



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB bostadsrättsförening
Lunden i Solna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Lunden i Solna med säte i STOCKHOLM org.nr. 769608-6078 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Solna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ametisten 5	2002-01-01	2003
Ametisten 6	2002-01-01	2003

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 998
1	lokaler (hyresrätt)	806
Totalt 43 objekt		3 804

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 2 rok, 22 st 3 rok.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Centralgaraget GA:1 12 % och Busstorgets Samfällighetsförening GA:2 17 % och GA:3 14,4 %. Samfälligheten förvaltar garageplatser och laddstolpar. Värme, vatten, soprum, cykelrum, tvättstugor, gemensamhetslokal, källarförråd, gården, snöröjning.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Isabella Canow	Ordförande	2021-06-02	
Roland Hansson	Ledamot	2002-04-01	
Åke Holmberg	Ledamot	2021-06-02	2024-09-30
Jakob Bladh	Ledamot	2021-06-02	
Yasemin Gencer	Ledamot	2022-09-23	
Anders Andreasson	Ledamot	2021-06-02	
Matti Bryder	Ledamot	2021-06-02	2024-06-17
Eva Caesar	Suppleant	2021-06-02	2024-06-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Isabella Canow, Anders Andreasson och Jakob Bladh.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roland Hansson, Isabella Canow, Yasemin Gencer, Jakob Bladh och Anders Andreasson.

Revisorer har varit: Christer Persson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Hanna Arefaini sammankallande (har flyttat oktober 2024) och Helen Kling, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 5% fr o m 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen beslutar om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-08.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Översyn av taket, målning av en del slitage
2023	Byte av CPU, processorn i båda hissarna
2023	Installation av två laddboxar
2022	Spolning av avloppsstammar - Nästa åtgärd 2029
2021	OVK-besiktning - Nästa besiktning 2027
2021	Byte till LED-belysning i trapphus
2021	Komplettering puts nedre delen mot Hannebergsgatan
2021	Radonmätning - Nästa mätning 2031

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Översyn av taket

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	117	173	249	232	212
Skuldsättning, kr/kvm	5 686	6 220	7 473	7 607	7 840
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 215	7 340	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	8	12	17	17	15
Årsavgifter, kr/kvm	713	679	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	85	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	659	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 488	2 378	2 277	2 262	2 246
Resultat efter finansiella poster, tkr	-266	-98	57	-46	-54
Soliditet, %	77	77	76	76	76

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Nyckeltal från 2022 och bakåt är beräknade av tidigare ekonomisk förvaltare och kan därför vara beräknade på andra parametrar.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 435 366 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 117 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% fr o m 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	72 620 000	0	0	72 620 000
Underhållsfond, kr	3 824 555	-22 924	378 000	4 179 631
S:a bundet eget kapital, kr	76 444 555	-22 924	378 000	76 799 631
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 862 518	-75 030	-378 000	-2 315 548
Årets resultat, kr	-97 954	97 954	-265 945	-265 945
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 960 472	22 924	-643 945	-2 581 493
S:a eget kapital, kr	74 484 083	0	-265 945	74 218 138

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 44 924 kr. Ianspråkstagandet är för 2023 samt 2024.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 937 548
Årets resultat, kr	-265 945
Reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	22 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 581 493

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 581 493
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 488 376	2 377 589
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 674	12 055
Summa Rörelseintäkter		2 505 050	2 389 644
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 336 075	-1 376 301
Övriga externa kostnader	Not 5	-54 983	-90 334
Personalkostnader	Not 6	-134 011	-74 588
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-690 138	-686 520
Summa Rörelsekostnader		-2 215 207	-2 227 743
Rörelseresultat		289 844	161 901
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	60 335	49 400
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-616 124	-309 255
Summa Finansiella poster		-555 789	-259 855
Resultat efter finansiella poster		-265 945	-97 954
Resultat före skatt		-265 945	-97 954
Årets resultat		-265 945	-97 954

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 93 869 121 94 559 258

Summa Materiella anläggningstillgångar**93 869 121 94 559 258**

Finansiella anläggningstillgångar

Övriga långfristiga fordringar

500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar**500 500****Summa Anläggningstillgångar****93 869 621 94 559 758**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

18 0

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 532 630 665 839

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 165 149 102 628

Summa Kortfristiga fordringar**697 796 768 468**

Kassa och bank

Kassa och bank

1 739 084 1 664 537

Summa Kassa och bank**1 739 084 1 664 537****Summa Omsättningstillgångar****2 436 880 2 433 005****Summa Tillgångar****96 306 501 96 992 763**

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	72 620 000	72 620 000
Fond för yttre underhåll	4 201 631	3 824 555
Summa Bundet eget kapital	76 821 631	76 444 555

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 337 548	-1 862 518
Årets resultat	-265 945	-97 954
Summa Ansamlad förlust	-2 603 493	-1 960 472

Summa Eget kapital

74 218 138 74 484 083

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 295 833	6 059 599
Summa Långfristiga skulder		4 295 833	6 059 599

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	17 334 200	15 945 434
Leverantörsskulder		11 949	107 520
Skatteskulder		112 725	174 778
Övriga kortfristiga skulder		13 111	12 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	320 545	209 040
Summa Kortfristiga skulder		17 792 530	16 449 081

Summa Skulder

22 088 363 22 508 680

Summa Eget kapital och skulder

96 306 501 96 992 763

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	289 844	161 901
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	690 138	686 520
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	690 138	686 520
Erhållen ränta	74 350	49 400
Erlagd ränta	-589 511	-309 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	464 821	588 566
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	42 475	-6 369
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-71 930	-57 888
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-29 455	-64 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten	435 366	524 309
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-375 000	-400 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-375 000	-400 000
Årets kassaflöde	60 366	124 309
Likvida medel vid årets början	2 185 633	2 061 325
Likvida medel vid årets slut	2 245 999	2 185 633

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 136 816	2 035 032
	Hyror lokaler	209 780	196 944
	Hyror garage och parkeringsplatser	137 600	134 400
	Övriga primära intäkter	10 980	11 213
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 495 176	2 377 589
	Hysesbortfall	-6 800	0
	<i>Summa</i>	-6 800	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 488 376	2 377 589

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	16 674	12 055
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	16 674	12 055

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter*	-1 033 216	-1 062 330
	Reparationer	-65 480	-1 904
	Planerat underhåll	-22 000	-22 924
	Försäkringsskador	-2 861	0
	EI	-28 553	-42 455
	Fastighetsförsäkring*	0	-53 516
	Kabel-TV och bredband	-4 200	-36 960
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-114 353	-95 778
	Förvaltningsavtalskostnader	-60 980	-60 434
	Övriga driftkostnader	-4 432	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 336 075	-1 376 301

* Avser Värme, vatten, soprum, cykelrum, tvättstugor, gemensamhetslokal, källarförråd, gården och snöröjning.
* Fastighetsförsäkring för 2024 betalades 2023 utan periodisering till rätt period. Fastighetsförsäkringen för 2025 har betalats 2024 och periodiserats till rätt period. Därav utfall 0.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-232	-1 466
	Administrationskostnader	-9 733	-23 746
	Extern revision	-24 750	-24 750
	Konsultkostnader	0	-4 962
	Medlemsavgifter	-13 620	-12 620
	Föreningsverksamhet	-2 684	-5 292
	Övriga förvaltningskostnader	-3 965	-17 498
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-54 983	-90 334

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-105 000	-65 700
	Revisionsarvode	-3 000	3 000
	Övriga arvoden	-2 000	0
	Sociala avgifter	-24 011	-11 888
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-134 011	-74 588

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	278	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	60 056	49 400
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	60 335	49 400
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-614 601	-309 161
	Övriga räntekostnader	-1 523	-94
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-616 124	-309 255
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	82 526 376	82 526 376
	Ingående anskaffningsvärde mark	21 500 000	21 500 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	104 026 376	104 026 376
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 467 118	-8 780 598
	Årets avskrivningar	-690 138	-686 520
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-10 157 255	-9 467 118
	<i>Utgående redovisat värde</i>	93 869 121	94 559 258
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	64 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 904 000	2 904 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	58 000 000	58 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	124 904 000	124 904 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	31 577 500	31 577 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	31 577 500	31 577 500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	506 916	521 096
	Övriga fordringar	25 714	144 743
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	532 630	665 839

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	0	14 015
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	165 149	88 613
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	165 149	102 628

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,97%	2025-09-23	6 284 601	0
Nordea	2,74%	2027-08-18	4 295 833	0
Nordea	4,2%	2025-02-21	4 965 000	300 000
Nordea	1,71%	2025-09-22	6 084 599	100 000
			21 630 033	400 000

Långfristig del	4 295 833
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	17 334 200
Kortfristig del	17 334 200
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	400 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,85%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,97%	2025-09-23	6 284 601	0
Nordea	2,74%	2027-08-18	4 295 833	0
Nordea	4,2%	2025-02-21	4 965 000	300 000
Nordea	1,71%	2025-09-22	6 084 599	100 000
			21 630 033	400 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	17 334 200
Kortfristig del	17 334 200

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	207 474	122 582
Upplupna räntekostnader	37 767	11 154
Övriga upplupna kostnader	75 304	75 304
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	320 545	209 040

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lunden i Solna, org.nr. 769608-6078

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lunden i Solna för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lunden i Solna för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christer Persson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB bostadsrättsförening Lunden i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ISABELLA CANOW

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 20:01:38



ROLAND HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 14:35:29



JAKOB BLADH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 20:30:20



ANDERS ANDREASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 17:49:35



YASEMIN GENCER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 10:04:01



CHRISTER PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 15:07:38



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 13:49:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB bostadsrättsförening Lunden i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTER PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 15:12:16



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 13:48:49



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.