50 475
Uppvärmning	-351 827	-328 138
Sophantering och återvinning	-5 509	-65 870
Förvaltningsarvode drift	-1 573	-6 000
Summa driftskostnader	-3 939 281	-1 254 449



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-73 197	-74 633
IT-kostnader	-87	-1 320
Övriga förvaltningskostnader	-7 510	-1 700
Kreditupplysningar	-407	-60
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 865	-3 045
Representation	-900	-1 773
Telefon och porto	-1 930	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 320	0
Serviceavgifter	0	-5 320
Konsultarvoden	-19 000	0
Bankkostnader	-3 665	-2 591
Summa övriga externa kostnader	-114 881	-90 442

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-36 100	-32 256
Styrelsearvoden	-65 000	-70 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	0
Pensionskostnader	-1 440	0
Sociala kostnader	-32 880	-30 779
Summa personalkostnader	-137 420	-133 035

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	616
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	154	153
Övriga ränteintäkter	25	20
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	179	789

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-178 341	-121 716
Övriga räntekostnader	0	-1 020
Övriga finansiella kostnader	-38 450	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-216 791	-122 736



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	487 000	487 000
Standardförbättringar	1 426 575	1 426 575
	1 913 575	1 913 575
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 913 575	1 913 575
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-487 000	-483 224
Standardförbättringar	-1 426 575	-1 426 575
	-1 913 575	-1 909 799
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	-3 776
Standardförbättringar	0	0
	0	-3 776
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 913 575	-1 913 575
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Årets uppskrivning	9 784 000	
	9 784 000	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 784 000	9 784 000
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	9 784 000	9 784 000
Standardförbättringar	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	23 800 000	23 800 000
Lokaler	1 721 000	1 721 000
Totalt taxeringsvärde	25 521 000	25 521 000
<i>varav byggnader</i>	<i>16 337 000</i>	<i>16 337 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 784 000</i>	<i>9 784 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	142 552	142 552
	142 552	142 552
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	142 552	142 552
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-142 552	-142 552
	-142 552	-142 552
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-142 552	-142 552
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-142 552	-142 552
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	123	153
Summa övriga fordringar	123	153

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	37 414	33 450
Förutbetalda driftkostnader	0	3 000
Förutbetalt förvaltningsarvode	18 568	17 791
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 895	12 750
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 320	5 320
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 196	72 311

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	88 728	457 698
Summa kassa och bank	88 728	457 698

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	7 248 050	4 728 790
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 075 550	-1 728 790
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-55 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	5 117 500	3 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,20%	2025-01-30	128 790,00	0,00	3 240,00	125 550,00
SWEDBANK	1,40%	2024-02-28	1 600 000,00	-1 400 000,00	200 000,00	0,00
SWEDBANK	3,62%	2025-01-28	0,00	1 950 000,00	0,00	1 950 000,00
SWEDBANK	3,89%	2027-04-23	0,00	2 200 000,00	27 500,00	2 172 500,00
SWEDBANK	1,40%	2028-02-25	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
Summa			4 728 790,00	2 750 000,00	230 740,00	7 248 050,00

*Senast kända räntesatser

Om flera lån ligger som kortfristiga, ändra till:

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 st lån om 125 550 kr och 1 950 000kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Övriga långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	18 900	18 900
Mottagna depositioner	18 900	18 900

Not 16 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	109 907	81 284
Ej reskontraförda leverantörsskulder	10 920	105 990
Summa leverantörsskulder	120 827	187 274

Not 17 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	5 804	8 420
Summa skatteskulder	5 804	8 420



Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	6 767	1 650
Clearing	41	0
Summa övriga skulder	6 808	1 650

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 994	21 994
Upplupna räntekostnader	22 335	9 164
Upplupna elkostnader	4 872	4 804
Upplupna vattenavgifter	21 534	0
Upplupna värmekostnader	43 564	48 652
Upplupna kostnader för renhållning	12 000	65 870
Upplupna styrelsearvoden	70 000	70 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	540	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	106 795	109 553
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	303 633	330 038

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	7 713 000	5 590 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Malmö, det datum som framgår av digital underskrift

Mikael Sofran

Maya Baxter

Mohamad Ratha

Catharina Grönstedt

Karla Gallegos Gonzales

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Möller

Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557545295150

Dokument

ÅR Brf Lunden 2024 - sign
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-04-28 08:21:30 CEST (+0200) av Annie Friberg (AF)
Färdigställt 2025-05-04 20:04:20 CEST (+0200)

Initierare

Annie Friberg (AF)
Riksbyggen
annie.friberg@riksbyggen.se

Signerare

Mikael Sofran (MS)
sofran_mikael@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL SOFRAN"
Signerade 2025-05-04 13:05:03 CEST (+0200)

Catharina Grönstedt (CG)
skanekattis@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Catharina Birgitta Grönstedt"
Signerade 2025-05-04 16:49:36 CEST (+0200)

Karla Gallegos Gonzalez (KGG)
circali@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARLA ILIANA GALLEGOS GONZALEZ"
Signerade 2025-05-03 18:34:15 CEST (+0200)

Maya Baxter (MB)
mayazobaxter@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAYA BAXTER"
Signerade 2025-04-28 18:29:31 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545295150

Mohamad Ratha (MR)

sayyed_sadek@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MOHAMAD SADEK RATHA"

Signerade 2025-05-03 17:17:24 CEST (+0200)

Stefan Möller (SM)

stefan.moller.76@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Stefan Möller"

Signerade 2025-05-04 20:04:20 CEST (+0200)

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

Brf. Lunden
Org.nr 746000-2426

Jag har i egenskap av lekmannarevisor/internrevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Lunden i Malmö för år 2024.

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

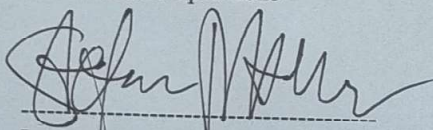
Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2024 och dess finansiella resultat för år 2024. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- disponerar förlust enligt plan och förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Malmö den 25 april 2025



Internrevisor, Stefan Möller

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.

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.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Lunden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Lunden i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

