

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lansen

713200-0543

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lansen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Jakobsberg 2:1775 i Järfälla Kommun. Byggnaden i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och garage uppfördes 1960. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 4.414 kvm. Föreningen innehar tomten med äganderätt.

Taxeringsvärdet är 56.204.000 kr. fördelat på 37.379.000 kr för byggnaden och 18.825.000 kr. för marken. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam via Söderberg Partner AB. I försäkringen ingår bl.a. brand, styrelseansvar, kollektiv olycksfallsförsäkring för boende och förtroendevalda när de utför arbeten för föreningens räkning samt försäkring mot ohyra. **Hos Folksam finns det även en kollektiv bostadsrättsförsäkring för samtliga lägenheter.**

Föreningen är enligt inkomstskattelagen en äkta bostadsrättsförening.

Brf. Lansen har ett kollektivt elavtal med Vattenfall AB t.o.m. April 24 och från maj 2024 med Energi 2. Kollektivt elavtal innebär också att alla lägenheter spar in kostnaden för el-abonnemang varje månad. Om man som lägenhetsinnehavare har eget el-abonnemang med ett elbolag måste man betala en abonnemangsavgift varje månad. Nu har Brf. Lansen ett abonnemang för hela fastigheten och enskild mätning av varje lägenhet, som utförs av Infometric AB. Brf. Lansen äger alla el-mätare i huset.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006.

Föreningens fastighet är på totalt 5075 kvm. enl. Energideklarationen

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	57 st.	3.683
Lokaler (expedition)	1 st.	25
Garage	10 st.	203
Parkeringsplatser	38 st.	
Besöksparkering	1 st.	
Summa	107 st.	3.911

Därutöver finns ett källarplan med pannrum och källarförråd, på entreplan finns två tvättstugor med torkrum, cykelförråd och div. andra mindre förråd. Ett fristående förrådsbyggnad med miljöstation och trädgårdsförråd finns utanför fastigheten.

Fastighetsadress

Hammarvägen 53-55
177 35 Järfälla
lansenbrf@gmail.com

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har utförts av föreningens styrelse med hjälp av frivilliga medlemmar.

Administrativ förvaltning har skötts av styrelsen.

Talenom Redovisning AB sköter bokföring, deklarationer och löneredovisning.

Styrelsen har skött överlåtelser och registrering av pantsättning av lägenheterna.

KPMG AB sköter revision av föreningens verksamhet och ekonomi.

Trappstädningen har skötts av Söder om Söder AB.

Serviceavtal

AB City Hiss sköter om servicen av hissarna och ansvarar för larmtelefonerna i hissarna

Järfälla Lås AB ansvarar för service av porttelefonerna och manöverdon för hiss- och entrédörrar

Chemi Clean utför kontroll och service av radiatorvattnet med tillhörande utrustning.

Electrolux sköter servicen av tvättmaskinerna, torktumlare och torkskåp i tvättstugorna

AJ Maskiner sköter vinterväghållningen

Parkman i Sverige AB har hand om felparkeringar

Björkliden el och ventilation AB sköter service av ventilation och värmesystemet

Presto AB brandsäkerheten

Infometric, avläser fastighetens och lägenheternas elförbrukning

Söder om Söder Städavtal för entréerna och trapphusen och entré-mattor

Styrelsen

Ordinarie styrelseledamöter

Gunnar Hammar	Ordförande
Ulf Landberg	Vice Ordförande
Catalin Corduneanu	
Anders Johnsson	Sekreterare
Ulf Jansson	

Styrelsesuppleanter

Leonard Ödalen Frank
Dursun Er

Avgående styrelseledamöter 2025

Gunnar Hammar
Catalin Corduneanu

Avgående styrelsesuppleanter 2025

Leonard Ödalen Frank
Dursun Er

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av Gunnar Hammar, Ulf Landberg, Catalin Corduneanu, Ulf Jansson och Anders Johnsson alla tillsammans eller minst två i förening.

Revisor

KPMG AB, Auktoriserad revisor Benjamin Henriksson

Bokföring och deklaration

Detta utföres av Talenom Redovisning AB

Valberedning

Kerstin Möller och som sammankallande Ann-Sofie Jakobsson

Styrelsemöten

Under verksamhetsåret 2024 har styrelsen hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-12-22.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Brf. Lansens ordinarie föreningsstämma ägde rum den 8 juni kl. 13.00 i föreningens trädgård. Årsmötet lockade 20 st. boende varav 15 st. var röstberättigade. Valberedningens förslag röstades igenom av medlemmarna. Till ordinarie ledamöter på två år valdes Ulf Landberg, Ulf Jansson och Anders Johnsson. Till suppleanter på ett år valdes, Dursun Er och Leonard Ödalen Frank. Det hade inte inkommit några motioner till mötet. Till valberedning valdes Kerstin Möller och till sammankallande valdes Ann-Sofie Jakobsson.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret har vi i huvudsak arbetat med återställningen av tre st. vattenskadorna. Två av vattenskadorna berodde på byggfusk av Byggmästargruppen AB vid bytet av stammarna i huset 2016-2017. Två av dagvattenstammarna började läcka på plan 6 både port 53 och 55. Det medförde att tre st. lägenheter på plan 6, 5 och 4 i bägge portarna fick omfattande vattenskadorna. I tre lägenheter fick vi bryta upp golven i kök och matrum och gjuta nya golv. En läcka berodde på att en boende inte hade uppsikt på vattenledningarna i sin lägenhet, där hade vattenläckaget pågått under flera års tid. I denna lägenhet fick man bryta upp golvet i kök, matrum och delvis sovrummet intill. Arbetet med återställningen av lägenheten 1032 blev mycket omfattande och pågick från Januari till och med Oktober.

Fotografering av den ena dagvattenstammen i port 55 som går genom lägenheterna 1023, 1019 och 1015 utfördes. Den visade att det var en skarv som läckte i stammen. Två av dagvattenstammarna klamrades på varje våningsplan och serviceluckor monterades för att möjliggöra inspektion i framtiden. Vi köpte ny tvättmaskin till tvättstugan 55 an. Värmeskåpet i torkrummet 55 an renoverades värmeaggregatet. Vi fick även byta ett antal mikrobrytare i el-stolparna vid parkeringen och till både torkrummen och tvättstugorna. Vi har under året läst av elmätarna i samtliga garage med jämna mellanrum och skall ta beslut om vad som är normal förbrukning, resten kan komma att debiteras respektive garage.

Aktiviteter

Vårstädningen genomfördes den 5 Maj av 19 boende. Vi fick ut alla trädgårdsmöbler och sopade bort gruset från vintersandningen. Fartgruppen återmonterades på uppfarten. Efter att arbetsuppgifterna var utförda blev det som vanligt ett samkväm med de klassiska tillbehören, Hammarmackor, korvgrillning och fika med kakor.

Höststämningen genomfördes den 20 oktober med ett deltagande av 21 st. boende. Vi blev av med alla löv och rensade hängränorna bl.a. rengjorde vi och ställde in möblerna från grillplatserna. Fartgruppen togs bort inför vinterns snöröjning. Under den största delen av året handlade aktiviteterna i fastigheten om att anpassa vår sophantering för att uppfylla kommunens krav. Vi har satt upp anslag för att medlemmarna skall sköta sopsorteringen så som kommunen kräver. Som tur är har vi alla vår Greta som håller ordning på de sopor som hamnar fel trots alla anslag.

Avgifter och hyror.

Genom den genomförda avgiftshöjningen i Januari 2023 har vår ekonomi fortsatt att vara stabil även under 2024. I November 2024 förhandlade vi om villkoren för två lån hos SHB Stadshypotek med omsättning i Dec. 24. Ett lån amorterades av med 400.000,00. Räntorna på bägge lånen blev markant högre än de var innan, lånen bands på två år, detta skall förhoppningsvis inte påverka avgifterna för tillfället.

Överlåtelser

Under året har 2 st. lägenhetsöverlåtelser skett. Styrelsen hälsar våra nya medlemmar välkomna, i lgh. 1041 Rasol Hussein och i 1046 Tahira M Baqir.

Ekonomi

Styrelsens kommentarer

Utgifter; Under året har styrelsen fortsatt arbetet med att minska kostnaden för driften av vår fastighet. Vi har under 2024 amorterat 1.342.534,00 kr på våra lån. Under året har vi investerat i att tilläggsisolera vårt vindshus och väggarna i lägenheter med balkong. Det visade sig att väggarna var oisolerade mot balkongerna. Vi har investerat i tre st. vindturbiner, men inte lyckats få tag i invertors för att omvandla vindkraften till förbrukningsel. Dessa skall hjälpa oss att hålla ned våra kostnader el i framtiden när det är monterade och i funktion. Arbetet med att effektivisera vårt värmesystem har fortsatt under året.

Framtid

Genom avgiftshöjningen har vi förstärkt vår ekonomi och hoppas genom detta kunna börja investera för att förbättra och effektivisera el och värme till sänkta kostnader i fastigheten. Tyvärr kommer kostnaden för el, fjärrvärme, vatten och avlopp fortsätta att stiga enligt information från leverantörerna av detta. Då vi skall förhandla om ett stort lån i slutet på året hoppas vi att Riksbanken fortsätter att sänka räntorna från nuvarande höga kostnadsläge. Föreningen är beroende av att alla boende hjälps åt med att hålla nere kostnaderna för driften av vår fastighet. Våra största kostnader är fortfarande de för fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt renhållningen/sophämtning. Det gäller för alla boende att tänka på hur man använder varmvatten och inte spola i onödan. För närvarande har kommunen höjt avgifterna för vatten och avlopp och har meddelat att detta kommer fortsätta i framtiden. Styrelsen håller på att undersöka om det är ekonomiskt försvarbart att börja med individuell vattenmätning i lägenheterna, detta för att undvika avgiftshöjningar på grund av de höga kommunala avgifter. Det är mycket viktigt att vi alla hjälps åt med att sköta sophanteringen enligt de regler vi kommit överens om och kommunen kräver att vi uppfyller. Så snart som det är möjligt skall vi investera i installation av solceller förhoppningsvis under verksamhetsåret 2025. Styrelsen tog beslut på Styrelsemötet i November 2022 att använda en mindre del av vårt sparkapital hos SBAB för att finansiera installation av solceller om det behövs för genomförandet. Vi har problem med att hitta företag som är villiga att installera solceller på vår fastighet. Vi har även för avsikt att investera i nya garageportar under 2025. Styrelsen har för avsikt att även genomföra förbättringsåtgärder av dagvattenstammarna för att minska risken för framtida vattenläckor.

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	57 st
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2 st
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	2 st
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	57 st

Medlemsantalet är beräknat utifrån antalet röstberättigade medlemmar.

Medlemmarna har fått löpande information via anslagstavlor och brevinkasten om vad som hänt och skulle hända i fastigheten. Dessutom har ett par nr. av Lansen-nytt delats ut och anslagits på informationstavlorna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 636	3 687	3 581	3 506
Resultat efter finansiella poster	80	525	-255	-156
Soliditet (%)	-0,5	-0,9	-3,5	-2,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	937	950	881	878
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 631	4 976	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 893	5 257	5 464	5 670
Sparande per kvm (kr/kvm)	354	457	0	0
Räntekänslighet (%)	5,2	5,5	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	224	198	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	59,4	90,9	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Kommentar till Flerårsöversikten

Föreningen har under 2024 vidarefakturerat kostnader för el till medlemmarna. Intäkten för året uppgår till 157 tkr.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- & reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000	9 950	1 093	-12 743	525	-175
Nedskrivning av uppskr. fond		-750		750		0
Disposition av fg års resultat:				525	-525	0
Avsätt. yttre underhållsfond			169	-169		0
Årets resultat					80	80
Belopp vid årets utgång	1 000	9 200	1 262	-11 637	80	-95

Under rubriken uppskrivnings- & reservfond finns två belopp då det inte är möjligt att lägga till ytterligare kolumner i formuläret:

Ingående värde

Uppskrivningsfond 11 250 000 kr

Reservfond 200 000 kr

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 636 546
årets vinst	79 649
	-11 556 897

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

i ny räkning överföres

168 612

-11 725 509

-11 556 897

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 636 491	3 686 703
Övriga rörelseintäkter		2 175 531	177 968
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 812 022	3 864 671
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 806 963	-1 500 859
Övriga externa kostnader	4	-252 820	-224 659
Personalkostnader	5	-210 715	-202 988
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 296 707	-1 253 968
Övriga rörelsekostnader		0	-16 429
Summa rörelsekostnader		-5 567 205	-3 198 903
Rörelseresultat		244 817	665 768
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	35 518	29 328
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-200 686	-169 900
Summa finansiella poster		-165 168	-140 572
Resultat efter finansiella poster		79 649	525 196
Resultat före skatt		79 649	525 196
Årets resultat		79 649	525 196

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	12 768 704	13 791 853
Inventarier, verktyg och installationer	10	166 000	174 214
Förbättringsutgifter	11	3 468 031	3 680 950
Summa materiella anläggningstillgångar		16 402 735	17 647 017
Summa anläggningstillgångar		16 402 735	17 647 017
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 477	48 724
Övriga fordringar	12	17 051	19 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	67 069	65 010
Summa kortfristiga fordringar		109 597	132 768
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	2 022 939	2 086 708
Summa kassa och bank		2 022 939	2 086 708
Summa omsättningstillgångar		2 132 536	2 219 476
SUMMA TILLGÅNGAR		18 535 271	19 866 493

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 000 000	1 000 000
Uppskrivningsfond	9 000 000	9 750 000
Reservfond	200 000	200 000
Fond för yttre underhåll	1 261 493	1 092 881
Summa bundet eget kapital	11 461 493	12 042 881

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-11 636 546	-12 743 129
Årets resultat	79 649	525 196
Summa fritt eget kapital	-11 556 897	-12 217 933
Summa eget kapital	-95 404	-175 052

Långfristiga skulder

15

Övriga skulder till kreditinstitut	10 320 191	7 400 000
Inre reparationsfond	0	25 997
Summa långfristiga skulder	10 320 191	7 425 997

Kortfristiga skulder

15

Övriga skulder till kreditinstitut	7 700 000	11 962 715
Förskott från kunder	21 880	0
Leverantörsskulder	106 695	228 930
Skatteskulder	102	0
Övriga skulder	0	25 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	481 807	398 097
Summa kortfristiga skulder	8 310 484	12 615 548

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 535 271

19 866 493

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

79 649

525 196

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

18

1 222 432

1 270 397

Betald skatt

-23 721

48 057

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 278 360

1 843 650

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

23 247

-30 241

Förändring av kortfristiga fordringar

-2 059

-19 460

Förändring av leverantörsskulder

-122 235

106 081

Förändring av kortfristiga skulder

-4 183 123

-50 999

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-3 005 810

1 849 031

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-52 425

-756 215

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

74 275

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

21 850

-756 215

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

19

4 262 715

0

Amortering av lån

-1 342 524

-760 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

2 920 191

-760 000

Årets kassaflöde

-63 769

332 816

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 086 708

1 753 893

Likvida medel vid årets slut

2 022 939

2 086 709

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysning m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	35 år
Ombyggnationer	34 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 294 194	3 363 268
Hyror garage och p-platser	184 866	187 098
Fakturerade elkostnader	157 431	136 330
Övriga intäkter och ersättningar		6
	3 636 491	3 686 702

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, renhållning, el i gemensamma utrymmen, basutbud för TV och bostadsrättstillägg för försäkring. El som förbrukas i lägenheterna debiteras till varje lgh varje kvartal.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städning	138 340	101 454
Reparationer	2 435 799	228 382
Energideklaration	0	8 750
El	490 452	388 581
Uppvärmning	226 356	236 016
Vatten och avlopp	154 693	147 165
Sophämtning	145 251	158 890
Snöröjning och sandning	24 471	36 676
Hissar	4 858	17 199
Försäkringar	72 765	65 661
Kabel-TV	13 029	13 472
Fastighetsskatt	100 950	98 613
	3 806 964	1 500 859

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ersättningar till revisor	45 000	44 375
Redovisningskostnader	104 544	107 127
Kontorsmaterial	16 901	9 680
Telefoni, dator och post	36 588	34 685
Medlemsavgifter intresseorganisationer	6 310	6 310
Övriga externa kostnader	36 132	19 284
Förbrukningsinventarier	7 344	3 198
	252 819	224 659

Not 5 Arvoden till förtroendevalda

	2024	2023
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut, fasta arvoden	96 836	96 836
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut, mötesarvoden	73 480	64 128
Arvoden fastighetsskötsel	8 500	8 500
Sociala avgifter	31 899	33 524
	210 715	202 988

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	273 149	273 149
Uppskrivningar	750 000	750 000
Ombyggnationer	181 218	181 218
Maskiner och inventarier	52 215	32 133
Installationer	8 424	3 205
Förbättringsutgifter	31 701	14 263
	1 296 707	1 253 968

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränta bankmedel	-35 325	-28 424
Ränta skattekonto	-193	-904
	-35 518	-29 328

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader låneskulder	200 033	169 690
Räntekostnader skattekontot	653	0
	200 686	169 690

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 592 876	13 592 876
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 592 876	13 592 876
Ingående avskrivningar	-9 551 023	-9 277 874
Årets avskrivningar	-273 149	-273 149
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 824 172	-9 551 023
Ingående uppskrivningar	9 750 000	10 500 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-750 000	-750 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	9 000 000	9 750 000
Utgående redovisat värde	12 768 704	13 791 853
Taxeringsvärden byggnader	37 379 000	37 379 000
Taxeringsvärden mark	18 825 000	18 825 000
	56 204 000	56 204 000
Bokfört värde byggnader	12 551 204	13 574 353
Bokfört värde mark	217 500	217 500
	12 768 704	13 791 853

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	352 655	275 265
Inköp	52 425	122 200
Försäljningar/utrangeringar	-74 275	-44 810
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	330 805	352 655
Ingående avskrivningar	-178 441	-171 484
Försäljningar/utrangeringar	74 275	20 164
Årets avskrivningar	-60 639	-27 121
Utgående ackumulerade avskrivningar	-164 805	-178 441
Utgående redovisat värde	166 000	174 214

Not 11 Förbättringsutgifter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 795 419	6 161 404
Inköp	0	634 015
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 795 419	6 795 419
Ingående avskrivningar	-3 114 469	-2 918 988
Årets avskrivningar	-212 919	-195 481
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 327 388	-3 114 469
Utgående redovisat värde	3 468 031	3 680 950

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	252	0
Fastighetsskatt	0	-98 613
Skattefordringar	0	100 848
Kortfristiga fordringar hos leverantör	16 799	16 799
	17 051	19 034

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringar	24 941	22 882
Övriga förutbetalda kostnader	6 310	6 310
Upplupen intäkt el	35 818	35 818
	67 069	65 010

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankkonto	2 022 939	2 086 708
	2 022 939	2 086 708

Not 15 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 18 020 191 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 320 191	7 400 000
	10 320 191	7 400 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 700 000	11 962 715
	7 700 000	11 962 715

Not 16 Inre reparationsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	0	25 997
Uttag under året		0
	0	25 997

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	294 755	265 582
Upplupna räntekostnader	22 893	1 633
Revisionsarvode	48 000	48 000
Fjärrvärme	26 953	34 221
El	59 483	43 772
Övrigt	29 723	4 890
	481 807	398 098

Not 18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	1 296 707	1 270 397
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	-74 275	0
	1 222 432	1 270 397

Not 19 Upptagna lån

	2024-12-31	2023-12-31
Förändring kortfristig del av låneskuld	-4 262 715	0
Årets amortering	1 342 524	760 000
	-2 920 191	760 000

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	27 790 000	27 790 000
	27 790 000	27 790 000

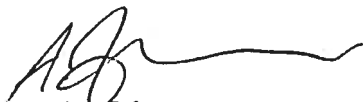
Järfälla 2025-05-20



Gunnar Hammar
Ordförande



Ulf Jansson



Anders Johnsson

Ulf Landberg



Catalin Corduneanu



Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 maj - 2025

KPMG AB



Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LANSEN, org. nr 713200-0543

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LANSEN för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 upp-lyser, 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LANSEN för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 förlöpa 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 vi 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 vår 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.

Umeå den 20 maj - 2025

KPMG AB



Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor