

Årsredovisning för

BRF Lunden

769627-6315

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse

1-2

Resultaträkning

3

Balansräkning

4-5

Kassaflödesanalys

6

Noter

7-8

Underskrifter

9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lunden, 769627-6315, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen med säte i Stockholms län, Tyresö kommun registrerades år 2014. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta 11 st bostadslägenheter för permanent boende utan begränsning i tiden. Föreningen äger fastigheten Kumla 3:204 i Tyresö Kommun, med uppförd byggnad i 4 våningar. Byggnaden är uppförd 2015. Fastighetens adress är Vendelsövägen 10 A.

Lägenhetsfördelning:

1 antal 1 rok
9 antal 2 rok
1 antal 3 rok

Dessutom tillkommer:

8 st parkeringsplatser och en pool på 4 x 8 meter.

Medlemsinformation:

Antal lägenheter: 11
Överlåtelser under året: 1 (föregående år 1)
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 13

Total tomtarea: 922 kvm
Total bostadsarea: 432 kvm
Total fastighetsyta: 600 kvm
Årets taxeringsvärde: 15 347 000
Föregående års taxeringsvärde: 15 347 000

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Trygg-Hansa. I årsavgifter ingår vatten, avlopp, avfall samt tillägg för bostadsrättsföräkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättshavaren.

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Vattenfall AB	El
Tyresö Kommun	Vatten o avlopp, avfall.
Trygg-Hansa	Fastighetsförsäkring
Cibes Kalea Sv AB	Hissbesiktning

Årets verksamhet i ett flerårsperspektiv

Verksamhetsåret 2025 har bestått i traditionellt styrelsearbete med frågor kring föreningens ekonomi och fastighetens förvaltning.

Vår fastighet är i gott skick och har varit försonad från större problem under året. Under året har sedvanligt återkommande fläktfilter bytts ut i alla lägenheter.

Styrelsens bedömning är att avgifterna kommer att lämnas oförändrade under resten av året. Under 2025 har föreningen amorterat 150 000 kr. Under kommande år 2026 kommer föreningen att amortera ytterligare 100 000 kr.

Styrelsen har tagit fram en underhållsplan.

Styrelsens bedömning är att det inte föreligger något behov av mer omfattande eller kostnadskrävande underhåll de närmaste åren.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året till följd av avskrivningar på byggnaden.

Det likvidmässiga resultatet är emellertid positivt vilket framgår av bifogad kassaflödesanalys.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	488 521	489 263	457 764	339 079
Resultat efter finansiella poster	-65 834	-107 210	-126 695	-166 691
Soliditet, %	72,40	71,70	71,20	71,50
Räntor per kvm bostadsrätt	508	634	617	306
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt	1 130	1 132	993	784
Skuldsättning per kvm total yta	10 250	10 500	10 833	10 833
Skuldsättning per kvm uppl.bostadsrätt	14 236	14 583	15 046	15 046
Sparande per kvm total yta	162	93	61	-6
Energikostnad per kvm total yta	195	187	207	190
Årsavgifternas andel i % av tot.rörelseintäkt	92	98	90	89
Räntekänslighet	13	13	15	21

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Fritt eget kapital
Vid årets början	17 417 600	-1 098 597
Avsättning till yttre fond		-50 000
Årets resultat		-65 834
Vid årets slut	17 417 600	-1 214 431

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	-1 148 597
Årets resultat	-65 834
Totalt	-1 214 431
Förslag till disposition:	
till yttre fond avsätts	-50 000
Balanseras i ny räkning	-1 164 431
Summa	-1 214 431

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Medlemsintäkter	2	485 771	489 263
Övriga rörelseintäkter		46 058	8 604
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		531 829	497 867
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-28 259	-2 739
Övriga externa kostnader		-186 784	-165 296
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-163 000	-163 000
Summa rörelsekostnader		-378 043	-331 035
Rörelseresultat		153 786	166 832
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 664	20 196
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 284	-294 238
Summa finansiella poster		-219 620	-274 042
Resultat efter finansiella poster		-65 834	-107 210
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-65 834	-107 210
Skatter			
Årets resultat		-65 834	-107 210

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	22 061 334	22 224 334
Summa materiella anläggningstillgångar		22 061 334	22 224 334
Summa anläggningstillgångar		22 061 334	22 224 334
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 765	76 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 343	5 716
Summa kortfristiga fordringar		28 108	82 257
Kassa och bank			
Kassa och bank		440 043	525 832
Summa kassa och bank		440 043	525 832
Summa omsättningstillgångar		468 151	608 089
SUMMA TILLGÅNGAR		22 529 485	22 832 423

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 417 600	17 417 600
Fond för yttre underhåll		100 000	50 000
Summa bundet eget kapital		17 517 600	17 467 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 148 597	-991 387
Årets resultat		-65 834	-107 210
Summa fritt eget kapital		-1 214 431	-1 098 597
Summa eget kapital		16 303 169	16 369 003
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4,5	6 150 000	-
Summa långfristiga skulder		6 150 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		-	6 300 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	76 316	163 420
Summa kortfristiga skulder		76 316	6 463 420
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 529 485	22 832 423

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-65 834	-107 210
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	163 000	163 000
	<u>97 166</u>	<u>55 790</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	97 166	55 790
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av kundfordringar	54 149	-2 619
Förändring av leverantörsskulder	-	-
Förändring av kortfristiga skulder	-87 104	-11 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten	64 211	42 121
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-150 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	-200 000
Årets kassaflöde	-85 789	-157 879
Likvida medel vid årets början	525 832	683 711
Likvida medel vid årets slut	440 043	525 832

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver}) / \text{Totala tillgångar}$

Sparande

Resultat per kvadratmeter föreningens yta (bostäder, lokaler) exklusive avskrivningar och planerat underhåll.

Räntekostnad

Föreningens räntekostnad under redovisningsåret dividerat med bostadsyta.

Energikostnad

Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten dividerat med föreningens totala yta (bostäder, lokaler).

Årsavgifter andel i % av totala rörelseintäkter

Rörelsens totala huvudintäkter för räkenskapsåret dividerat med föreningens årsavgifter

Räntekänslighet

Föreningens totala låneskuld dividerat med årsavgifterna

Skuldsättning

Föreningens låneskulder dividerat med bostadsytan i föreningen.

Not 2 Intäkternas fördelning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<i>Intäkter per väsentligt intäktsslag</i>		
Avgift bostad	453 660	453 660
Parkerings plats	32 111	32 786
Filter	-	2 750
Övrigt	-	67
Summa	485 771	489 263

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	23 800 000	23 800 000
	23 800 000	23 800 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 575 666	-1 412 666
-Årets avskrivning enligt plan	-163 000	-163 000
	-1 738 666	-1 575 666
Redovisat värde vid årets slut	22 061 334	22 224 334

Not 4 Skulder till kreditinstitut

<i>Kreditgivare</i>	<i>Räntesats %</i>	<i>Villkorsdag</i>	2025-12-31
Handelsbanken, bunden	2,79	2028-09-30	3 000 000
Handelsbanken, bunden	2,75	2027-12-30	2 000 000
Handelsbanken, bunden	2,57	2026-12-30	1 000 000
Handelsbanken, rörligt			150 000
			6 150 000

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Fastighetsinteckning</i>	8 250 000	8 250 000

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	43 702	121 394
Upplupna kostnader	9 540	9 125
Upplupen ränta	23 074	32 901
	76 316	163 420

Underskrifter

Tyresö 2026-04-21

Årsredovisningens innehåll bestämdes: 2026-04-21



Ewa Stivert
Styrelseordförande

2026-04-21



Susanne Gejter

2026-04-21



Carina Granlund

2026-04-21



Mikael Larsson

2026-04-21



Lars-Erik Vestlund

2026-04-21

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 april 2026.



Daniel Bjurgard
Revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse för Brf Lunden 2025

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Lunden med org.nr. 769627-6315.

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2025 i bostadsrättsföreningen Lunden.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsbokslutet 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 årsbokslutet.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i Brf Lunden för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med Brf Lunden:s stadgar eller årsmötesbeslut. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Brf Lunden, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Tyresö den 21/4-2026

Brf Lunden:s revisor 2025



Daniel Bjurgard