

Brf Lumaparken

Org.nr: 769629-1009

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Lumaparken, organisationsnummer 769629-1009, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. 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 2024-05-27.
På stämman deltog 31 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Christina Takman	omval 1 år
Ledamot	Henrik Swanström	omval 2 år
Ledamot	Kristian Viidas	omval 1 år
Ledamot	Jonas Juliusson	omval 1 år
Ledamot	Tove Lindqvist	omval 1 år
Suppleant	Anton Knifström	omval 1 år
Suppleant	Klara Tallqvist	omval 2 år
Suppleant	Pablo Romero	omval 2 år
Suppleant	Amir Abedini	omval 1 år

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Förutom styrelsen, två styrelseledamöter i förening eller en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

Valberedning

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

Peter Ek - Sammankallad
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:

2024-10-10

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 framdragningsav 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.	

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

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 1 906 667 kronor.

Det innebär att föreningen sedan dess bildande har amorterat totalt 9 256 667 kronor, vilket har sänkt belåninggraden per kvadratmeter borättssyta från 12 233 kronor till 10 582 kronor.

Föreningen har som strategi att på ett balanserat och genomtänkt sätt sänka sin skuldsättning för att därigenom minska de finansiella riskerna.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	117
Tillkommande medlemmar under året	10
Avgående medlemmar under året	12
Under året har 6 överlåtelser skett.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	115

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	5 078	5 062	4 791	4 739
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 333	- 625	- 476	- 606
Soliditet ¹ , %	86	85	85	85
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	813	814	693	693
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	10 582	10 922	11 012	11 226
Sparande / kvm	142	291	323	299
Räntekänslighet	13	15	16	16
Energikostnad / kvm	214	188	195	177
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	86	88	79

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 2024. 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
Belopp vid årets ingång	367 030 000	1 012 231	- 2 912 685	- 625 427
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		450 000	-450 000	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-216 072	216 072	
Balanseras i ny räkning			- 625 427	625 427
Årets resultat				- 1 333 247
Belopp vid årets utgång	367 030 000	1 246 159	- 3 772 040	- 1 333 247

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 772 040
Årets resultat	- 1 333 247
Totalt	- 5 105 287

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	450 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 84 899
Balanseras i ny räkning	- 5 470 388
Totalt	- 5 105 287

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	5 078 436	5 062 116
Övriga rörelseintäkter	3	60 727	211 827

Summa rörelseintäkter		5 139 163	5 273 943
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-2 354 365	-2 182 600
Administration och förvaltning	5	-365 099	-314 624
Personalkostnader	6	-139 567	-117 000
Avskrivningar		-2 043 394	-2 040 251

Summa rörelsekostnader		-4 902 425	-4 654 475
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

	236 738	619 468
--	----------------	----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 767	36 974
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 618 752	-1 281 869

Summa finansiella poster		-1 569 985	-1 244 895
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

	-1 333 247	-625 427
--	-------------------	-----------------

RESULTAT FÖRE SKATT

	-1 333 247	-625 427
--	-------------------	-----------------

ÅRETS RESULTAT

	-1 333 247	-625 427
--	-------------------	-----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	421 120 304	423 138 617
Inventarier, verktyg och installationer	8	130 946	156 028
Summa materiella anläggningstillgångar		421 251 250	423 294 645
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		421 251 250	423 294 645
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 040	691
Övriga fordringar		3 972	361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		126 101	92 375
Summa kortfristiga fordringar		135 113	93 427
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 363 362	3 471 747
Summa kassa och bank		2 363 362	3 471 747
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 498 475	3 565 174
SUMMA TILLGÅNGAR		423 749 725	426 859 819

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		367 030 000	367 030 000
Fond för yttre underhåll		1 246 159	1 012 231
Summa bundet eget kapital		368 276 159	368 042 231
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 772 040	-2 912 685
Årets resultat		-1 333 247	-625 427
Summa fritt eget kapital		-5 105 287	-3 538 112
SUMMA EGET KAPITAL		363 170 872	364 504 119
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9	35 813 333	24 956 667
Summa långfristiga skulder		35 813 333	24 956 667
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		35 813 333	24 956 667
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		214 919	203 424
Skatteskulder		-6 394	-11 354
Övriga skulder		4 544	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 052 452	943 631
Skulder till kreditinstitut	9	23 500 000	36 263 332
Summa kortfristiga skulder		24 765 521	37 399 033
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		24 765 521	37 399 033
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		423 749 726	426 859 819

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		236 738	619 468
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		2 043 394	2 040 251
Summa		2 280 132	2 659 718
Erhållen ränta		48 767	36 974
Erlagd ränta		-1 618 752	-1 281 869
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		710 147	1 414 823
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-41 686	43 977
Minskning av rörelseskulder		129 821	83 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten		798 282	1 542 587
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av byggnader och mark			-625 464
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-625 464
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av lån		-1 906 667	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 906 667	-500 000
Årets kassaflöde		-1 108 385	417 123
Likvida medel vid årets början		3 471 746	3 054 622
Likvida medel vid årets slut		2 363 362	3 471 746

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

	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter	4 080 871	4 032 624
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	551 116	532 229
Garage	11 760	17 520
	562 876	549 749
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 749	0
Debiterade vattenkostnader	136 186	110 633
Debiterade elkostnader	286 754	369 110
	434 689	479 743
Totalt nettoomsättning	5 078 436	5 062 116

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Erhållna bidrag	0	155 055
Övriga ersättningar och intäkter	60 727	56 772
	60 727	211 827
Totalt övriga rörelseintäkter	60 727	211 827

Not 4. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	499 790	470 731
Uppvärmning	514 444	426 298
Vatten och avlopp	186 104	155 168
Sophämtning/grovsopor/återvinning	12 209	25 506
Sophämtning	105 559	92 934
	1 318 106	1 170 637
Funktionell anläggningsservice		
Hiss	104 337	32 109
Hissbesiktning	0	17 906
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	83 310	8 093
	187 647	58 108
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	0	36 262
Fastighetsstäd	72 058	119 445
Fastighetsstäd extra	35 684	9 720
Matthyra	6 960	2 498
Trädgårdsskötsel	112 770	103 656
Snöröjning/sandning	18 459	31 602
Övriga köpta tjänster	2 820	2 600
	248 751	305 783
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	260 167	257 734
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	97 289	86 155
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	48 930	35 930
Övriga driftkostnader	38 769	10 200
	184 988	132 285
Reparationer		
Reparationer	47 273	27 315
Portar och lås	0	4 735
El	2 301	0
Vatten och avlopp	20 233	9 931
	69 807	41 981
Underhåll		
Underhåll	84 899	216 072
Totalt operativ drift och underhåll	2 354 365	2 182 600

Not 5. Administration och förvaltning	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsemöten	16 152	47 775
Föreningsstämma	13 019	0
	29 171	47 775
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	16 550	16 550
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	74 196	94 381
Extra ekonomisk förvaltning	14 556	8 551
Ekonomisk och teknisk förvaltning	23 298	0
	112 050	102 932
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	81 630	36 468
Konsultarvode	30 094	20 957
	111 724	57 425
Revision		
Revisionsarvode	24 375	21 500
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	13 043
Övriga kostnader	71 229	55 399
	71 230	68 442
Totalt administration och förvaltning	365 099	314 624

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	112 523	95 000
Sociala kostnader	27 044	22 000
	139 567	117 000
Totalt personalkostnader	139 567	117 000

Not 7. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	229 183 128	228 557 664
Anskaffningsvärde mark	207 500 000	207 500 000
Inköp	0	625 464
Utgående anskaffningsvärden	436 683 128	436 683 128
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 13 544 511	- 11 580 996
Årets avskrivningar	- 2 018 313	- 1 963 515
Utgående avskrivningar	-15 562 824	-13 544 511
Utgående redovisat värde	421 120 304	423 138 617
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	196 243 000	196 243 000
Taxeringsvärde mark	188 000 000	188 000 000
	384 243 000	384 243 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	250 814	250 814
Utgående anskaffningsvärden	250 814	250 814
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 94 786	- 69 795
Årets avskrivningar	- 25 081	- 25 081
Utgående avskrivningar	- 119 867	- 94 876
Utgående redovisat värde	130 947	155 938

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek			0	19 906 667
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	2025-12-30	3,580 %	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	2025-01-14	3,820 %	7 500 000	7 500 000
Stadshypotek	2025-01-30	3,820 %	10 000 000	0
Stadshypotek	2029-04-30	3,610 %	8 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			59 313 333	61 220 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-23 500 000	-36 263 333
			35 813 333	24 956 667

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

Not 10. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
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.

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



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 15:28

SENT BY OWNER:

Emma Danielsson • 06.05.2025 08:29

DOCUMENT ID:

HJlKrn7Dele

ENVELOPE ID:

Sktr37vggl-HJlKrn7Dele

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Lumaparken.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Erik Kristian Viidas kristian@brflumaparken.se	Signed Authenticated	06.05.2025 08:36 06.05.2025 08:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/09/20) IP: 192.121.216.45
CHRISTINA TAKMAN christina@brflumaparken.se	Signed Authenticated	06.05.2025 09:46 06.05.2025 09:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/10/14) IP: 90.230.168.76
JONAS HENRIK JULIUSSON jonas@brflumaparken.se	Signed Authenticated	06.05.2025 10:04 06.05.2025 10:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/07/27) IP: 84.216.199.150
HENRIK SWANSTRÖM henrik@brflumaparken.se	Signed Authenticated	06.05.2025 11:19 06.05.2025 11:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/08/12) IP: 83.185.35.150
ANN TOVE LINDQVIST tove@brflumaparken.se	Signed Authenticated	06.05.2025 16:51 06.05.2025 16:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/03/15) IP: 90.224.65.218
Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	07.05.2025 15:28 06.05.2025 22:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 31.208.184.213

* 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