

2024

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lansen i Strängnäs



Redovisningsbyrå

MA 117 CE ad
CPD PAP

Revisorer

Revisorer har under året varit

Ordinarie

Anders Palmblad (Extern konsult)

Suppleant

Nils Buck (nyval)

Valberedning

Stämman beslutade att välja Kenneth Lilja och Nils Buck till valberedningen under 2024 till årsstämma 2025

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 mars 2024. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Lansen 1 i Strängnäs kommun med adress Tingsugatan 51-53-55 och består av tre huskroppar. Husen färdigställdes år 1956 och innehåller 48 bostäder om 3094,5 m² samt en lokal om 110 m², 12 garage varav ett används som fastighetsförråd samt 62 bilparkeringsplatser varav 3 är upplåtna som gästparkeringar och 4 är el-laddplatser, (f.n. är 3 publika av dessa).

Lägenhetsfördelning:

6 st. 4 rum och kök

21 st. 3 rum och kök

15 st. 2 rum och kök

6 st. 1 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Stambyte	2006	Dräneringsdike, rörläggning och brunnar	2021
Nya lägenhetsytterdörrar	2008	Iordningställande av skyddsrum	2022
Postboxar i entréer	2008	Målning trapphus	2022
Stamventiler värmesystem	2009	Ombyggnad frånluftsfläktar	2022
Ventilation i badrum	2010	Grundisolering	2023
Nya fönster	2013	Tilläggsisolering vindsbjälklag	2023
Nya balkonger	2015	4 st el-laddplatser	2024
Fiberinstallation	2017	Husens socklar har lagats och målats.	2024
Målning två trapphus	2019	Spolning av avloppsstammar	2024
Byte radiatortermostat i lägenheter	2019	Takavvattningsrensats och stuprör bytta.	2024
Kodlås på ytterdörrar	2021	Besiktning skyddsrum	2024

Fastighetsskötsel

Medlemmen Arne Lidholm har innehaft en arvoderad tjänst som fastighetsskötare.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Sörmlands Data & Kontorsservice	Administrativ förvaltning
Sevab	Elavtal, el och nät, VA och renhållning.
Solör Bioenergi	Fjärrvärme
Gjensidige	Fastighetsförsäkring
Buskhaga städ AB	Trapphusstädning
Björkner Entreprenad	Snöröjning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande fastighetsbesiktning har utförts under året av styrelsen varvid har konstaterats vissa brister som åtgärdats.

Underhåll

Föreningen upprättar varje år en rullande 5-årsplan för underhållsåtgärder.

2 andrahandsuthyrningar är beviljade fram till 2024-12-31.

MA
CAB
WZ
CE
AN
Ap

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 56.
För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse. Uthyrning beviljas max 2 år.
Ingen avsättning har skett till fonden för lägenhetsunderhåll. Ur lägenhetsfonden har uttag gjorts med 8405:- .

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt (Nyckeltal)

	2020	2021	2022	2023	2024
Årsavgifter bostäder tkr	1 886	1 886	1 886	1 886	1 886
Driftskostnad, kr/m ²	260	383	418	445	490
Räntekostnad, kr/m ²	25,16	20,42	28,74	65,16	63,91
Årets resultat (tkr)	311	28	530	295	236
Balansomslutning = Totala tillgångar (tkr)	8 592	7 272	7 266	6 640	6 466
Årsavgiftsnivå bostäder kr/m ² kallhyra	610	610	610	610	610
Lån, kr/m ²	1 655	1 566	1 314	1 244	1 174
Fond för yttre underhåll (tkr)	1 009	488	191	0	0
Likviditet %	332%	308%	378%	496%	431%
Soliditet %	32%	34%	31%	31%	31%

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100%.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Talet bör aldrig vara < 0.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningens förfogande 2023-12-31 står:

Balanserat resultat	1 885 366
Fond för lägenhetsunderhåll	70 387
Dispositionsfond	0
Årets resultat	235 999
Summa	2 191 752

Styrelsen förslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Dispositionsfond	235 999
Fond för lägenhetsunderhåll	70 387
I ny räkning överföres	1 885 366
Summa	2 191 752

Övrigt

Årsavgiften 2024 har lämnats oförändrad.
Värmeavgiften 2024 har höjts ca 13,5%.

Resultatet av föreningens verksamhet under året samt dess ekonomiska ställning per 2024-12-31 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Sid 3 (9)

MA
A.L.
CN
CE
Up

RESULTATRÄKNING2024-12-312023-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 1	2 707 335	2 651 332
Summa rörelseintäkter		2 707 335	2 651 332

Rörelsekostnader

Driftskostnader	2	-1 515 676	-1 386 049
Övriga externa kostnader	3	-194 517	-180 336
Personalkostnader	5	-198 375	-186 997
Avskrivningar	6, 7	-402 067	-401 400
Summa rörelsekostnader		-2 310 635	-2 154 782

Rörelseresultat		396 700	496 550
------------------------	--	----------------	----------------

Finansiella poster

Ränteintäkter, räntekostnader och liknande resultatposter		-160 701	-201 653
Summa finansiella poster		-160 701	-201 653

Resultat efter finansiella poster		235 999	294 897
--	--	----------------	----------------

Årets resultat		235 999	294 897
-----------------------	--	----------------	----------------

Sid 4 (9)

MA

MA
CECN
CE

Pp

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	682 964	899 064
Avskrivningsbara anläggningar	7	3 352 472	3 488 439
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 035 436	4 387 503

Summa anläggningstillgångar

4 035 436 4 387 503

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		62 958	19 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	10 155	-38 912
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		73 113	-19 806

Kassa och bank

Kassa och bank		2 357 080	2 272 117
<i>Summa kassa och bank</i>	9	2 357 080	2 272 117

Summa omsättningstillgångar

2 430 193 2 252 311

SUMMA TILLGÅNGAR

6 465 629 6 639 814

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		76 200	76 200
Fond för fastighetsunderhåll		0	0
Fond för lägenhetsunderhåll		70 387	78 792
<i>Summa bundet eget kapital</i>		146 587	154 992

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 885 367	1 885 367
Årets resultat		235 999	294 898
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 121 366	2 180 265

Summa eget kapital

10 2 267 953 2 335 257

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	3 633 905	3 850 005
Summa långfristiga skulder		3 633 905	3 850 005

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Leverantörsskulder	12	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	268 456	251 909
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		295 315	202 643

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 465 629 6 639 814

MA
MA
CN
CE
Pp

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer.

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från

Bokföringsnämnden BFNAR 2012:1 (K2)

När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR SRS. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper mm.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Tidigare år har verksamhetens överskott överförs till Dispositionsfonden. Därur togs kostnaderna för fastighetens underhåll enligt den underhållsplan som styrelsen framtagit löpande varje år. Styrelsen uppfattning är att rörelsens vinst i år överförs till dispositionsfonden.

NOTER

1. Nettoomsättning		2024	2023
Årsavgifter s.k. kallhyra		1 886 100	1 886 100
Hyror		6 840	7 200
Övriga intäkter	Bil 1	814 395	758 032
Summa nettoomsättning		2 707 335	2 651 332
2. Driftskostnader		2024	2023
El-avgifter		107 156	79 079
Uppvärmningsavgifter		550 042	506 472
Vatten och avlopp		232 370	185 740
Sophämtning, snöröjning och städning		157 594	182 521
Fastighetsskötsel		49 236	11 165
Kommunal fastighetsavgift		80 812	79 036
Försäkringar		85 842	77 768
TV-anläggning och fiberanläggning		204 535	213 168
Reparation, förbrukningsmateriel		17 106	27 584
Övriga driftskostnader	Bil 1	30 983	23 516
Summa driftskostnader		1 515 676	1 386 049
3. Övriga externa kostnader		2024	2023
Redovisningskostnader		37 037	33 283
Övriga förvaltningskostnader	Bil 1	157 480	147 054
Summa övriga externa kostnader		194 517	180 337
4. Underhåll enl. plan		2024	2023
Underhåll enligt plan fördelat på 10 år		29 490	29 490
Summa underhåll enligt plan		29 490	29 490

MA
UA
CA
an?
ce
ap

5. Personalkostnader	2024	2023
Arvoden och ersättningar till styrelsen inkl. sociala avgifter	170 633	160 169
Löner och övriga personalersättningar	27 742	26 828
	<u>198 375</u>	<u>186 997</u>
6. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadernas avskrivningsplan motsvarar de årliga amorteringarna.		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader och mark	9 015 882	9 015 882
Årets investering i byggnader och mark	0	0
Årets försäljning/utrangering	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>9 015 882</u>	<u>9 015 882</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 116 818	-7 900 718
Årets avskrivningar	-216 100	-216 100
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-8 332 918</u>	<u>-8 116 818</u>
Utgående redovisat värde	682 964	899 064
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader - bostäder	23 501 000	23 501 000
Taxeringsvärde mark	10 953 000	10 953 000
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till	<u>34 454 000</u>	<u>34 454 000</u>
7. Avskrivningsbara anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Fönsterbyte		
Anskaffningsvärde	2 500 001	2 500 001
Ackumulerade avskrivningar	-833 330	-749 997
Årets avskrivning 3,33%/år	-83 333	-83 333
Bokfört värde	<u>1 583 338</u>	<u>1 666 671</u>
Balkonger		
Anskaffningsvärde	2 496 138	2 496 138
Ackumulerade avskrivningar	-749 250	-666 000
Årets avskrivning 3,33%/år	-83 250	-83 250
	<u>1 663 638</u>	<u>1 746 888</u>
Inventarier		
Anskaffningsvärde	206 299	206 299
Årets anskaffningar	0	0
Årets försäljning	0	0
Ackumulerade avskrivningar	-206 299	-206 299
Årets avskrivning	0	0
Bokfört värde	<u>0</u>	<u>0</u>
Fiberanläggning		
Anskaffningsvärde	187 188	187 188
Ackumulerade avskrivningar	-112 308	-93 590
Årets avskrivning	-18 718	-18 718
Bokfört värde	<u>56 162</u>	<u>74 880</u>
Laddplatser el-bilar		
Anskaffningsvärde	50 000	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	-666	0
Bokfört värde	<u>49 334</u>	<u>0</u>

MA

CP L. KA AL
ce RP

8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2024-12-31 2023-12-31

Förutbetalda kostnader	10 155	9 530
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 155	9 530

9. Kassa och Bank 2024-12-31 2023-12-31

Kassa	0	0
Fonderade medel	1 023 046	0
SEB Företagskonto	1 334 034	2 272 117
Summa kassa och bank	2 357 080	2 272 117

10. Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre/inre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	76 200	78 792	1 885 367	294 898	2 335 257
Resultatdisposition enl. föreningsstämman			0	-294 898	-294 898
Ianspråktagande av fonderade medel		-8 405			-8 405
Redovisat resultat				235 999	235 999
Belopp vid årets utgång	76 200	70 387	1 885 367	235 999	2 267 953

11. Skulder till kreditinstitut 2024 2024-12-31 2023-12-31

Låneinstitut	Bindnings- datum	Ränta	Amortering	Skuldbelopp	Skuldbelopp
SEB 25524446	Bunden ränta till 2025-09-18	4,82%	60 140	950 435	1 010 575
SEB 26363365	Rörligt till 2025- 09-28	3,86%	66 960	1 139 420	1 206 380
SEB 36458518	Bunden ränta till 2025-03-28	5,31%	44 000	894 000	938 000
SEB 38304437	Bunden ränta till 2025-03-28	5,31%	45 000	650 000	695 000
			216 100	3 633 855	3 849 955
Nästa års extraamortering föreslås uppgå till				0	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 633 855	
Genomsnittsränta vid årets utgång		4,83%			

Amortering inom 2 till 5 år beräknas uppgå till 864 200
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 2 553 855

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder
Fastighetsinteckningar

8 555 000 8 555 000

12. Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut 2024

Nästa års beräknade ordinarie amortering	216 100
Summa kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	216 100

13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	226 079	191 498
Upplupna räntekostnader	8 424	10 362
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	329 267	252 692
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	563 770	454 552

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR	2024-12-31	2023-12-31
---------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Föreningen redovisar årsredovisningen enligt Bokföringsnämndens anvisningar K2.

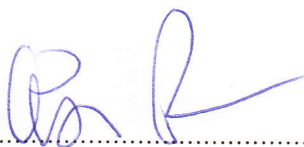
FÖRTYDLIGANDEN TILL VISSA NOTPOSTER

BILAGA 1

Not 1: Övriga intäkter	Överlåtelseavgifter, Pantsättningsavgifter, Kravavgifter Garage-, Parkeringshyror, Värmeavgifter, Frys-, Tvättavgifter
Not 2: Övriga driftskostnader	Hyra fastighetsförråd, Hyresförluster parkeringar
Not 3: Reparation, förbrukningsmateriel	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmateriel Skyddsmateriel, Rep & Underhåll inventarier
Not 3: Övriga förvaltningskostnader	Telefon, Porto, Kostnad årsstämma, Bankavgifter Medlemsavgifter, Styrelsens omkostnader, Uppbörd av avgifter/hyror Kontorsutensilier, Redovisning och förvaltning,

Strängnäs den 2025-01-22


Magnus Ankarfjord


Åsa Persson


Arne Lidholm


Carina Nilsson


Christina Edström


Urban Andersson

Min revisionsberättelse har avgivits.

2025-02-03.....


Anders Palmblad
Av föreningsstyrelsen konsulterad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Lansen, Strängnäs

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Lansen, organisationsnummer 719500-0125 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

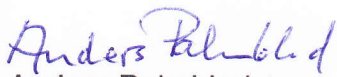
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Strängnäs den 3 februari 2025.


Anders Palmblad

Av föreningens stämma utsedd revisor.