

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Lansen
Org nr: 7340000137

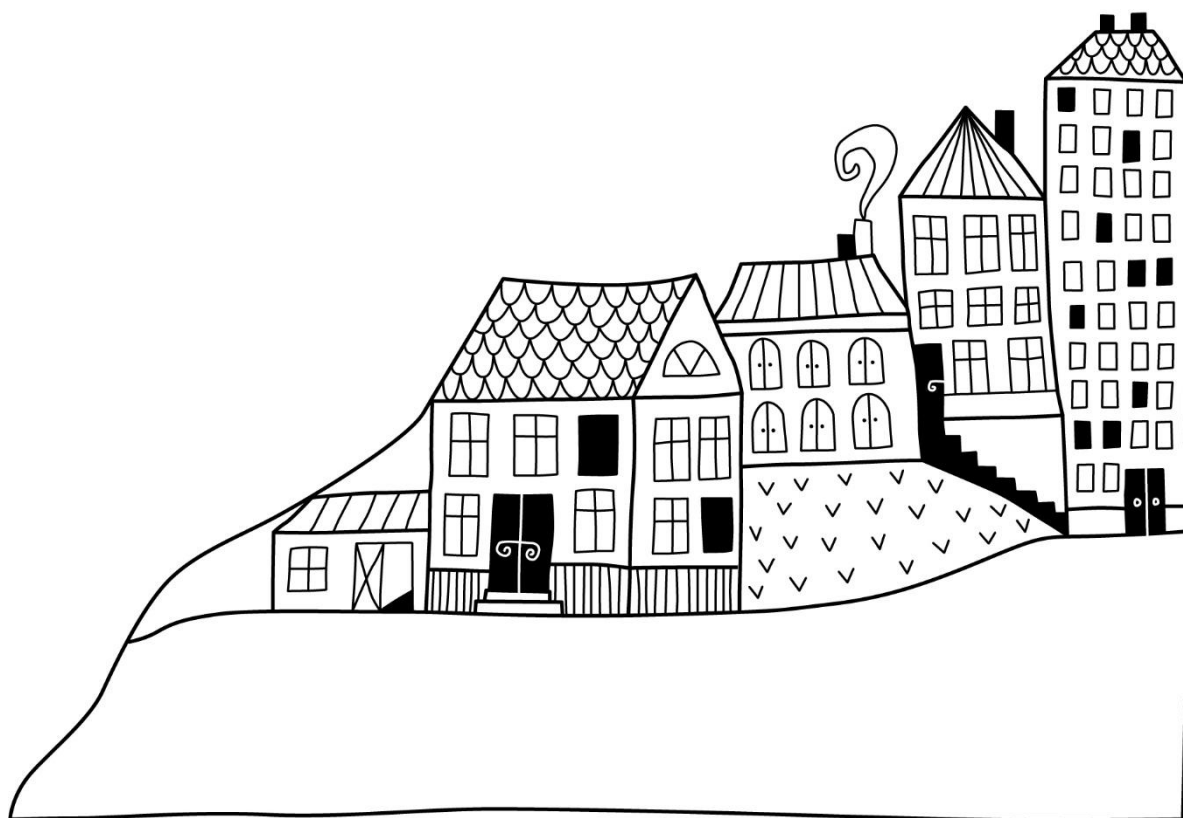


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lansen får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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 1953-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-31. Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre driftkostnader och räntekostnader. Driftkostnader har ökat eftersom kostnader för vatten, uppvärmning, el och underhåll har ökat jämfört mot föregående år. Räntekostnaderna har ökat då lån har satts om till högre räntesatser.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 291% till 284%.

I resultatet ingår avskrivningar med 177 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 306 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna tomt nr 1 i kvarteret Lansen i Region Gotland. På fastigheterna finns 4 byggnader med 32 lägenheter samt 4 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastigheternas adress är Vindelbosgatan 2A, 2B, 4A och 4B i Visby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	20

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	4
Antal garage	1

Total tomtarea	3 013 m ²
Total bostadsarea	1 517 m ²
Total lokalarea	278 m ²



Årets taxeringsvärde	19 076 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	18 777 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Astas Dog SPA	46
Gunilla Lindberg	79
Monica Broström	51
Sv Shintai jutsu förbundet	102

Intäkter från lokallhyror utgör ca 16,49 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Lyanders Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
GEAB	El och fjärrvärme
Tele2	Kabel-TV
Ragnells	Källsortering

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 11 tkr och planerat underhåll för 141 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens senast uppdaterade underhållsplan (2023-02-01) visar på en rekommenderad avsättning på 208 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 137 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2 026 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 203 tkr (134 kr/m²).

Vid årets början uppgick underhållsfonden till 206 831kr. Under året avsätts 400 000 kr och 141 094 kr har tagits i anspråk. Vid årets utgång uppgår saldot till 465 737 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2008	
Ventilationskanaler	2008	Tätning av kanaler
Utbyte av elinstallationer	2008	
Byte av lägenhetsdörrar	2017	
Skyddsrumsgärder	2017	
Byte trinettkök i Sachs lokal	2020	
Takbyte	2022	
Tvättstuga, 2 st nya tvättmaskiner	2023	
Takbyte, sista lyftet efter besiktning	2023	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Byte värmeväxlare	141 094

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommy Wallier	Ordförande	2026
Per-Åke Åkesson	Sekreterare	2027
Kurt Westerberg	Ledamot	2027
Kevin Burgedahl	Ledamot	2027

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Larsson	Suppleant	2027
Patrik Hellström	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 35 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 35 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 962 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 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

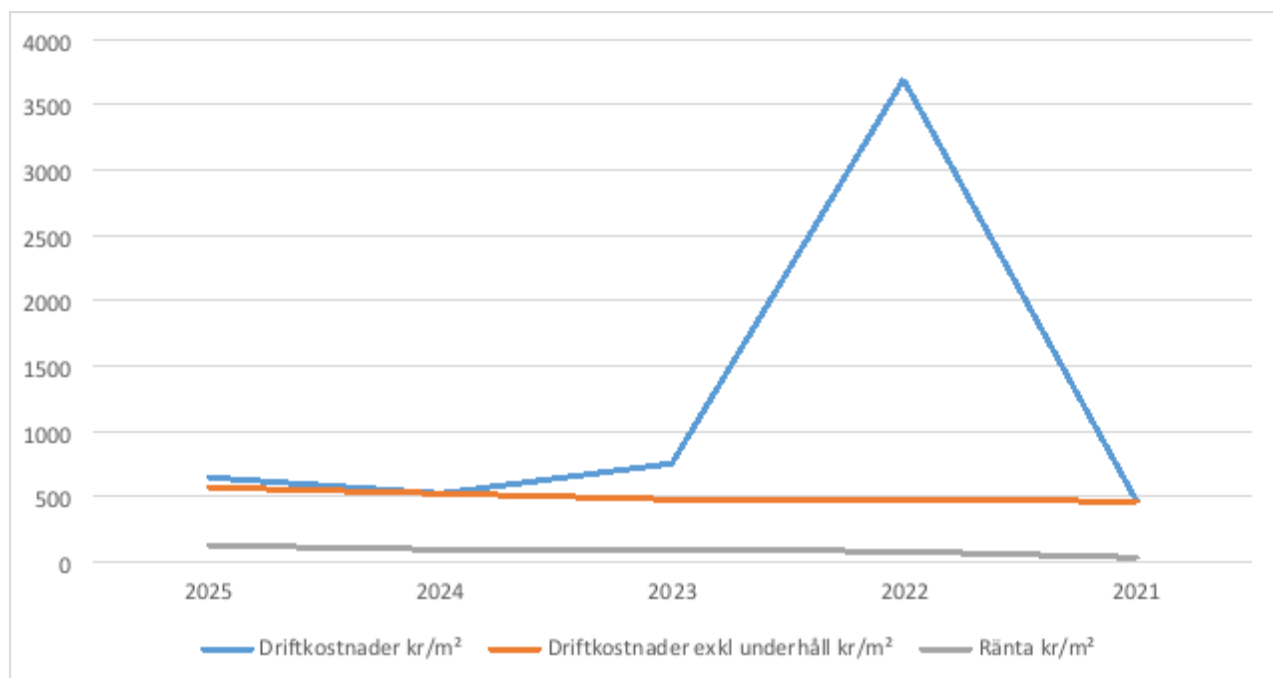


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning*	1 750	1 616	1 527	1 480
Rörelsens intäkter	1 750	1 617	1 527	1 480
Resultat efter finansiella poster*	129	247	-257	-5 586
Resultat exkl avskrivningar	306	424	-80	-5 409
Balansomslutning	6 014	5 955	5 850	6 194
Årets kassaflöde	252	267	-156	-1 047
Soliditet %*	-47	-50	-55	-48
Likviditet %	284	291	257	334
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	83	82	84	84
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	960	875	843	823
Driftkostnader kr/kvm	636	516	741	3 684
Energikostnad kr/kvm*	316	283	243	239
Underhållsfond kr/kvm	259	115	1	23
Reservering till underhållsfond kr/kvm	223	114	114	114
Sparande kr/kvm*	249	236	218	194
Ränta kr/kvm	115	95	95	78
Skuldsättning kr/kvm*	4 625	4 720	4 815	4 910
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 473	5 584	5 697	5 810
Räntekänslighet %*	5,7	6,4	6,8	7,1

* obligatoriska 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	41 500	206 831	-3 451 927	247 393
Disposition enl. årsstämmobeslut			247 393	-247 393
Reservering underhållsfond		400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-141 094	141 094	
Årets resultat				129 443
Vid årets slut	41 500	465 737	-3 463 440	129 443

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 204 534
Årets resultat	129 443
Årets fondreservering enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	141 094
Summa	-3 333 997

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 333 997**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 749 511	1 616 286
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	420
Summa rörelseintäkter		1 749 511	1 616 706
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 140 904	−925 536
Övriga externa kostnader	Not 5	−95 062	−105 381
Personalkostnader	Not 6	−3 111	−12 293
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−176 930	−176 930
Summa rörelsekostnader		−1 416 007	−1 220 141
Rörelseresultat		333 504	396 565
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 680	21 324
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−206 741	−170 496
Summa finansiella poster		−204 061	−149 172
Resultat efter finansiella poster		129 443	247 393
Årets resultat		129 443	247 393



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	3 998 534	4 175 464
Summa materiella anläggningstillgångar		3 998 534	4 175 464
Summa anläggningstillgångar		3 998 534	4 175 464
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	3 411	3 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	37 144	53 905
Summa kortfristiga fordringar		40 555	57 257
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 974 684	1 722 507
Summa kassa och bank		1 974 684	1 722 507
Summa omsättningstillgångar		2 015 240	1 779 764
Summa tillgångar		6 013 774	5 955 228



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 500	41 500
Fond för yttre underhåll		465 737	206 831
Summa bundet eget kapital		507 237	248 331
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 463 440	-3 451 927
Årets resultat		129 443	247 393
Summa fritt eget kapital		-3 333 997	-3 204 534
Summa eget kapital		-2 826 760	-2 956 203
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 131 174	8 300 271
Summa långfristiga skulder		8 131 174	8 300 271
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	171 336	171 336
Leverantörsskulder		168 967	131 193
Skatteskulder		2 515	4 537
Övriga skulder		142 875	104 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	223 668	199 630
Summa kortfristiga skulder		709 361	611 160
Summa eget kapital och skulder		6 013 774	5 955 228



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	333 504	396 565
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	176 930	176 930
	510 434	573 495
Erhållen ränta	2 680	21 324
Erlagd ränta	-188 809	-171 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	324 305	423 718
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	16 702	-15 431
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	80 268	30 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten	421 275	438 507
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-169 097	-171 336
Kortfristig del av långfristiga skulder (villkorsändringar)	-3 730 249	-362 814
Kommande nyupptagning av lån (villkorsändringar)	3 730 249	362 814
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-169 097	-171 336
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	252 178	267 171
Likvida medel vid årets början	1 722 507	1 455 335
Likvida medel vid årets slut	1 974 684	1 722 507
Kassa och Bank BR	1 974 684	1 722 507

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar (stamreovering)	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 460 040	1 327 392
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-10 133	-10 133
Hyror, lokaler	288 540	287 772
Elavgifter	6 948	9 822
Övriga ersättningar	4 116	1 433
Summa nettoomsättning	1 749 511	1 616 286

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	0	420
Summa övriga rörelseintäkter	0	420



Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-141 094	0
Reparationer	-11 418	-4 949
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-68 988	-69 085
Försäkringspremier	-22 381	-21 942
Kabel- och digital-TV	-54 377	-54 112
Snö- och halkbekämpning	-15 542	-18 994
Förbrukningsinventarier	-205	0
Vatten	-195 488	-164 439
Fastighetsel	-48 381	-43 113
Uppvärmning	-322 832	-299 931
Sophantering och återvinning	-62 443	-72 134
Förvaltningsarvode drift	-197 755	-176 837
Summa driftskostnader	-1 140 904	-925 536

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-71 720	-68 417
IT-kostnader	0	-525
Arvode, yrkesrevisor	-15 125	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-100	-14 925
Kreditupplysningar	0	-420
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 646	-1 433
Kontorsmateriel	-2 800	-2 680
Bankkostnader	-2 671	-2 607
Summa övriga externa kostnader	-95 062	-105 381



Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-2 400	0
Sammanträdesarvoden	0	-10 000
Sociala kostnader	-711	-2 293
Summa personalkostnader	-3 111	-12 293

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-73 930	-73 930
Avskrivningar tillkommande utgifter	-103 000	-103 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-176 930	-176 930

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 621	21 120
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	103
Övriga ränteintäkter	59	101
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 680	21 324

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-206 741	-170 496
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-206 741	-170 496



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 696 500	3 696 500
Mark	102 000	102 000
Tillkommande utgifter	0	0
Tillkommande utgifter	5 150 000	5 150 000
	8 948 500	8 948 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 948 500	8 948 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 022 035	-2 948 105
Tillkommande utgifter	-1 751 000	-1 648 000
	-4 773 035	-4 419 175
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-73 930	-73 930
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-103 000	-103 000
	-176 930	-176 930
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 949 965	-4 596 105
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 998 534	4 352 394
Varav		
Byggnader	600 534	822 324
Mark	102 000	102 000
Tillkommande utgifter	3 296 000	3 605 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	17 396 000	16 955 000
Lokaler	1 680 000	1 822 000
Totalt taxeringsvärde	19 076 000	18 777 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 813 000</i>	<i>13 721 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 263 000</i>	<i>5 056 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 411	3 352
Summa övriga fordringar	3 411	3 352

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 319	22 381
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	17 930
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 825	13 594
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 144	53 905

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 368 347	1 365 725
Transaktionskonto	606 337	356 781
Summa kassa och bank	1 974 684	1 722 507

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	8 302 510	8 471 607
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-171 336	-171 336
Nästa års villkorsändring av lån	0	-3 612 869
Långfristig skuld vid årets slut	8 131 174	4 687 402

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,59%	2027-03-30	4 387 500,00	0,00	45 000,00	4 342 500,00
STADSHYPOTEK	2,96%	2027-06-01	3 518 854,00	0,00	93 216,00	3 425 638,00
STADSHYPOTEK	2,85%	2028-06-30	211 395,00	0,00	24 164,00	187 231,00
STADSHYPOTEK	3,43%	2029-06-30	353 858,00	0,00	6 717,00	347 141,00
Summa			8 471 607,00	0,00	169 097,00	8 302 510,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 171 336 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 685 344 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 445 830 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	1 257	2 293
Upplupna räntekostnader	47 680	29 748
Upplupna elkostnader	3 731	4 088
Upplupna värmekostnader	38 397	40 622
Upplupna styrelsearvoden	4 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	21 025
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	128 603	91 855
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	223 668	199 630



Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	8 934 000	8 934 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-26

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Tommy Wallier,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Per-Åke Åkesson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Kurt Westerberg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Kevin Burgedahl,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Ernst & Young AB

Anders Håkansson/Auktoriserad revisor





Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lansen org.nr 734000-0137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lansen för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 tryggt 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
- 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557573829656

Dokument

Årsredovisning 2025
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2026-03-26 15:36:09 CET (+0100) av Ida Karlsson (IK)
Färdigställt 2026-04-01 11:00:00 CEST (+0200)

Initierare

Ida Karlsson (IK)
Riksbyggen
ida.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Tommy Wallier (TW)
Personnummer 196707223217
twallier@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tommy Gustav Wallier"
Signerade 2026-03-27 14:43:00 CET (+0100)

Per-Åke Åkesson (PÅ)
Personnummer 195106115552
pa.akeson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER-ÅKE ÅKESSON"
Signerade 2026-04-01 10:52:41 CEST (+0200)

Kurt Westerberg (KW)
Personnummer 194302053212
kurre43@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KURT WESTERBERG"
Signerade 2026-03-26 20:04:48 CET (+0100)

Kevin Burgedahl (KB)
Personnummer 199604047556
k.burgedahl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KEVIN KARL ERIK BURGEDAHL"
Signerade 2026-03-26 16:12:18 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557573829656

Anders Håkansson (AH)

Ernst & Young AB

anders.hakansson@se.ey.com

Signerade 2026-04-01 11:00:00 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>



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.

Årsavgift

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 Lansen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Lansen 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

