

Brf Lumaparken

Org.nr: 769629-1009

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12



BRF LUMAPARKEN

Styrelsen för Brf Lumaparken, organisationsnummer 769629-1009, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter åt medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-13. Ekonomisk plan registrerades 2015-03-10. Föreningens stadgar registrerades 2021-10-01. Förändring av föreningens stadgar registrerades 2024-01-15.

Säte

Föreningens säte är i Stockholm

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

På stämman deltog 21 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Christina Takman	Omvald 1 år
Ledamot	Henrik Swanström	Kvarstod
Ledamot	Kristian Viidas	Omvald 2 år
Ledamot	Jonas Juliusson	Omvald 2 år
Ledamot	Tove Lindqvist	Omvald 1 år
Suppleant	David Eriksson	Nyvald 2 år
Suppleant	Klara Tallqvist	Kvarstod
Suppleant	Pablo Romero	Kvarstod
Suppleant	Amir Abedini	Omvald 2 år

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Valberedning

Vid ordinarie stämma valdes en ny valberedning bestående av följande medlemmar:

Peter Ek - Sammanställande

Magnus Bjuvensjö

Thomas Gustavsson

Revisor

Revisor
Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB

Information om fastigheten

Föreningens fastighet ligger vid Lumaparken i Hammarby Sjöstad. Föreningen består av två flerfamiljshus om sju våningar med totalt 74 bostadsrättslägenheter i storlekarna 1-5 rum och kök. Cykel- och barnvagnsrum finns i respektive hus. Husen är ritade av Murman Arkitekter och uppfördes under 2015-2016 av Besqab AB.

Föreningen disponerar också ett garage som är placerat under husen. Garaget består av 27 parkeringsplatser för bil och två platser för MC. Till 18 av bilplatserna finns elbilsladdning.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Förvaltning

Avtal

Fastighetsförvaltning
Ekonomisk förvaltning

Leverantör

Jakobsen Properties AB
Jakobsen Ekonomi AB

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad:

2026-03-24

Underhållsplanens tidshorisont: 30 år

Åtgärder

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

År	Åtgärd	Kommentar
2018	Installation av nytt passersystem och porttelefon.	
2019	Ommålning av trapphus och oljning av trädetaljer.	
2019	Underhåll av rabatter med täckbark samt genomgång av häckar och träd.	
2020	Dammbindning av golv i garage och förråd enl. underhållsplan.	
2020	Montering av hörnskydd av stål på varje våningsplan i båda husen.	
2020	Inköp och montering av brandsläckare enl. brandskyddsgenomgång..	
2020	Installation av 12 laddplatser för el/hybridbilar, samt framdragnings av el till samtliga platser för framtida utökning av laddplatser.	
2020	Förbättringsmålning av trapphus och hissar.	
2020/2021	Installation av nya cykelställ, servicestation för cyklar samt hyllor i cykelrum och barnvagnsrum.	
2021	Installation av ytterligare 6 laddplatser för elbilar. Totalt finns nu 18 laddplatser i föreningens garage.	
2021	Stamspolning och filmning av avloppsstammar.	
2021	Uppgradering av internet/bredband i form av nya routrar samt högre hastighet 250/250 Mbits/s.	
2021	Införande av "Blåljuskod" i föreningens passersystem, vilket förenklar tillträde för polis, ambulans och räddningstjänst.	
2021	Målning av träfasader på entréer samt takterrasser	
2022	Slutförande av Besqabs 5-åriga garantibesiktningen	
2023	Installation av solceller	
2023	Byte av ventilationsdon i samtliga lägenheter.	
2023	Kontroll av att de befintliga brandvarnarna är av godkänd typ, samt batteribyte, i samtliga lägenheter.	
2023	Montering av hyllor och krokar i cykelrummen.	
2024	Obligatorisk Ventilationskontroll	
2025	Målning av träfasader på samtliga balkonger och uteplatser.	
2025	Stamspolning genomförd i hela fastigheten	
2025	Nytt avtal för bredband, tv och telefoni som ger 1000/1000 Mbit/s	

Utöver ovanstående åtgärder sker årligen filterbyte i samtliga lägenheter och i undercentral.

Föreningen planerar inga större underhåll inom de närmast kommande åren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter genomförd energideklaration ändrades energiklassificeringen för fastigheten från energiklass D till energiklass B

Styrelsen beslutande om en höjning av årsavgifterna för bostadslägenheterna om 5 procent från och med 1 januari 2026

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	115
Tillkommande medlemmar under året	16
Avgående medlemmar under året	15
Under året har 6 överlåtelser skett.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	116

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	5 129	5 078	5 062	4 791
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2 536	- 1 333	- 625	- 476
Soliditet ¹ , %	86	86	85	85
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	813	813	814	693
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	10 439	10 582	10 922	11 012
Sparande / kvm	47	142	291	323
Räntekänslighet	13	13	15	16
Energikostnad / kvm	224	214	188	195
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	89	86	88

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Föreningen gjorde en förlust för år 2025. Denna är förväntad och planerad från styrelsens sida och har uppstått till följd av ekonomiska avskrivningar av fastigheten. Föreningens inriktning för att hantera finansiella risker, i syfte att undvika stora och plötsliga förändringar av årsavgifterna, är att över tid minska sin skuldsättning samt att i största möjliga utsträckning tillse att det i kassan finns tillgängliga likvida medel för att genomföra underhåll i enlighet med fastställd underhållsplan.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	367 030 000	1 246 159	- 3 772 040	- 1 333 247	363 170 872
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		450 000	-450 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-84 899	84 899		0
Balanseras i ny räkning			- 1 333 247	1 333 247	0
Årets resultat				- 2 535 509	- 2 535 509
Belopp vid årets utgång	367 030 000	1 611 260	- 5 470 388	- 2 535 509	360 635 363

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 470 387
Årets resultat	- 2 535 509
Totalt	- 8 005 896

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	450 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 754 221
Balanseras i ny räkning	- 7 701 675
Totalt	- 8 005 896

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	5 128 894	5 078 436
Övriga rörelseintäkter	3	2 635	60 727

Summa rörelseintäkter		5 131 529	5 139 163
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-3 248 012	-2 354 365
Administration och förvaltning	5	-327 145	-365 099
Personalkostnader	6	-183 311	-139 567
Avskrivningar		-2 043 394	-2 043 394

Summa rörelsekostnader		-5 801 862	-4 902 425
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

-670 333	236 738
-----------------	----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 326	48 767
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 873 502	-1 618 752

Summa finansiella poster	-1 865 176	-1 569 985
---------------------------------	-------------------	-------------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-2 535 509	-1 333 247
--	-------------------	-------------------

RESULTAT FÖRE SKATT	-2 535 509	-1 333 247
----------------------------	-------------------	-------------------

ÅRETS RESULTAT	-2 535 509	-1 333 247
-----------------------	-------------------	-------------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	419 101 991	421 120 304
Inventarier, verktyg och installationer	8	105 865	130 946
Summa materiella anläggningstillgångar		419 207 856	421 251 250
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		419 207 856	421 251 250
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	5 040
Övriga fordringar		7 420	3 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 930	126 101
Summa kortfristiga fordringar		111 350	135 113
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 431 954	2 363 362
Summa kassa och bank		1 431 954	2 363 362
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 543 304	2 498 475
SUMMA TILLGÅNGAR		420 751 160	423 749 725

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		367 030 000	367 030 000
Fond för yttre underhåll		1 611 260	1 246 159
Summa bundet eget kapital		368 641 260	368 276 159
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 470 387	-3 772 040
Årets resultat		-2 535 509	-1 333 247
Summa fritt eget kapital		-8 005 896	-5 105 287
SUMMA EGET KAPITAL		360 635 364	363 170 872
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9	32 956 667	35 813 333
Summa långfristiga skulder		32 956 667	35 813 333
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		32 956 667	35 813 333
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		597 181	214 919
Skatteskulder		-2 864	-6 394
Övriga skulder		257	4 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 007 890	1 052 452
Skulder till kreditinstitut	9	25 556 665	23 500 000
Summa kortfristiga skulder		27 159 129	24 765 521
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		27 159 129	24 765 521
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		420 751 160	423 749 726

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-670 333	236 738
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 043 394	2 043 394
Summa	1 373 061	2 280 133
Erhållen ränta	8 326	48 767
Erlagd ränta	-1 873 502	-1 618 752
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-492 115	710 148
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	23 764	-41 686
Ökning/minskning av rörelseskulder	336 943	129 821
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-131 408	798 283
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-800 000	-1 906 667
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-1 906 667
Årets kassaflöde	-931 408	-1 108 384
Likvida medel vid årets början	2 363 362	3 471 746
Likvida medel vid årets slut	1 431 954	2 363 362

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2024 och tidigare jämförelsetal har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	120 år
Passagesystem	10 år
Laddstolpar	10 år
Cykelparkering	3 år

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Årsavgifter	4 081 460	4 080 871
Hyresintäkter		
Garage och p-platser	555 398	562 876
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 161	11 749
Debiterade vattenkostnader	151 320	136 186
Debiterade elkostnader	322 555	286 754
	492 036	434 689
Totalt nettoomsättning	5 128 894	5 078 436

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	2 635	60 727
Totalt övriga rörelseintäkter	2 635	60 727

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	508 703	499 790
Uppvärmning	540 675	514 444
Vatten och avlopp	207 555	186 104
Sophämtning	119 222	117 768

1 376 155 **1 318 106**

Funktionell anläggningsservice

Hiss	119 994	104 337
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	5 486	83 310

125 480 **187 647**

Köpta tjänster

Fastighetsstäd	82 297	72 058
Fastighetsstäd extra	42 868	35 684
Matthyra	10 920	6 960
Trädgårdsskötsel	190 082	112 770
Snöröjning/sandning	10 001	18 459
Övriga köpta tjänster	2 900	2 820

339 068 **248 751**

Distribuerade servicetjänster

Bredband	258 106	260 167
----------	---------	---------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	106 187	97 289
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	45 960	48 930
Övriga driftkostnader	25 534	38 769

177 681 **184 988**

Reparationer

Reparationer	85 528	47 273
Portar och lås	17 300	0
El	0	2 301
Vatten och avlopp	114 475	20 233

217 302 **69 807**

Underhåll

Underhåll	754 221	84 899
-----------	---------	--------

Totalt operativ drift och underhåll

3 248 012 **2 354 365**

Not 5. Administration och förvaltning

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsemöten	4 000	16 152
Föreningsstämma	32 490	13 019
	36 490	29 171
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	16 550	16 550
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	75 672	74 196
Extra ekonomisk förvaltning	13 376	14 556
Medlemskostnader	20 452	23 298
	109 499	112 050
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	86 603	81 630
Konsultarvode	0	30 094
	86 603	111 724
Revision		
Revisionsarvode	25 875	24 375
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	3 259	0
Övriga kostnader	48 868	71 230
	52 128	71 230
Totalt administration och förvaltning	327 145	365 099

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	147 000	112 523
Sociala kostnader	36 311	27 044
	183 311	139 567
Totalt personalkostnader	183 311	139 567

Not 7. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	229 183 128	229 183 128
Anskaffningsvärde mark	207 500 000	207 500 000
Utgående anskaffningsvärden	436 683 128	436 683 128
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 15 562 824	- 13 544 511
Årets avskrivningar	- 2 018 313	- 2 018 313
Utgående avskrivningar	-17 581 137	-15 562 824
Utgående redovisat värde	419 101 991	421 120 304
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	188 596 000	196 243 000
Taxeringsvärde mark	152 000 000	188 000 000
	340 596 000	384 243 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	250 814	250 814
Utgående anskaffningsvärden	250 814	250 814
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 119 867	- 94 786
Årets avskrivningar	- 25 081	- 25 081
Utgående avskrivningar	- 144 948	- 119 867
Utgående redovisat värde	105 866	130 947

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	2027-01-30	1,170 %	18 956 667	18 956 667
Stadshypotek	2026-12-30	3,390 %	8 856 666	8 856 666
Stadshypotek	2028-12-30	2,980 %	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	2026-01-14	2,970 %	7 500 000	7 500 000
Stadshypotek	2029-04-30	3,610 %	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	2026-01-30	2,750 %	9 200 000	10 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			58 513 333	59 313 333
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-25 556 666	-23 500 000
			32 956 667	35 813 333

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 10. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	68 570 000	68 570 000
Summa:	68 570 000	68 570 000

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-16

Christina Takman
Ordförande

Henrik Swanström
Ledamot

Kristian Viidas
Ledamot

Jonas Juliusson
Ledamot

Tove Lindqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kungsbron Borevision AB
Joakim Häll
Revisor