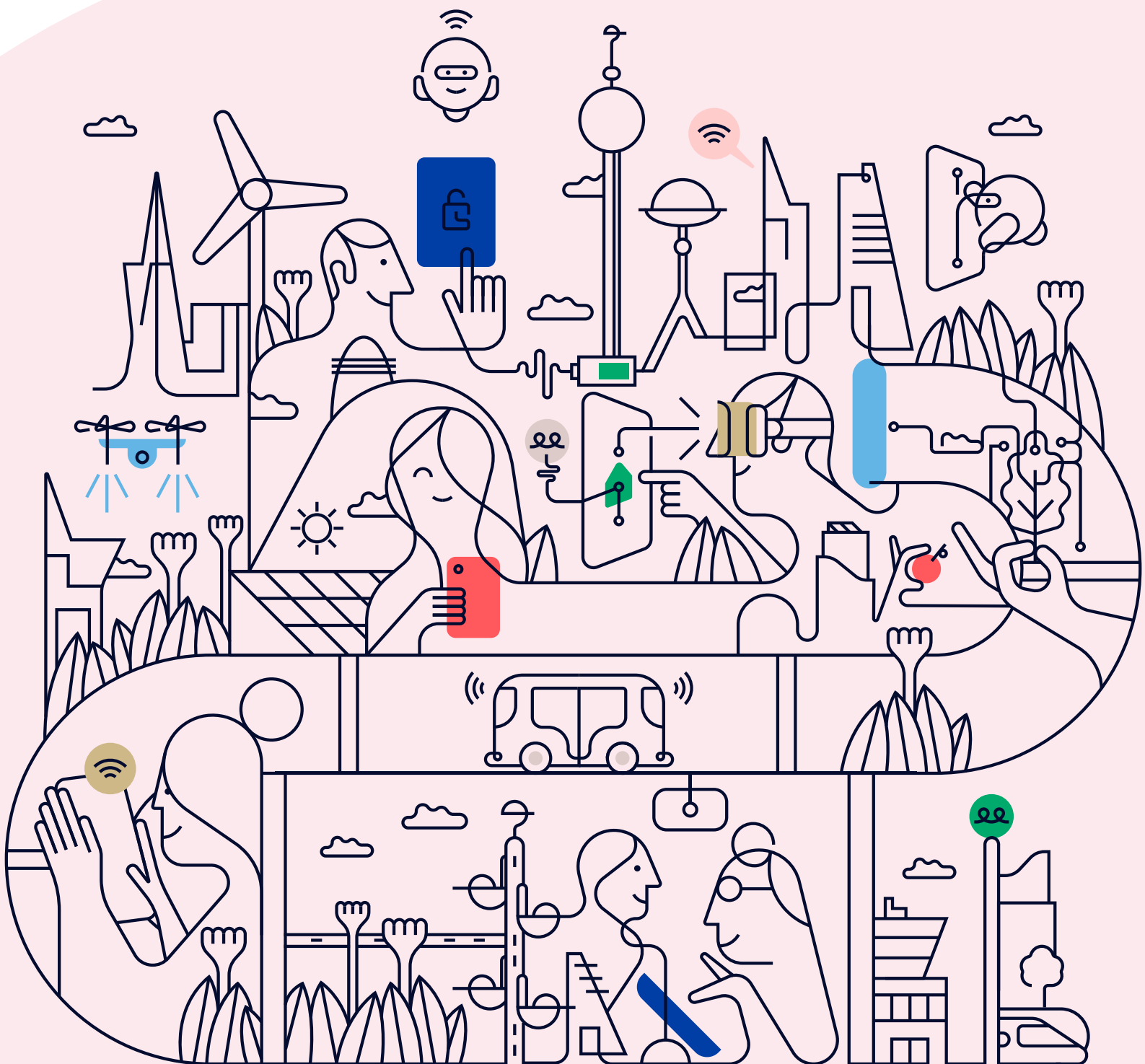




Välkommen till årsredovisningen för Brf Lundahus nr 7

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-09 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Finansministern 1 & 2	1992	Lund
Statsministern 5	1992	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1992

Föreningen har 98 bostadsrätter om totalt 7 826 kvm och en lokalyta om 1862 kvm som utgörs av garage.

Byggnadernas totalyta är 9688 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maryam Asgarian	Ordförande
Emma Gran	Suppleant
Lars Eric Anders Lennartsson	Styrelseledamot
Mikael Skiöld	Styrelseledamot
Minna Jebiril	Styrelseledamot
Robin Ekman Skoglund	Styrelseledamot
Maria Hysing	Suppleant

Valberedning

Erik Edling
Bengt-Åke Hansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Afrodita Cristea	Revisor	BoRevision i Sverige AB
Per Malmgren	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-28. Minskade antal ledamöter .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|-----------|---|--|
| 2023 | ● | Målning av lusthusen på båda gårdar
Besiktning av hissar |
| 2022-2023 | ● | Målning av balkonger - tvättade balkonger och målade om taket och räcke |
| 2022 | ● | OVK - OVK kontroll
Stamspolning |
| 2021-2024 | ● | Upphandling TV-avtal - Klart med driftsättning 2021, ComHem |
| 2020-2021 | ● | Solceller - klar och i drift november 2020 och vår 2021 |
| 2020 | ● | Passersystem entréer |
| 2019 | ● | Tvättstugeinstallationer - 2 tvättstuga vid behov
OVK - 2019
Luftbehandlinssystem - OVK/Ventilationskontroll i lägenheter. |
| 2018 | ● | Tvättstugeinstallationm - Nya maskiner i trapporna 120 och 124.
Tvättstugeinstallationer - Nya maskiner 201801 trapp 21 |
| 2017 | ● | Balkonger - Inspektion 2016-12-28
Tvättstugeinstallation - Nya maskiner hösten 2017 i trappa 21 |
| 2015-2019 | ● | Förnyelse plantering innergårdar - Pågående vid behov |

Planerade underhåll

- 2024** ● Styrelsen kommer att se vilka behov som finns
- Kontrollerade stammen
 - Kontroll av ventilations system för behov av renovering/bytte
 - Rensa rännor och rör
 - Besiktning av hissar

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Finansministern, med en andel på 55%.

Samfälligheten förvaltar föreningen äger garaget och har arrenderat ut till samfälligheten..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har amorterat 1000 000 kr och sänkt lånet. 500 000kr kommer amorteras 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 127 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 388 081	7 001 221	6 983 920	6 690 305
Resultat efter fin. poster	264 035	675 130	-1 619 312	1 350 701
Soliditet (%)	22	21	20	22
Yttre fond	4 975 788	4 358 055	6 160 559	5 688 900
Taxeringsvärde	197 502 000	197 502 000	197 502 000	137 435 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	778	810	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,0	92,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 791	7 996	8 047	8 141
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 294	6 459	8 047	8 141
Sparande per kvm totalyta, kr	198	228	304	385
Elkostnad per kvm totalyta, kr	129	148	151	104
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	30	25	53	43
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	32	38	36
Energikostnad per kvm totalyta, kr	193	205	243	183
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,58	1,37	-	-
Räntekänslighet (%)	10,02	9,87	-	-

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 176 135 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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	8 301 996	-	-	8 301 996
Fond, yttre underhåll	4 358 055	-	617 733	4 975 788
Balanserat resultat	3 596 935	675 130	-617 733	3 654 332
Årets resultat	675 130	-675 130	264 035	264 035
Eget kapital	16 932 116	0	264 035	17 196 151

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 272 065
Årets resultat	264 035
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-617 733
Totalt	3 918 367

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	3 918 367

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	7 388 081	7 001 221
Övriga rörelseintäkter	3	34 714	351 007
Summa rörelseintäkter		7 422 795	7 352 228
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 617 631	-3 968 673
Övriga externa kostnader	8	-246 049	-217 997
Personalkostnader	9	-199 022	-219 867
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 608 061	-1 497 654
Summa rörelsekostnader		-5 670 763	-5 904 191
RÖRELSERESULTAT		1 752 033	1 448 037
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		103 232	84 289
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 591 230	-857 196
Summa finansiella poster		-1 487 998	-772 907
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		264 035	675 130
ÅRETS RESULTAT		264 035	675 130

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	72 603 915	74 041 527
Markanläggningar	12	196 380	196 380
Maskiner och inventarier	13	170 444	159 893
Summa materiella anläggningstillgångar		72 970 739	74 397 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		72 970 739	74 397 800
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		302 883	161 993
Övriga fordringar	14	2 731 644	3 037 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	609 467	227 807
Summa kortfristiga fordringar		3 643 994	3 426 970
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 688 854	2 606 024
Summa kassa och bank		2 688 854	2 606 024
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 332 848	6 032 994
SUMMA TILLGÅNGAR		79 303 587	80 430 794

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 301 996	8 301 996
Fond för yttre underhåll		4 975 788	4 358 055
Summa bundet eget kapital		13 277 784	12 660 051
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 654 332	3 596 935
Årets resultat		264 035	675 130
Summa fritt eget kapital		3 918 367	4 272 065
SUMMA EGET KAPITAL		17 196 151	16 932 116
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	26 499 368
Summa långfristiga skulder		0	26 499 368
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	60 974 368	36 075 000
Leverantörsskulder		131 035	184 780
Skatteskulder		14 505	10 487
Övriga kortfristiga skulder		32 889	40 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	954 640	688 213
Summa kortfristiga skulder		62 107 437	36 999 311
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 303 587	80 430 794

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 752 033	1 448 037
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	126 233	0
Årets avskrivningar	1 481 828	1 497 654
	3 360 094	2 945 691
Erhållen ränta	103 232	84 289
Erlagd ränta	-1 499 822	-830 084
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 963 504	2 199 895
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-480 566	592
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	117 350	-370 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 600 288	1 830 273
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	156 500	0
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-337 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-181 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 600 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 600 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-180 712	1 430 273
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 600 882	4 170 610
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 420 170	5 600 882

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lundahus nr 7 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, 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:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	1,03 - 10 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 206 940	5 206 940
Samfällighetsavgift, ej moms	667 756	191 809
Hysesintäkter garage	340 800	341 500
Hysesintäkter p-plats	21 600	21 800
Hyror reklamplats/antennplats	80 708	75 768
El, moms	177 618	426 875
Uppvärmning	703 044	703 044
Nycklar/lås vidarefakturerings	400	0
Hysesintäkter, övrigt	0	180
Fakturerade kostnader	0	1 500
Påminnelseavgift	600	360
Dröjsmålsränta	902	1 128
Överlåtelseavgift	8 598	3 939
Administrativ avgift	4 568	388
Vidarefakturerade kostnader	174 553	25 989
Öres- och kronutjämning	-6	1
Summa	7 388 081	7 001 221

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	179 692
Övriga intäkter	34 714	42 385
Försäkringsersättning	0	116 336
Återbäring försäkringsbolag	0	12 594
Summa	34 714	351 007

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	92 488	88 768
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 164	8 646
Fastighetsskötsel gård enl avtal	161 193	154 711
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	9 082	11 283
Städning enligt avtal	178 639	171 197
Besiktningar	431	0
Hissbesiktning	14 233	11 223
Brandskydd	0	1 466
Myndighetstillsyn	5 226	0
Gårdkostnader	370	1 728
Gemensamma utrymmen	953	347
Snöröjning/sandning	31 737	41 278
Serviceavtal	77 255	91 417
Förbrukningsmaterial	4 261	11 247
Summa	582 031	593 311

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Huskropp utvändigt	63 000	0
Tvättstuga	80 312	65 211
Trapphus/port/entr	125	2 300
Dörrar och lås/porttele	16 119	32 017
VVS	64 616	27 084
Värmeanläggning/undercentral	39 763	7 570
Ventilation	14 206	5 664
Elinstallationer	4 064	9 724
Hissar	28 455	28 860
Tak	650	0
Fönster	0	25 989
Mark/gård/utemiljö	0	54 334
Vattenskada	0	86 753
Summa	311 310	345 506

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	1 244 910	1 435 493
Uppvärmning	291 674	239 597
Vatten	329 343	307 320
Sophämtning/renhållning	112 090	138 522
Summa	1 978 017	2 120 932

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	100 203
Självrisk	0	31 438
Kabel-TV	96 869	125 283
Bredband	95 844	113 003
Samfällighetsavgifter	338 800	328 256
Fastighetsskatt	214 760	210 742
Summa	746 273	908 925

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	3 320	1 646
Tele- och datakommunikation	12 300	6 664
Juridiska åtgärder	25 397	17 078
Inkassokostnader	3 734	2 344
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1 156	308
Revisionsarvoden extern revisor	24 217	17 375
Fritids och trivselkostnader	317	2 212
Föreningskostnader	11 054	2 019
Förvaltningsarvode enl avtal	111 705	107 452
Överlåtelsekostnad	12 036	3 676
Korttidsinventarier	10 235	0
Administration	11 179	5 371
Konsultkostnader	19 398	44 003
Bostadsrätterna Sverige	0	7 850
Summa	246 049	217 997

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	151 716	146 444
Löner till kollektivanst	500	18 200
Boka om till 6421	0	3 467
Arbetsgivaravgifter	46 806	51 756
Summa	199 022	219 867

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 591 221	857 196
Dröjsmålsränta	9	0
Summa	1 591 230	857 196

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	105 654 921	105 654 921
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	105 654 921	105 654 921
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-31 613 394	-30 149 400
Årets avskrivning	-1 437 612	-1 463 994
Utgående ackumulerad avskrivning	-33 051 006	-31 613 394
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	72 603 915	74 041 527
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 436 795</i>	<i>2 436 795</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	111 928 000	111 928 000
Taxeringsvärde mark	85 574 000	85 574 000
Summa	197 502 000	197 502 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR (PARKERINGSPLATSER)	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	196 380	196 380
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	196 380	196 380
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående restvärde enligt plan	196 380	196 380

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	370 396	370 396
Inköp	181 000	0
Utrangering	-337 500	0
Utgående anskaffningsvärde	213 896	370 396
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-210 503	-176 843
Avskrivningar	-44 216	-33 660
Återföring av avskrivning p.g.a utrangering	211 267	0
Utgående avskrivning	-43 452	-210 503
Utgående restvärde enligt plan	170 444	159 893

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	328	226
Momsavräkning	0	42 086
Transaktionskonto	1 661 016	1 927 785
Borgo räntekonto	1 070 300	1 067 073
Summa	2 731 644	3 037 170

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	95 240	84 700
Förutbet försäkr premier	107 211	0
Förutbet kabel-TV	32 652	0
Förutbet bredband	19 404	0
Upplupna intäkter	354 960	143 107
Summa	609 467	227 807

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-01-29	0,56 %	7 399 368	7 399 368
Nordea	2025-11-24	0,62 %	19 100 000	19 200 000
Nordea	2025-08-29	3,03 %	15 550 000	16 750 000
Nordea	2025-01-30	4,10 %	18 925 000	19 225 000
Summa			60 974 368	62 574 368
Varav kortfristig del			60 974 368	36 075 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 974 368 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	312	0
Uppl kostn el	134 425	0
Uppl kostnad Värme	19 701	0
Uppl kostn räntor	198 284	106 876
Uppl kostn vatten	29 532	0
Uppl kostnad Sophämtning	14 082	0
Förutbet hyror/avgifter	558 304	581 337
Summa	954 640	688 213

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	85 667 000	96 867 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts. Vi ska ta offert om ventilations reparation och fönsterbleck.

Underskrifter

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

Lund

Lars Eric Anders Lennartsson
Styrelseledamot

Maryam Asgarian
Ordförande

Mikael Skiöld
Styrelseledamot

Minna Jebril
Styrelseledamot

Robin Ekman Skoglund
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Afrodita Cristea
Revisor

Per Malmgren
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lundahus nr 7, org.nr. 716438-9301

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lundahus nr 7 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 uppger, 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 avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lundahus nr 7 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Per Malmgren
Av föreningen vald revisor