

2025

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lansen i Strängnäs

Organisationsnummer: 719500-0125



Redovisningsbyrå

ÅRSREDOVISNING 2025

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2025. Detta är föreningens sjuttionde (70) verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2025

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan 5 år som sträcker sig mellan åren 2025 och 2029
- Större underhåll som är genomförda under året:

Målning entredörrar

Stödmur framför 55 uppräta.

Parkeringsplatser 8-23 nya påkörningsramper.

Takplåt över gamla panncentralen målning utfört

- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet genom avsättning av årets vinst till dispositionsfonden.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-01-11. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2014-06-13 hos Bolagsverket. Föreningen har per 2025-12-31, 57 medlemmar varav ett dödsbo.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman 2025 har varit

Magnus Ankarfjord (omval)	Ordförande för tiden från årsstämma 2025 till årsstämma 2026.
Åsa Persson (kvarssitter)	Ledamot för tiden från årsstämma 2024 till årsstämma 2026.
Carina Nilsson (kvarssitter)	Ledamot för tiden från årsstämma 2024 till årsstämma 2026.
Urban Andersson (omval)	Suppleant för tiden från årsstämma 2025 till årsstämma 2026.
Henrik Wallerman (nyval)	Suppleant för tiden från årsstämma 2025 till årsstämma 2026.

Firman har tecknats av styrelsen. Firman har tecknats ensam av Magnus Ankarfjord.

Styrelsen har sitt säte i Strängnäs och har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter årets stämma.

Ordförande och föreningens förvaltare har även haft ett budgetmöte där budgeten för 2026 spikades.

Revisorer

Revisorer har under året varit

Ordinarie

Anders Palmblad (Extern konsult)

Suppleant

Nils Buck (omval)

Valberedning

Stämman beslutade att välja Kenneth Lilja, Glenn Johansson och Nils Buck till valberedning under 2025 till årsstämma 2026

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 mars 2025. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Lansen 1 i Strängnäs kommun med adress Tingstugatan 51-53-55 och består av tre huskroppar. Husen färdigställdes år 1956 och innehåller 48 bostäder om 3094,5 m² samt en lokal om 110 m², 12 garage varav ett används som fastighetsförråd samt 62 bilparkeringsplatser varav 3 är upplåtna som gästparkeringar och 4 är el-laddplatser, (f.n. är 1 publik av dessa).

Lägenhetsfördelning:

6 st. 4 rum och kök

21 st. 3 rum och kök

15 st. 2 rum och kök

6 st. 1 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Stambyte	2006	Grundisolering	2023
Nya lägenhetsytterdörrar	2008	Tilläggsisolering vindsbjälklag	2023
Postboxar i entréer	2008	P-plats 1-7 varav 4 st el-laddplatser	2024
Stamventiler värmesystem	2009	Husens socklar har lagats och målats.	2024
Ventilation i badrum	2010	Spolning av avloppsstammar	2024
Nya fönster	2013	Takavvattning rensats och stuprör bytta.	2024
Nya balkonger	2015	Besiktning skyddsrum	2024
Fiberinstallation	2017	P-plats 8-23	2025
Målning två trapphus	2019	Plåttak mellan 51 och 53 ommålat	2025
Byte radiatortermostat i lägenheter	2019	Stödmur framför 55 upprätad	2025
Kodlås på ytterdörrar	2021	Besiktning skyddsrum	2025
Dräneringsdike, rörläggning och brunnar	2021	Ytterdörrar målade	2025
Iordningställande av skyddsrum	2022		
Målning trapphus	2022		
Ombyggnad frånluftsfläktar	2022		

Fastighetsskötsel

Magnus Ankarfjord och Kenneth Lilja har delat på uppdraget som fastighetsskötare för vilket de arvoderats.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Sörmlands Data & Kontorsservice	Administrativ förvaltning
Sevab	Elavtal nät, VA och renhållning.
Skellefteå Kraft	Elavtal elhandel
Solör Bioenergi	Fjärrvärme
Länsförsäkringar Södermanland	Fastighetsförsäkring
Buskhaga städ AB	Trapphusstädning
Björkner Entreprenad	Snöröjning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande fastighetsbesiktning har utförts under året av styrelsen varvid har konstaterats vissa brister som åtgärdats.

Underhåll

Föreningen upprättar varje år en rullande 5-årsplan för underhållsåtgärder.

3 andrahandsuthyrningar är beviljade fram till 2025-12-31.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 57.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse. Uthyrning beviljas max 2 år.

Ingen avsättning har skett till fonden för lägenhetsunderhåll. Ur lägenhetsfonden har uttag gjorts med 30 986,64.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning**Flerårsöversikt (Nyckeltal)**

	2021	2022	2023	2024	2025
Årsavgifter bostäder tkr	1 886	1 886	1 886	1 886	1 886
Driftskostnad, kr/m ²	383	418	445	490	551
Räntekostnad, kr/m ²	20,42	28,74	65,16	63,91	45,73
Årets resultat (tkr)	28	530	295	236	217
Balansomslutning = Totala tillgångar (tkr)	7 272	7 266	6 640	6 466	6 152
Årsavgiftsnivå bostäder kr/m ² kallhyra	610	610	610	610	610
Lån, kr/m ²	1 566	1 314	1 244	1 174	1 104
Fond för yttre underhåll (tkr)	488	191	0	0	0
Likviditet %	308%	378%	496%	431%	487%
Soliditet %	34%	31%	31%	31%	33%

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100%.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Talet bör aldrig vara < 0.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningens förfogande 2025-12-31 står:

Balanserat resultat	1 885 417
Fond för lägenhetsunderhåll	39 401
Dispositionsfond för fastighetsunderhåll	0
Årets resultat	217 038
Summa	<u>2 141 856</u>

Styrelsen förslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Dispositionsfond för fastighetsunderhåll	217 038
Fond för lägenhetsunderhåll	39 401
I ny räkning överföres	1 885 417
Summa	<u>2 141 856</u>

Övrigt

Årsavgiften 2025 har lämnats oförändrad.

Värmeavgiften 2025 har lämnats oförändrad.

Resultatet av föreningens verksamhet under året samt dess ekonomiska ställning per 2025-12-31 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING

2025-12-31

2024-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 1	2 853 275	2 707 335
Summa rörelseintäkter		2 853 275	2 707 335

Rörelsekostnader

Driftskostnader	2	-1 703 770	-1 515 676
Övriga externa kostnader	3	-212 667	-194 517
Personalkostnader	5	-179 091	-198 375
Avskrivningar	6, 7	-407 101	-402 067
Summa rörelsekostnader		-2 502 629	-2 310 635

Rörelseresultat		350 646	396 700
------------------------	--	----------------	----------------

Finansiella poster

Ränteutgifter, räntekostnader och liknande resultatposter		-133 608	-160 701
Summa finansiella poster		-133 608	-160 701

Resultat efter finansiella poster		217 038	235 999
------------------------------------------	--	----------------	----------------

Årets resultat		217 038	235 999
-----------------------	--	----------------	----------------

BALANSRÄKNING

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	466 864	682 964
Avskrivningsbara anläggningar	7	3 168 471	3 352 472
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 635 335</u>	<u>4 035 436</u>
Summa anläggningstillgångar		3 635 335	4 035 436
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		-46 607	62 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	7 520	10 155
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>-39 087</u>	<u>73 113</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bankmedel		1 507 813	2 357 080
Fonderade medel		1 048 337	0
<i>Summa kassa och bank</i>	9	<u>2 556 150</u>	<u>2 357 080</u>
Summa omsättningstillgångar		2 517 063	2 430 193
SUMMA TILLGÅNGAR		6 152 398	6 465 629
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 200	76 200
Fond för fastighetsunderhåll		0	0
Fond för lägenhetsunderhåll		39 401	70 387
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>115 601</u>	<u>146 587</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 885 417	1 885 367
Årets resultat		217 038	235 999
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 102 455</u>	<u>2 121 366</u>
Summa eget kapital	10	2 218 056	2 267 953
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	3 417 755	3 633 905
Summa långfristiga skulder		<u>3 417 755</u>	<u>3 633 905</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	0	0
Leverantörsskulder		291 978	268 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	224 609	295 315
Summa kortfristiga skulder		<u>516 587</u>	<u>563 771</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 152 398	6 465 629

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer.**

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden BFNAR 2012:1 (K2)

När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR SRS. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper mm.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Tidigare år har verksamhetens överskott överfört till Dispositionsfonden. Därur togs kostnaderna för fastighetens underhåll enligt den underhållsplan som styrelsen framtagit löpande varje år. Styrelsen uppfattning är att rörelsens vinst i år överförs till dispositionsfonden för fastighetsunderhåll.

NOTER

1. Nettoomsättning		2025	2024
Årsavgifter s.k. kallhyra		1 886 100	1 886 100
Hyror		6 720	6 840
Övriga intäkter	Bil 1	<u>960 455</u>	<u>814 395</u>
Summa nettoomsättning		2 853 275	2 707 335
2. Driftskostnader		2025	2024
El-avgifter		135 542	107 156
Uppvärmningsavgifter		653 679	550 042
Vatten och avlopp		300 490	232 370
Sophämtning, snöröjning och städning		140 239	157 594
Fastighetskötsel		6 180	49 236
Kommunal fastighetsavgift		85 888	80 812
Försäkringar		88 604	85 842
TV-anläggning och fiberanläggning		193 254	204 535
Reparation, förbrukningsmateriel		57 007	17 106
Övriga driftskostnader	Bil 1	<u>42 887</u>	<u>30 983</u>
Summa driftskostnader		1 703 770	1 515 676
3. Övriga externa kostnader		2025	2024
Redovisningskostnader		40 240	37 037
Övriga förvaltningskostnader	Bil 1	<u>172 427</u>	<u>157 480</u>
Summa övriga externa kostnader		212 667	194 517
4. Underhåll enl. plan		2025	2024
Underhåll enligt plan fördelat på 5 år		<u>63 800</u>	<u>29 490</u>
Summa underhåll enligt plan		63 800	29 490

5. Personalkostnader	2025	2024
Arvoden och ersättningar till styrelsen inkl. sociala avgifter	154 091	170 633
Löner och övriga personalersättningar	25 000	27 742
	<u>179 091</u>	<u>198 375</u>

6. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Byggnadernas avskrivningsplan motsvarar de årliga amorteringarna.		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader och mark	9 015 882	9 015 882
Årets investering i byggnader och mark	0	0
Årets försäljning/utrangering	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>9 015 882</u>	<u>9 015 882</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 332 918	-8 116 818
Årets avskrivningar	-216 100	-216 100
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-8 549 018</u>	<u>-8 332 918</u>
Utgående redovisat värde	466 864	682 964
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader - bostäder	27 214 000	23 501 000
Taxeringsvärde mark	9 353 000	10 953 000
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till	<u>36 567 000</u>	<u>34 454 000</u>

7. Avskrivningsbara anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Fönsterbyte		
Anskaffningsvärde	2 500 001	2 500 001
Akkumulerade avskrivningar	-916 663	-833 330
Årets avskrivning 3,33%/år	-83 333	-83 333
Bokfört värde	<u>1 500 005</u>	<u>1 583 338</u>
Balkonger		
Anskaffningsvärde	2 496 138	2 496 138
Akkumulerade avskrivningar	-832 500	-749 250
Årets avskrivning 3,33%/år	-83 250	-83 250
	<u>1 580 388</u>	<u>1 663 638</u>
Inventarier		
Anskaffningsvärde	206 299	206 299
Årets anskaffningar	0	0
Årets försäljning	0	0
Akkumulerade avskrivningar	-206 299	-206 299
Årets avskrivning	0	0
Bokfört värde	<u>0</u>	<u>0</u>
Fiberanläggning		
Anskaffningsvärde	187 188	187 188
Akkumulerade avskrivningar	-131 026	-112 308
Årets avskrivning	-18 718	-18 718
Bokfört värde	<u>37 444</u>	<u>56 162</u>
Laddplatser el-bilar		
Anskaffningsvärde	57 000	50 000
Akkumulerade avskrivningar	-666	0
Årets avskrivning	-5 700	-666
Bokfört värde	<u>50 634</u>	<u>49 334</u>

8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 520	10 155
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 520	10 155

9. Kassa och Bank	2025-12-31	2024-12-31
Kassa	0	0
Fonderade medel	1 048 337	1 023 046
SEB Företagskonto	1 507 813	1 334 034
Summa kassa och bank	2 556 150	2 357 080

10. Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre/inre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	76 200	70 387	1 885 417	235 999	2 268 003
Resultatdisposition enl. föreningsstämman			0	-235 999	-235 999
Ianspråktagande av fonderade medel		-30 986			-30 986
Redovisat resultat				217 038	217 038
Belopp vid årets utgång	76 200	39 401	1 885 417	217 038	2 218 056

11. Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Bindnings- datum	Ränta	Amortering	Skuldbelopp	Skuldbelopp
SEB 25524446	Bunden ränta till 2026-08-28	3,54%	60 140	890 295	950 435
SEB 26363365	Bunden ränta till 2026-09-28	3,57%	66 960	1 072 460	1 139 420
SEB 36458518	Bunden ränta till 2026-03-28	3,93%	44 000	850 000	894 000
SEB 38304437	Bunden ränta till 2026-03-28	3,93%	45 000	605 000	650 000
			216 100	3 417 755	3 633 855
Nästa års extraamortering föreslås uppgå till				0	
Långfristig skulder exklusive kortfristig del				3 417 755	
Genomsnittsränta vid årets utgång		3,74%			

Amortering inom 2 till 5 år beräknas uppgå till 864 200
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 2 337 255

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar 8 555 000 8 555 000

12. Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Nästa års beräknade ordinarie amortering	216 100
Summa kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	216 100

13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	224 609	226 079
Upplupna räntekostnader	6 043	8 424
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	285 935	329 267
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	516 587	563 770

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

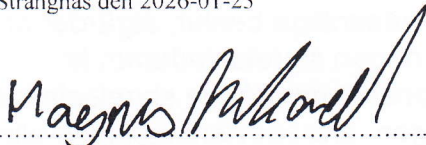
Föreningen redovisar årsredovisningen enligt Bokföringsnämndens anvisningar K2.


FÖRTYDLIGANDEN TILL VISSA NOTPOSTER

BILAGA 1


Not 1: Övriga intäkter	Överlåtelseavgifter, Pantsättningsavgifter, Kravavgifter Garage-, Parkeringshyror, Värmeavgifter, Frysavgifter
Not 2: Övriga driftskostnader	Hyra fastighetsförråd, Hyresförluster parkeringar
Not 3: Reparation, förbrukningsmateriel	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmateriel Skyddsmateriel, Rep & Underhåll inventarier
Not 3: Övriga förvaltningskostnader	Telefon, Porto, Kostnad årsstämma, Bankavgifter Medlemsavgifter, Styrelsens omkostnader, Uppbörd av avgifter/hyror Kontorsutensilier. Redovisning och förvaltning.


Strängnäs den 2026-01-23


Magnus Ankarfjord


Åsa Persson



Carina Nilsson


Urban Andersson


Henrik Wallerman

Min revisionsberättelse har avgivits.

2026-02-15


Anders Palmblad
Av föreningsstyrelsen konsulterad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Lansen, Strängnäs

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Lansen, organisationsnummer 719500-0125 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Strängnäs den 15 februari 2026.


Anders Palmblad

Av föreningens stämma utsedd revisor.

Bostadsrättsföreningen Lansen

719500-0125

Årsredovisning för räkenskapsåret

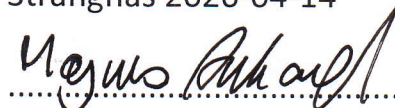
2025-01-01 - 2025-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att den här kopian av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma den 14 april 2026.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag att årets vinst om 217 038:- skulle överföras till dispositionsfonden för fastighetsunderhåll.

Strängnäs 2026-04-14



Magnus Ankarfjord