

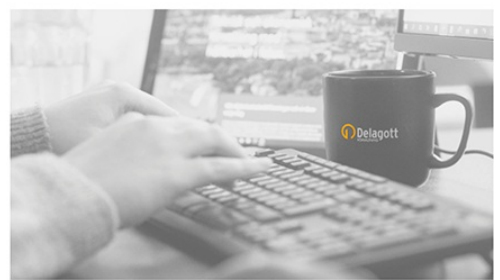
Brf Lunden i Sollentuna

Org.nr: 769613-2591

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17



Styrelsen för Brf Lunden i Sollentuna, organisationsnummer 769613-2591, 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

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Hyran 1 i Sollentuna kommun, omfattande adresserna Pilvägen 72-100. Hyran 1 byggdes år 1968.

Föreningens säte är i Sollentuna kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-10-20.

Ekonomisk plan registrerades 2007-10-22.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-09-28.

Föreningen disponerar tomten genom:

Marken innehas med äganderätt.

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.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bolander & Co /Trygg-Hansa.

Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-24.

På stämman deltog 12 medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-07-03.

På stämman deltog 21 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om Innergården.

Styrelse

Ordförande	Husein Velic
Ledamot	Daniel Cabrera Hallberg
Ledamot	Rakesh Singh
Ledamot	Maria Malin Käll
Ledamot	Nitin Kasera

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Styrelse

Extern revisor Joakim Häll

Valberedningen

Valberedningen har bestått av Kristina Malm Jansson (sammankallande), Agneta Christiernsson och Ludvig Hult.

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: HYRAN 1

Föreningens adress:

Pilvägen 72-100, 191 42 SOLLENTUNA

Nybyggnadsår: 1968

Värdeår: 1970

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	11	528
2 rok	15	975
3 rok	75	5 710
Summa	101	7 213

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	1	48
2 rok	3	195
3 rok	15	1 130
Summa	19	1 373

Totalt antal bostadslägenheter: 120

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	27	883

Totalt antal lokaler: 27

Totalyta (m²):

Garage

	Antal platser
	53

P-platser

	Antal platser
	30

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Fastighetsskötsel	Delagott Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Kameraövervakning	Nordic InSupport Nätverksvideo AB
Revisor	Kungsbron Borevision AB
Elektroniskt nyckelsystem	Säkerhetsintegrering i Tyresö AB
Hissar Service	I.T.K. AB
Skadedjur	Nomor
Försäkringsförmedling/Försäkring	Bolander & Co/Trygg-Hansa
Hisslarm	I.T.K. AB
Hemsida, mail	One.com
Laddlösningar	Waybler AB
Bredband	Ownit Broadband AB
Trädgårdsskötsel/Snöröjning	Micke & Kent Trädgård AB
Hissar, Årlig besiktning	I.T.K. AB
TV	Tele2 Sverige AB
Medlemsavgift/Hyresförhandling	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Städning	Aktiv Servicepartner AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-11-25

Underhållsplanens tidshorisont: 20

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Pågående Renovering av Innergården	2024-2025	
Nya maskiner tvättstuga	2023	
Renovering av balkonger och fasad	2023	
Större renovering av en hyreslägenhet	2022	
Underhåll av dagvattensystem för innergården	2021	(bl.a. byte av sandfång)
Byte av fläktar i Pilvägen 84-94	2021	
Renovering av 18 st hyreslägenheter	2021	
Stamspolning	2021	
Pergola och bänkar innergården	2020	
Underhåll tak på låghuset	2020	
Elbilsplatser i garage 8st	2020	
Utbyggnad bevakningskameror	2019	
Målning av trapphus och källargångar	2017	
Nya dörrar i entreer, trapphus och källare	2017	
Ventilation och belysning till hyreslokal dagis	2016-2017	
Tilläggsisolering vindsutrymmen	2016	
Stambyte	2015-2016	
Installation elektroniskt passagesystem	2014	
Nya maskiner tvättstuga	2013	
PCB-sanering fasad	2013	
Byte av fönster och balkongdörrar	2010-2011	
Installation bevakningskameror	2008-2010	

Större framtida planerade underhåll

2029	Renovera Tak
2028	Renovering EI
2025-2030	Hissar
2026	Upprusta skyddsrum

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av innergård inklusive tätskikt till garage (pågående).
Renovering av 1 hyresrätt.

Medlemsinformation

141 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 9 överlåtelse skett.
6 medlemmar har utträtt ur föreningen.
8 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 143

101 bostadsrätter

143 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	8 474	8 311	7 934	7 708
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 821	299	- 1 238	- 1 887
Soliditet ¹ , %	46	51	50	51
Balansomslutning (tkr)	164 566	147 005	150 670	149 828
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	766	744	715	733
Skuld/kvm totalyta	8 387	7 021	7 113	7 434
Skuld/kvm bostadsrättsyta	11 753	9 846	9 974	10 609
Räntekänslighet, %	15	13	14	14
Energikostnad/kvm totalyta	188	172	176	166
Sparande/kvm totalyta	193	289	265	242
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	64	63	64	64
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Framtida utveckling och årsavgifter

Avgifterna höjdes med 5% från och med 2025-01-01 och höjs med ytterligare 5% från och med 2025-07-01.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2024, vilket främst förklaras av underhållskostnader samt avskrivningar på föreningens tillgångar. Justerat för avskrivningar uppgår resultatet till ett överskott om cirka 1 528 tkr.

Underhållskostnaderna för året uppgår till 401 tkr. Dessa påverkar föreningens kassaflöde negativt men bidrar samtidigt till att höja fastighetens standard och långsiktiga värde. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som speglar den årliga värdeminskningen av tillgångarna och påverkar inte föreningens likviditet.

För att möta framtida kostnadsökningar beslutade föreningen att genomföra en avgiftshöjning från och med första kvartalet 2025.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	77 510 549	18 145 951	9 194 392	- 29 599 010	298 857	75 550 739
Resultatdisposition enligt stämman:						
Insatser	1 072 686					1 072 686
Upplåtelse av ny bostadsrätt		687 314				687 314
Reservering fond för yttre underhåll			537 810	-537 810		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-495 790	495 790		0
Balanseras i ny räkning				298 857	- 298 857	0
Årets resultat					- 821 137	- 821 137
Belopp vid årets utgång	78 583 235	18 833 265	9 236 412	- 29 342 173	- 821 137	76 489 602

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 29 342 173
Årets resultat	- 821 137
Totalt	- 30 163 310

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	537 810
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 401 110
Balanseras i ny räkning	- 30 300 010
Totalt	- 30 163 310

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	8 473 659	8 310 915
Övriga rörelseintäkter		29 521	123 175
Summa rörelseintäkter		8 503 180	8 434 090

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	3	-4 414 099	-4 187 132
Arvoden	4	-336 996	-298 262
Avskrivningar		-2 349 331	-2 097 370
Övriga externa kostnader	5	-49 776	-69 428
Summa rörelsekostnader		-7 150 202	-6 652 192

RÖRELSERESULTAT

1 352 978 **1 781 898**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 587	100 989
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 179 702	-1 584 030
Summa finansiella poster		-2 174 115	-1 483 041

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-821 137 **298 857**

RESULTAT FÖRE SKATT

-821 137 **298 857**

ÅRETS RESULTAT

-821 137 **298 857**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	142 466 830	144 321 744
Pågående nyanläggningar		8 496 504	0
Summa materiella anläggningstillgångar		150 963 334	144 321 744
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		150 963 334	144 321 744
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 792	8 688
Övriga fordringar		111 913	57 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		340 067	259 495
Summa kortfristiga fordringar		460 772	325 423
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	13 635 235	2 357 550
Summa kassa och bank		13 635 235	2 357 550
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		14 096 007	2 682 973
SUMMA TILLGÅNGAR		165 059 341	147 004 717

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		78 583 235	77 510 549
Upplåtelseavgifter		18 833 266	18 145 952
Fond för yttre underhåll		9 236 412	9 194 392
Summa bundet eget kapital		106 652 913	104 850 893
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-29 342 173	-29 599 010
Årets resultat		-821 137	298 857
Summa fritt eget kapital		-30 163 310	-29 300 153
SUMMA EGET KAPITAL		76 489 603	75 550 740
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	61 143 091	11 228 784
Summa långfristiga skulder		61 143 091	11 228 784
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		61 143 091	11 228 784
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	22 865 665	59 153 710
Leverantörsskulder		3 315 663	308 592
Skatteskulder		65 814	123 990
Övriga skulder	9	26 460	26 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 153 045	612 441
Summa kortfristiga skulder		27 426 647	60 225 193
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		27 426 647	60 225 193
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 059 341	147 004 717

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 352 977	1 781 898
Avskrivningar	2 349 331	2 097 370
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret m.m.	-2 174 115	-1 483 042
Summa	1 528 193	2 396 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 528 193	2 396 226
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-104	16 053
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar	-135 244	-31 589
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	3 007 071	-2 573 119
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	482 428	-476 751
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 882 344	-669 180
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i fastigheten	-8 990 921	-11 844 909
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 990 921	-11 844 909
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering lån	-973 738	-914 307
Upptagna lån	14 600 000	
Upplåtelseavgifter	1 760 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15 386 262	-914 307
Årets kassaflöde	11 277 685	-13 428 396
Likvida medel vid årets början	2 357 550	15 785 946
Likvida medel vid årets slut	13 635 235	2 357 550

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Huvudintäkter.

Resultat finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

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.

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.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader, komponentuppdelad	
Ombyggnationer	
Inventarier (fullt avskrivna)	10%

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 480 826	5 320 036
Hyresintäkter	2 909 200	2 921 689
Övriga hyresintäkter	83 633	57 674
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	11 516
Totalt nettoomsättning	8 473 659	8 310 915

I årsavgiften till föreningen ingår kostnader för värme, vatten, kabel-TV samt bredband.

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Fastighetsel	229 679	267 602
Uppvärmning	1 138 945	1 058 336
Vatten och avlopp	510 505	402 394
Sophämtning	203 598	211 911
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	19 488	0
Fastighetsskötsel	143 502	161 874
Fastighetsstäd	170 243	198 444
Trädgårdsskötsel	111 620	111 626
Snöröjning/sandning	156 797	110 089
TV och bredband	190 206	214 910
Fastighetsförsäkring	169 312	156 528
Fastighetsavgift bostäder	195 600	190 680
Panter och överlåtelser	74 815	16 734
Serviceavtal	6 935	0
Tillsyn, besiktning, kontroller	65 318	46 885
Fastighetsskatt lokaler	92 700	92 700
Reparationer	245 505	238 169
Övriga fastighetskostnader	21 563	21 250
Juridiska åtgärder	0	3 938
Förvaltningsarvode ekonomi	146 125	127 282
Teknisk förvaltning utöver avtal	24 375	17 910
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	30 830	7 150
Övriga driftkostnader	65 328	34 930
Underhåll hiss	140 283	91 572
Underhåll el	0	8 688
Underhåll VA/Sanitet	0	3 475
Övriga underhållskostnader	30 138	26 733
Tvättstuga	112 689	134 587
Bostäder	118 000	207 900
Installationer	0	10 376
Fjärrvärme	0	12 459
Totalt operativ drift och underhåll	4 414 099	4 187 132

Not 4. Arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	240 851	220 201
Arvode extern revisor	26 250	25 000
Sociala kostnader	69 895	53 061
Totalt arvoden	336 996	298 262

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Not 5. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Konsultarvode	47 739	55 151
Tele- och datakommunikation	2 037	12 054
Hyra lokal	0	2 223
Totalt övriga externa kostnader	49 776	69 428

Not 6. Byggnader och mark			2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Anskaffningsvärde byggnad			147 593 773	81 585 622
Anskaffningsvärde mark			29 626 018	29 626 018
Anskaffningsvärde standardförbättringar			494 417	0
Anskaffningsvärde markanläggningar			219 925	219 925
Anskaffningsvärde pågående nyanläggningar			0	4 800 046
Årets anskaffning byggnader			0	11 844 909
Omklassificeringar			0	49 363 196
Utgående anskaffningsvärden			177 934 133	177 439 716
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar			- 33 117 972	- 31 020 602
Årets avskrivningar			- 2 349 331	- 2 097 370
Utgående avskrivningar			-35 467 303	-33 117 972
Utgående redovisat värde			142 466 830	144 321 744
Taxeringsvärden				
Taxeringsvärde byggnader			117 800 000	117 800 000
Taxeringsvärde mark			61 470 000	61 470 000
			179 270 000	179 270 000
Uppdelning av taxeringsvärde				
Bostäder			170 000 000	170 000 000
Lokaler			9 270 000	9 270 000
			179 270 000	179 270 000
Not 7. Kassa och bank			2024-12-31	2023-12-31
SEB			13 635 235	215 748
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna			0	2 141 802
Summa			13 635 235	2 357 550
Not 8. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SBAB 26177413	2028-03-16	3,57 %	13 250 000	13 450 000
SBAB 26177499	2026-02-19	2,56 %	11 943 091	12 143 091
SBAB 26177936	2026-03-16	3,88 %	10 150 000	10 350 000
SBAB 26177960	2027-03-16	3,47 %	12 250 000	12 450 000
SBAB 27094309	2025-08-11	3,65 %	21 865 665	21 989 403
SBAB 32866212	2029-09-14	2,93 %	14 550 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			84 008 756	70 382 494
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-22 865 665	-59 153 710
			61 143 091	11 228 784
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.				
Not 9. Övriga skulder			2024-12-31	2023-12-31
Hyresdepositioner			26 460	26 460
Summa			26 460	26 460

Not 10. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	84 522 000	80 800 000
Summa:	84 522 000	80 800 000

Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift.

Husein Velic
Ordförande

Daniel Cabrera Hallberg
Ledamot

Rakesh Singh
Ledamot

Maria Malin Käll
Ledamot

Nitin Kasera
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Kungsbron Borevision AB

Joakim Häll
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2025 07:32

SENT BY OWNER:

Albert Zetterberg · 03.04.2025 10:18

DOCUMENT ID:

HJGLET06ke

ENVELOPE ID:

BJgWUNpipkx-HJGLET06ke

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Lunden i Sollentuna.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
HUSEIN VELIC huseinvelic@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.04.2025 11:41 03.04.2025 10:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/06/21) IP: 193.234.233.204
DANIEL CABRERA HALLBERG daniel.c.hallberg@gmail.com	 Signed Authenticated	03.04.2025 18:47 03.04.2025 10:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/02/20) IP: 84.218.26.143
Maria Malin Käll malinkall@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.04.2025 21:24 03.04.2025 21:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/12/30) IP: 84.218.26.134
RAKESH SINGH captious.rakesh@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2025 19:51 03.04.2025 12:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/04/12) IP: 104.28.31.64
NITIN KASERA nitin.kasera@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2025 19:52 07.04.2025 19:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/11/03) IP: 84.218.26.234
Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	11.04.2025 07:32 08.04.2025 22:17	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