



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lumen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-30 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
Trapphuset 1	2014	Sollentuna

Marken innehås med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016-2017 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 90 bostadsrätter om totalt 4 751 kvm och 1 lokal om 147 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 898 kvm.

Styrelsens sammansättning

Björn Jens Brindsjö	Ordförande
Patrik Raheb Khallo	Styrelseledamot
Peter Mannheimer	Styrelseledamot
Peter Marcus Godlund	Styrelseledamot
Sven-Gunnar Jonas Appelgren	Styrelseledamot
Anna Eklund	Suppleant
Madeleine Brolén Forslund	Suppleant

Valberedning

Kent Öhman, Mona Tichy och Mats Holmquist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av ordförande Jens Brindsjö i förening med en av ledamöterna i styrelsen.

Revisorer

Camilla Beijron Auktoriserad revisor R3 Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2068.

Avtal med leverantörer

Balder / Trenum AB	Servitut parkering & garage
Bergs Lås	Lås
Bravida	Ventilationsfilter
CWS	Entrémattor
Dekra	Hissbesiktning
ERS Fastighetsservice AB	Trädgårdsskötsel
Infometric	Avläsning hushållsel och varmvattenförbrukning
PreZero	Avfallssortering
Protekia Brandskydd	Brandskyddsarbete
SBC	Ekonomisk förvaltning
SBC	Teknisk förvaltning
Schindler Hiss	Hiss
SEB, SBAB och Handelsbanken	Bank
SEOM	Fjärrvärme, vatten, el, hushållsavfall
Telia	Media

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två av föreningens lån förföll under året. För att säkerställa en långsiktigt stabil ekonomi valde styrelsen att binda om lånen med följande villkor: ett lån med en bindningstid på 2 år till en ränta på 3,79% i februari och ett annat med en bindningstid på 3 år till en ränta på 2,74% i november.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 12%.

Som en del av föreningens ekonomiska planering beslutades även att höja avgifterna med 3% från och med 2025-01-01.

Övriga uppgifter

Under våren deltog medlemmarna i en gemensam gårdsdag, där fokus låg på underhållsarbete. Det inkluderade b.la ogrärensning, fönstertvätt samt städning av cykel- och barnvagnsrummen.

Värmeproblematiken som lyftes i föregående årsredovisning och som även identifierades under föreningens 5-årsbesiktning med Magnolia har börjat åtgärdas. Under året har ventilationssystemet rengjorts och justerats, temperaturmätningar har genomförts i olika delar av huset, och injustering av värmesystemet har påbörjats. Styrelsen är positiva till de framsteg som gjorts och kommer fortsatt att följa upp arbetet för att säkerställa ett långsiktigt hållbart resultat.

Punkter av enklare karaktär från föreningens 5-årsbesiktning har delvis redan hanterats. Arbetet med återstående åtgärder har påbörjats och förväntas bli färdigställt under första halvan av 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 121 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 118 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 209 850	4 863 131	4 547 904	4 256 301
Resultat efter fin. poster	-1 359 474	-1 244 969	-1 267 453	-926 939
Soliditet (%)	78	78	78	78
Yttre fond	3 484 100	2 475 100	1 975 100	1 475 100
Taxeringsvärde	158 717 000	158 717 000	158 717 000	116 270 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	906	841	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,6	79,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 620	12 789	12 853	13 232
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 241	12 405	12 467	12 835
Sparande per kvm totalyta, kr	174	209	204	273
Elkostnad per kvm totalyta, kr	97	101	123	74
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	71	68	73	69
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	64	41	44	43
Energikostnad per kvm totalyta, kr	232	211	239	186
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,83	2,11	1,06	-
Räntekänslighet (%)	13,94	15,20	-	-

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 och vatten (totalt 400 478 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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	242 050 000	-	-	242 050 000
Upplåtelseavgifter	1 279 000	-	-	1 279 000
Fond, yttre underhåll	2 475 100	-	1 009 000	3 484 100
Balanserat resultat	-8 352 270	-1 244 969	-1 009 000	-10 606 239
Årets resultat	-1 244 969	1 244 969	-1 359 474	-1 359 474
Eget kapital	236 206 861	0	-1 359 474	234 847 387

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 597 239
Årets resultat	-1 359 474
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 009 000
Totalt	-11 965 713

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-11 965 713

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 209 850	4 863 131
Övriga rörelseintäkter	3	62 818	137 062
Summa rörelseintäkter		5 272 668	5 000 193
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 079 081	-2 097 598
Övriga externa kostnader	8	-499 448	-458 394
Personalkostnader	9	-234 187	-206 984
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 266 500	-2 266 500
Summa rörelsekostnader		-5 079 215	-5 029 476
RÖRELSERESULTAT		193 453	-29 283
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		170 836	68 602
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 723 763	-1 284 287
Summa finansiella poster		-1 552 927	-1 215 685
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 359 474	-1 244 969
ÅRETS RESULTAT		-1 359 474	-1 244 969

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	290 292 240	292 558 740
Summa materiella anläggningstillgångar		290 292 240	292 558 740
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		290 292 240	292 558 740
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		39 586	90 292
Övriga fordringar	12	3 322 196	3 337 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	300 170	0
Summa kortfristiga fordringar		3 661 952	3 427 831
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 662 311	5 593 063
Summa kassa och bank		5 662 311	5 593 063
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 324 263	9 020 893
SUMMA TILLGÅNGAR		299 616 503	301 579 633

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		243 329 000	243 329 000
Fond för yttre underhåll		3 484 100	2 475 100
Summa bundet eget kapital		246 813 100	245 804 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 606 239	-8 352 270
Årets resultat		-1 359 474	-1 244 969
Summa fritt eget kapital		-11 965 713	-9 597 239
SUMMA EGET KAPITAL		234 847 387	236 206 861
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	44 256 269	29 238 200
Summa långfristiga skulder		44 256 269	29 238 200
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	15 699 275	31 521 144
Leverantörsskulder		150 456	97 228
Skatteskulder		54 340	54 340
Övriga kortfristiga skulder		3 835 048	3 939 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	773 728	522 497
Summa kortfristiga skulder		20 512 847	36 134 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		299 616 503	301 579 633

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	193 453	-29 283
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 266 500	2 266 500
	2 459 953	2 237 217
Erhållen ränta	151 163	68 602
Erlagd ränta	-1 670 983	-1 284 287
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	940 133	1 021 531
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-214 448	9 523
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	147 363	-16 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten	873 049	1 014 168
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-803 800	-303 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-803 800	-303 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	69 249	710 368
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 593 063	4 882 695
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 662 311	5 593 063

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lumen 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, 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 %
---------	-----

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 653 628	3 262 224
Hysesintäkter lokaler, moms	409 092	384 060
Hysesintäkter garage	261 000	258 000
Hysesintäkter p-plats	103 312	99 290
Hysesintäkter p-plats, moms	4 500	4 500
Deb. fastighetsskatt, moms	27 168	27 168
Bredband	248 400	248 400
Övriga hyresintäkter ej placerbara momspliktiga	10 000	10 000
Varmvatten, moms	164 238	162 859
El, moms	262 560	361 617
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 076	600
Påminnelseavgift	900	780
Dröjsmålsränta	189	166
Pantsättningsavgift	12 040	8 668
Överlåtelseavgift	14 042	14 074
Administrativ avgift	588	0
Andrahandsuthyrning	37 122	20 721
Öres- och kronutjämnings	-5	4
Summa	5 209 850	4 863 131

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerade kostnader, moms 25%	9 922	0
Elstöd	0	136 462
Övriga intäkter	52 896	600
Summa	62 818	137 062

Övriga intäkter inkluderar ersättning på 52 116 kr från Polismyndigheten

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	548	5 637
Fastighetsskötsel gård enl avtal	69 518	74 605
Hissbesiktning	9 903	17 833
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	41 748	0
Brandskydd	4 349	4 349
Myndighetstillsyn	0	2 265
Gårdkostnader	1 672	1 963
Garage/parkering	159 140	203 035
Serviceavtal	97 227	96 141
Mattvätt/Hyrmattor	36 507	36 751
Förbrukningsmaterial	4 052	78 685
Summa	424 666	521 264

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	4 354
Trapphus/port/entr	38 058	0
Dörrar och lås/porttele	34 462	18 656
VVS	9 922	1 188
Värmeanläggning/undercentral	0	9 336
Ventilation	11 792	2 982
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 634
Hissar	48 919	70 844
Vattenskada	8 259	1 120
Skador/klotter/skadegörelse	5 830	9 561
Summa	157 242	120 676

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	473 406	496 740
Uppvärmning	347 213	332 145
Vatten	315 648	202 954
Sophämtning/renhållning	162 215	152 992
Summa	1 298 482	1 184 831

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	26 844	48 231
Bredband	144 678	195 426
Fastighetsskatt	27 170	27 170
Summa	198 692	270 827

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	1 383	4 511
Juridiska åtgärder	0	5 964
Inkassokostnader	4 278	3 210
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	60
Revisionsarvoden extern revisor	56 956	27 335
Fritids och trivselkostnader	1 670	2 054
Föreningskostnader	2 056	3 000
Förvaltningsarvode enl avtal	378 835	345 268
Överlåtelsekostnad	14 042	11 027
Pantsättningskostnad	12 895	8 650
Administration	8 880	15 509
Konsultkostnader	18 452	24 256
Bostadsrätterna Sverige	0	7 550
Summa	499 448	458 394

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	178 200	157 500
Arbetsgivaravgifter	55 987	49 484
Summa	234 187	206 984

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 708 760	1 284 189
Dröjsmålsränta	83	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	14 920	98
Summa	1 723 763	1 284 287

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	306 157 725	306 157 725
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	306 157 725	306 157 725
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 598 985	-11 332 485
Årets avskrivning	-2 266 500	-2 266 500
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 865 485	-13 598 985
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	290 292 240	292 558 740
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>79 508 025</i>	<i>79 508 025</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	125 436 000	125 436 000
Taxeringsvärde mark	33 281 000	33 281 000
Summa	158 717 000	158 717 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	30 210	45 553
Avräkning byggare	3 291 986	3 291 986
Summa	3 322 196	3 337 539

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	86 322	0
Förutbet försäkr premier	26 839	0
Förutbet bredband	48 226	0
Upplupna intäkter	119 110	0
Upplupna ränteintäkter	19 673	0
Summa	300 170	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	Löst	0,00 %	0	15 000 000
SBAB	2026-01-19	3,79 %	16 217 344	16 217 344
Handelsbanken	2025-03-01	0,70 %	15 402 375	15 554 275
Handelsbanken	2026-03-30	3,63 %	13 835 825	13 987 725
Handelsbanken	2027-10-30	2,73 %	14 500 000	0
Summa			59 955 544	60 759 344
Varav kortfristig del			15 699 275	31 521 144

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 711 544 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	204	0
Uppl kostn el	58 655	0
Uppl kostnad Värme	49 488	0
Uppl kostnad Extern revisor	29 000	0
Uppl kostn räntor	52 780	0
Uppl kostn vatten	26 761	0
Uppl kostnad Sophämtning	14 262	0
Uppl kostnad arvoden	102 900	96 599
Beräknade uppl. sociala avgifter	32 331	30 351
Förutbet hyror/avgifter	407 347	395 547
Summa	773 728	522 497

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	66 000 000	66 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Sollentuna

Björn Jens Brindsjö
Ordförande

Patrik Raheb Khallo
Styrelseledamot

Peter Mannheimer
Styrelseledamot

Peter Marcus Godlund
Styrelseledamot

Sven-Gunnar Jonas Appelgren
Styrelseledamot

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

R3 Revisionsbyrå
Camilla Beijron
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 21:55

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 23.04.2025 11:35

DOCUMENT ID:

rynl44Ukxg

ENVELOPE ID:

B1g9IVVU1le-rynl44Ukxg

DOCUMENT NAME:

Brf Lumen, 769625-3785 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Patrik Raheb Khallo p_raheb@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 14:11 23.04.2025 11:45	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.43
2. Björn Jens Brindsjö jens.brindsjo@handelsbanken.se	Signed Authenticated	23.04.2025 14:56 23.04.2025 11:56	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.56.33
3. Sven-Gunnar Jonas Appलगren sveggabagare@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 12:00 24.04.2025 11:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.7
4. PETER MANNHEIMER peter.mannheimer@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 16:25 25.04.2025 16:24	eID Low	Swedish BankID IP: 169.150.208.138
5. PETER MARCUS GODLUND peter.godlund@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 16:28 25.04.2025 16:26	eID Low	Swedish BankID IP: 65.99.146.71
6. CAMILLA BEIJRON camilla.beijron@r3.se	Signed Authenticated	25.04.2025 21:55 25.04.2025 21:55	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.118.229

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lumen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Camilla Beijron
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 21:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.04.2025 11:35

DOCUMENT ID:

HkpL4EUKle

ENVELOPE ID:

B19UE48Jxx-HkpL4EUKle

DOCUMENT NAME:

BRF Lumen Revisionsberättelser 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA BEIJRON	 Signed	25.04.2025 21:56	eID	Swedish BankID
camilla.beijron@r3.se	Authenticated	25.04.2025 21:56	Low	IP: 213.65.118.229

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed