

Årsredovisning
för
BRF Lundtåkten 21
769630-1519

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för BRF Lundtåkten 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelsen

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen som innehar marken med äganderätt. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Ledamöter	Ordf Crister Bodeby Juni Maria Strömberg	Vald t.o.m. årsstämman "
	Jan Johansson	"
	Kerstin Hassner	Vald t.o.m. årsstämman
	Magnus Haapaniemi	"
Styrelsesuppleanter	Sebastian Maleki	Vald t.o.m. årsstämman
Revisor	Mikael Runsvik	"

Fastigheten

Fastigheten Lundtåkten 7

Bostäder

Antal	Typ
14	Lägenheter

Total yta bostäder	1070 kvm
Tomtarea totalt	1772 kvm

Föreningen har sitt säte i Falun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen hållit nio protokollförda styrelsemöten. Därutöver har ordinarie föreningsstämma genomförts.

Beträffande det löpande underhållet av fastigheten har, i likhet med föregående år, kontakt tagits med entreprenören Grytnäs. Styrelsen har uppmärksammat kvarstående brister i åtgärdandet av dokumenterade fel enligt genomförda besiktningar. Trots upprepade påminnelser har ingen respons erhållits från entreprenören. Styrelsen har därför beslutat att överlämna ärendet för juridisk prövning.

Styrelsen har under året fortlöpande följt upp föreningens ekonomiska situation. Tidigare år har präglats av ökade räntekostnader för föreningens lån samt ökade kostnader för fjärrvärme och sophämtning, vilket har medfört en höjning av månadsavgifterna. Styrelsen bedömer att vidtagna åtgärder har varit väl avvägda.

Under året har sedvanliga förbättringsarbeten av föreningens fastighet genomförts. Dessa omfattar bland annat målnings- och snickeriarbeten vid hus 3 samt installation av belysning vid parkeringsytan.

Vid föregående ordinarie föreningsstämma fattades beslut om nya stadgar. För att stadgarna ska träda i kraft krävs ytterligare beslut vid kommande ordinarie föreningsstämma under 2026.

Under året har två bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 140	1 106	1 023	827
Resultat efter finansiella poster	-73	-230	-212	-12
Soliditet (%)	67,0	66,8	66,9	67,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	835	835	835	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 824	13 063	13 063	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	207	56	66	0
Räntekänslighet (1%)	16,2	16,5	16,5	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	87	74	76	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78,4	80,8	87,4	0,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 726 000	170 000	-255 749	-229 966	28 410 285
Disposition av föregående års resultat:		34 000	-263 966	229 966	0
Årets resultat				-72 988	-72 988
Belopp vid årets utgång	28 726 000	204 000	-519 715	-72 988	28 337 297

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-519 715
årets förlust	-72 988
	-592 703

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	0
reservering fond för yttre underhåll	34 000
i ny räkning överföres	-626 703
	-592 703

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	1 139 935	1 105 733
Övriga rörelseintäkter	3 529	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1 143 464	1 105 733

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader	-419 794	-332 298
Övriga kostnader	-79 732	-69 871
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 -332 994	-322 300
Summa rörelsekostnader	-832 520	-724 469
Rörelseresultat	310 944	381 264

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 153	3 941
Räntekostnader och liknande resultatposter	-387 085	-615 171
Summa finansiella poster	-383 932	-611 230
Resultat efter finansiella poster	-72 988	-229 966

Resultat före skatt

-72 988 -229 966

Årets resultat

-72 988 -229 966

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	41 559 192	41 841 642
Inventarier, verktyg och installationer	4	242 028	239 103
Summa materiella anläggningstillgångar		41 801 220	42 080 745
Summa anläggningstillgångar		41 801 220	42 080 745
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-och hyresfordringar		0	7 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 546	23 454
Summa kortfristiga fordringar		30 546	30 684
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		493 865	419 424
Summa kassa och bank		493 865	419 424
Summa omsättningstillgångar		524 411	450 108
SUMMA TILLGÅNGAR		42 325 631	42 530 853

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

28 726 000

28 726 000

Fond för yttre underhåll

204 000

170 000

Summa bundet eget kapital

28 930 000

28 896 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-519 715

-255 749

Årets resultat

-72 988

-229 966

Summa fritt eget kapital

-592 703

-485 715

Summa eget kapital

28 337 297

28 410 285

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

13 721 302

13 977 596

Summa långfristiga skulder

13 721 302

13 977 596

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld

139 780

0

Övriga skulder

243

243

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

127 009

142 729

Summa kortfristiga skulder

267 032

142 972

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

42 325 631

42 530 853

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-72 988	-229 966
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		332 994	322 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		260 006	92 334
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		7 230	8 927
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 092	18 653
Förändring av kortfristiga skulder		124 060	-70 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten		384 204	49 885
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-256 294	35 430
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-256 294	35 430
Årets kassaflöde		127 910	85 315
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		419 424	334 110
Likvida medel vid årets slut		547 334	419 425

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Inventarier 10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (1%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not Fastighetskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
El	61 312	62 939
Fjärrvärme	125 769	124 594
Vatten/Avlopp	72 804	67 085
Renhållning	33 847	35 436
Försäkringar	18 407	35 310
Rep/underhåll fastighet	107 655	6 934
	419 794	332 298

Not Årsavgifter

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter bostäder	848 896	893 536
Årsavgifter värme	117 904	96 558
Årsavgifter parkering	84 000	77 000
	1 050 800	1 067 094

Not 2 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs rakt av till värde noll. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 %
Inventarier	10-20 %

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 818 000	43 818 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 818 000	43 818 000
Ingående avskrivningar	-1 976 358	-1 693 908
Årets avskrivningar	-282 450	-282 450
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 258 808	-1 976 358
Utgående redovisat värde	41 559 192	41 841 642

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	398 503	398 503
Inköp	53 469	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	451 972	398 503
Ingående avskrivningar	-159 400	-119 550
Årets avskrivningar	-50 544	-39 850
Utgående ackumulerade avskrivningar	-209 944	-159 400
Utgående redovisat värde	242 028	239 103

Not 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	13 162 182	13 977 596
	13 162 182	13 977 596

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 126 000	15 126 000
	15 126 000	15 126 000

Årsredovisningen beslutades

Falun

Crister Bodeby
Ordförande

Magnus Haapaniemi

Jan Johansson

Kerstin Hassner

Juni Maria Strömberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Mikael Runsvik
Revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 12 pages before this page
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende