



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Lunden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-09-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-08-26 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-27 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fastigheten Fålhagen 16:4	1965	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1963-1964 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1963

Föreningen har 75 bostadsrätter om totalt 5 333 kvm och 1 lokal om 150 kvm. Byggnadernas totalyta är 5819 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Carl Mattsson	Ordförande
Eva Forssell	Styrelseledamot
Fatemeh Heydari	Styrelseledamot
Gabriella Ajax Lindau	Styrelseledamot
Tomas Enqvist	Styrelseledamot
Ulla Christina Lundin	Styrelseledamot
Peter Tord Eriksson	Suppleant
Simon Olausson	Suppleant

### Valberedning

Gunnel Nilsson  
Marie Winell

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas av två ledamöterna i förening

### Revisorer

Eva Hellgren Intern revisor  
Patrik Lager Auktoriserad revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

### Utförda historiska underhåll

- 1997 ● PVC Sanerat
- 2000 ● Asfalterat P-Platser
- 2006-2007 ● Stamreovering
- 2007 ● Elreovering
- 2014 ● Monterat ventiler på Alu fönster utsida, samt rengjort frånluft kanaler  
Ventilationsreovering - Projektarbetet pågår i början av 2014
- 2015 ● Belysning ute portar - Genomfördes  
Målning av garageväggar - Genomfördes
- 2015-2016 ● Betongelement Omfärgning
- 2016 ● Ombyggnation och upprustning av lekplatsen  
Byte av alla tvättmaskiner stora tvättstugan  
Målning av stora tvättstugan  
Målning av balkonger  
Belysning garagelänga
- 2017 ● Utbyte av varmvattenrör - Garantiåtgärd (stamreoveringen)
- 2017-2018 ● Ombyggnation av avlopps system - Projektet avslutat hösten 2018  
Utbyte av armaturer i källare till LED

- 2018** ● Dräneringsledningar VVS  
Skorsten målning
- 2019** ● Branddörrar i källare
- 2020** ● Byte av 2 tvättmaskiner i lilla tvättstugan  
Radonmätning - Vintern  
Värmesystem - Radiatorventiler  
Laddstolpar Elbil - Installation 4 laddplatser Sommar 2020
- 2021** ● Radonfläktar monteras i källare - Kommer följas upp med radonmätning  
Målning källargolv/väggar - Golv och väggar i passager samt cykelutrymmen  
Byte av skrapmattor i entréerna  
Ny grill samt ny grillplats
- 2022** ● Spolning av avlopps-, dagvatten och dräneringsledningar.  
Besiktning och åtgärdat skyddsrummet  
Viss fasadförbättring är utförd.  
Radonmätning - 30 lgh mättes

#### Planerade underhåll

- 2024-2025** ● Fönster och ventilation
- 2024** ● Solcellsinstallation  
Målning av trädetljer vid garageportar mm

#### Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	UBC
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
SBA Brandskydd	Presto Brandsäkerhet AB
Gruppavtal bredband/TV	Tele2
Techem	Gemensam el - IMD
Upphandling och konsultation kring lån	Finopti

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningens lån har under året bundits på ett år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5% och 2023-04-01 med 5%.

##### Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat ett avtal med Finopti om hantering av föreningens lån.

##### Övriga uppgifter

Processen med byte av alla fönster är påbörjad. Arbetet kräver att vi vet hur vi skall hantera luftflödet i lägenheterna och hur fönstren skall vara anpassade för det. När analysen av det är klart kan vi gå vidare med fönsterfrågan.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 108 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 113 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 950 023	3 496 943	3 236 825	3 124 695
Resultat efter fin. poster	379 556	330 217	-118 310	-897 112
Soliditet (%)	14	11	8	9
Yttre fond	1 661 189	1 200 776	872 888	400 000
Taxeringsvärde	125 146 000	125 146 000	96 817 000	96 817 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	667	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 704	1 729	1 744	1 751
Skuldsättning per kvm totalyta	1 562	1 584	1 598	1 605
Sparande per kvm totalyta	128	190	136	118
Elkostnad per kvm totalyta, kr	62	41	17	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	117	107	104	94
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	37	39	36
Energikostnad per kvm totalyta	216	185	160	142
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,54	'-'	-	-
Räntekänslighet (%)	2,56	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 201 548 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	521 272	-	-	521 272
Upplåtelseavgifter	1 742 510	-	-	1 742 510
Fond, yttre underhåll	1 200 776	-412 475	872 888	1 661 189
Balanserat resultat	-2 565 969	742 692	-872 888	-2 696 165
Årets resultat	330 217	-330 217	379 556	379 556
<b>Eget kapital</b>	<b>1 228 806</b>	<b>0</b>	<b>379 556</b>	<b>1 608 362</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 823 277
Årets resultat	379 556
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-872 888
<b>Totalt</b>	<b>-2 316 609</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 316 609</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 950 023	3 496 943
Övriga rörelseintäkter	3	44 758	74 427
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 994 781</b>	<b>3 571 370</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 566 571	-2 485 206
Övriga externa kostnader	8	-245 511	-204 870
Personalkostnader	9	-135 323	-122 321
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-363 012	-363 013
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 310 418</b>	<b>-3 175 410</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>684 364</b>	<b>395 960</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 414	4 705
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-324 221	-70 448
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-304 807</b>	<b>-65 743</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>379 556</b>	<b>330 217</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>379 556</b>	<b>330 217</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	8 233 340	8 596 352
Maskiner och inventarier	12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 233 340</b>	<b>8 596 352</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 233 340</b>	<b>8 596 352</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		30 671	30 297
Övriga fordringar	13	3 000 953	2 353 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	65 689	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 097 313</b>	<b>2 383 476</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 097	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 097</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 098 410</b>	<b>2 383 476</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 331 750</b>	<b>10 979 828</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 263 782	2 263 782
Fond för yttre underhåll		1 661 189	1 200 776
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 924 971</b>	<b>3 464 558</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 696 165	-2 565 969
Årets resultat		379 556	330 217
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 316 609</b>	<b>-2 235 752</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 608 362</b>	<b>1 228 806</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 087 902	9 220 132
Leverantörsskulder		260 612	162 142
Skatteskulder		14 169	8 919
Övriga kortfristiga skulder		12 491	46 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	348 213	313 137
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 723 387</b>	<b>9 751 022</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 331 750</b>	<b>10 979 828</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>684 364</b>	<b>395 960</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	363 012	363 013
	<b>1 047 376</b>	<b>758 973</b>
Erhållen ränta	19 414	4 705
Erlagd ränta	-298 745	-71 026
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>768 044</b>	<b>692 652</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-124 157	-58 289
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	79 120	-79 992
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>723 007</b>	<b>554 371</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-132 230	-80 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-132 230</b>	<b>-80 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>590 777</b>	<b>474 371</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 289 246</b>	<b>1 814 875</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 880 023</b>	<b>2 289 246</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Lunden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 - 5 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 5 %
Maskiner och inventarier	0 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 143 559	2 969 948
Hysesintäkter lokaler	134 616	121 434
Hysesintäkter garage	154 394	149 300
Hysesintäkter p-plats	34 625	32 468
Hysesintäkter förråd	26 028	18 364
Bredband	209 700	52 369
El, moms	206 734	133 714
Övernattnings-/gästlägenhet	1 300	0
Påminnelseavgift	60	0
Pantsättningsavgift	14 133	17 388
Överlåtelseavgift	14 443	0
Andrahandsuthyrning	7 375	2 013
Vidarefakturerade kostnader, moms	3 056	0
Öres- och kronutjämning	0	-54
<b>Summa</b>	<b>3 950 023</b>	<b>3 496 943</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	41 198	0
Övriga intäkter	3 560	814
Försäkringsersättning	0	60 695
Återbäring försäkringsbolag	0	12 918
<b>Summa</b>	<b>44 758</b>	<b>74 427</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	257 324	183 891
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 328	8 869
Fastighetsskötsel gård enl avtal	3 125	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	5 163
Städning enligt avtal	110 628	110 628
Städning utöver avtal	3 225	437
Brandskydd	15 721	6 201
Myndighetstillsyn	2 790	0
Gårdkostnader	8 915	5 075
Gemensamma utrymmen	10 175	10 284
Sophantering	5 834	19 759
Snöröjning/sandning	21 049	7 094
Serviceavtal	14 535	19 744
Förbrukningsmaterial	7 005	21 913
<b>Summa</b>	<b>464 654</b>	<b>399 058</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	11 719	1 144
Trapphus/port/entr	23 645	-3 900
Dörrar och lås/porttele	65 074	20 199
VVS	3 113	9 760
Värmeanläggning/undercentral	0	1 869
Ventilation	8 633	16 335
Elinstallationer	22 218	12 694
Fasader	0	42 950
Garage/parkering	0	1 981
<b>Summa</b>	<b>134 402</b>	<b>103 032</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	359 149	236 796
Uppvärmning	679 344	623 189
Vatten	221 045	216 660
Sophämtning/renhållning	194 144	162 987
Grovsopor	1 038	5 274
<b>Summa</b>	<b>1 454 721</b>	<b>1 244 905</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	92 576	85 805
Kabel-TV	200 862	94 546
Bredband	68 722	0
Fastighetsskatt	150 635	145 385
<b>Summa</b>	<b>512 795</b>	<b>325 736</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	11 037	3 126
Tele- och datakommunikation	1 500	1 500
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1 228	0
Revisionsarvoden extern revisor	29 375	22 500
Styrelseomkostnader	12 528	2 580
Fritids och trivselkostnader	0	38
Föreningskostnader	9 232	9 243
Förvaltningsarvode enl avtal	100 182	103 372
Överlåtelsekostnad	11 027	0
Pantsättningskostnad	14 973	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	3 438
Administration	12 481	25 461
Konsultkostnader	35 019	19 723
Bostadsrätterna Sverige	6 930	6 930
OBS-konto	0	6 958
<b>Summa</b>	<b>245 511</b>	<b>204 870</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	109 297	103 488
Arbetsgivaravgifter	26 026	18 833
<b>Summa</b>	<b>135 323</b>	<b>122 321</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	324 221	70 374
Övriga räntekostnader	0	74
<b>Summa</b>	<b>324 221</b>	<b>70 448</b>



<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	17 640 010	17 640 010
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>17 640 010</b>	<b>17 640 010</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 043 658	-8 680 645
Årets avskrivning	-363 012	-363 013
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 406 670</b>	<b>-9 043 658</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>8 233 340</b>	<b>8 596 352</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>770 100</i>	<i>770 100</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	60 281 000	60 281 000
Taxeringsvärde mark	64 865 000	64 865 000
<b>Summa</b>	<b>125 146 000</b>	<b>125 146 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	301 825	301 825
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>301 825</b>	<b>301 825</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-301 825	-301 825
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-301 825</b>	<b>-301 825</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	101 443	29 948
Momsavräkning	12 169	25 570
Klientmedel	0	1 235 457
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	8 415	8 415
Transaktionskonto	1 810 752	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 053 789
<b>Summa</b>	<b>3 000 953</b>	<b>2 353 179</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	65 689	0
<b>Summa</b>	<b>65 689</b>	<b>0</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken			-	1 300 000
Handelsbanken			-	1 200 000
Handelsbanken			-	2 146 000
Handelsbanken			-	1 856 000
Handelsbanken			-	2 718 132
Stadshypotek	2024-12-01	4,47 %	9 087 902	-
<b>Summa</b>			<b>9 087 902</b>	<b>9 220 132</b>
Varav kortfristig del			9 087 902	9 220 132

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 287 902 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	32 724	7 248
Förutbet hyror/avgifter	315 489	305 889
<b>Summa</b>	<b>348 213</b>	<b>313 137</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 197 000	11 197 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen kommer under våren att genomföra en energianalys med hjälp av en konsult som även kommer att inkludera förslag på hur vi kan förbättra inomhusklimatet i fastigheten och komma tillrätta med något förhöjda radonvärden i vissa lägenheter.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

---

Carl Mattsson  
Ordförande

---

Eva Forssell  
Styrelseledamot

---

Fatemeh Heydari  
Styrelseledamot

---

Gabriella Ajax Lindau  
Styrelseledamot

---

Tomas Enqvist  
Styrelseledamot

---

Ulla Christina Lundin  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Eva Hellgren  
Internrevisor

---

Patrik Lager  
Auktoriserad revisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

**ID:** 662270a54e01c4055a30c99d

**Finalized at:** 2024-04-22 14:56:38 CEST

**Title:** 2023-12-31 Årsredovisning - Brf Lunden.pdf

**Digest:** bl3DpuKSpJ3vAgtwShFgkAq64WkIGKjdgH90KI0xYkQ=

**Initiated by:** patrik.lager@folkessonab.se (*patrik.lager@folkessonab.se*) via FOLKESSON 556889-5246

## Signees:

- Eva Hellgren signed at 2024-04-22 14:56:27 CEST with Swedish BankID (**19570506-XXXX**)
- Jan Patrik Christoffer Lager signed at 2024-04-22 14:21:28 CEST with Swedish BankID (**19850209-XXXX**)
- Ulla Christina Lundin signed at 2024-04-22 07:02:39 CEST with Swedish BankID (**19640102-XXXX**)
- Tomas Enqvist signed at 2024-04-22 11:31:51 CEST with Swedish BankID (**19750524-XXXX**)
- Gabriella Ajax Lindau signed at 2024-04-22 06:35:32 CEST with Swedish BankID (**19880208-XXXX**)
- Fatemeh Heydari signed at 2024-04-22 13:08:34 CEST with Swedish BankID (**19510210-XXXX**)
- Carl Mattsson signed at 2024-04-22 07:16:48 CEST with Swedish BankID (**19880514-XXXX**)
- Eva Forssell signed at 2024-04-22 09:24:13 CEST with Swedish BankID (**19650719-XXXX**)

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lunden

Org.nr. 717600-1555

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lunden för år 2023.

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 2023 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar".

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 upphöra med verksamheten.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

#### ***Den förtroendevalde revisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lunden för år 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 betryggande 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, eller
- 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Lager  
Auktoriserad revisor

Eva Hellgren  
Förtroendevald revisor



# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

**ID:** 662270a54e01c4055a30c99d

**Finalized at:** 2024-04-22 14:56:34 CEST

**Title:** 2023-12-31 Revisionsberättelse - Brf Lunden.pdf

**Digest:** eIBQ0evi45l0fDWgnYljpPFt+VnVPgEIL02ZU15intQ=

**Initiated by:** patrik.lager@folkessonab.se (*patrik.lager@folkessonab.se*) via FOLKESSON 556889-5246

**Signees:**

- Eva Hellgren signed at 2024-04-22 14:56:27 CEST with Swedish BankID (**19570506-XXXX**)
- Jan Patrik Christoffer Lager signed at 2024-04-22 14:21:28 CEST with Swedish BankID (**19850209-XXXX**)