

Årsredovisning 2024

Brf Lunsen 2

716422-5737



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lunsen 2

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. 16

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 Uppsala .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Uppsala Sävja 55:2	1993	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1993

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 868 kvm. Byggnadernas totalyta är 2868 kvm.

Styrelsens sammansättning

Henning Hammar	Ordförande
Karl Oskar Magnus Danielsson	Kassör
Aase Skotte	Styrelseledamot
Anton De Jong	Styrelseledamot
Lars Janssen	Styrelseledamot
Inger Olsson Vougt	Suppleant
Gundula Dettki	Suppleant

Valberedning

Anthony Crook
Samuel Öhlin

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna i styrelsen.

Revisorer

Baker Tilly Uppsala AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2024-06-25. Genomgång årsredovisning.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Installation av fiber (Telia)
- 2022** ● Utbyte av bärande entréstolpar - Byte på förråd mellan nr 42 och 44.
Byte av frånluftsfläktar i kök. - Byte på nr 36, 40, 68, 70
- 2021** ● Lekplats - Ny lekställning och sandlåda
Radiatorer - Byte av samtliga termostater och ventiler
Undercentral - Ny undercentral, gemensam åtgärd med Brf Lunsen 3
- 2020** ● Tak - Takbyte samt tilläggsisolering
- 2019-2020** ● Vindskydd - Nya vindskydd mellan uteplatser
- 2019** ● Utbyte av bärande entréstolpar - Byte på nr 16, 30, 32, 46, 54, 66, 78
- 2018** ● Installation av åskskydd elanläggning - För samtliga motorvärmarruttag och förrådsel
- 2016** ● Renovering av gemensamhetslokalen - Målning, nytt pentry, nya golv, nya möbler. Gemensam åtgärd med Brf Lunsen 1 och 3
- 2014** ● Målning - Målning av alla ytterdörrar, förrådsdörrar, sopdörr
Utbyte av bärande entréstolpar - Byte på nr 24, 36, 38, 40, 68, 76, 84
- 2012** ● Målning - Målning av alla fastigheters fönster och resterande garagefasader
- 2010-2011** ● Målning - Målning av fasader på hus och några garage
- 2007-2009** ● Fartreducerande åtgärder - Vägbom

Planerade underhåll

- 2025** ● Ventilationsrengöring och kontroll
Stamspolning

2025-2030 ● Byte av frånluftsfläktar, i mån av behov

2026-2028 ● Målning av fasader, fönster, vindskivor och garage

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Nabo
Gästparkering	Aimo Park
Bredband/TV	Telia Sverige AB
Elnät och elförbrukning	Vattenfall
Teknisk förvaltning och styrelsesupport	SBC

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Lunsen 1-3, med en andel på 21%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar entrégata med gång- och cykelväg, el- och vattenledningar samt gemensamhetslokal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 5%.

Ett av föreningens lån har bundits i två år till 2,93 % ränta.

Förändringar i avtal

Fiber har installerats, leverantör Telia.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 115 885	2 983 096	2 867 752	2 803 801
Resultat efter fin. poster	256 127	119 317	278 965	377 482
Soliditet (%)	29	28	27	26
Yttre fond	3 780 317	3 523 138	3 265 959	3 078 789
Taxeringsvärde	58 682 000	58 672 000	58 672 000	58 672 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 041	995	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,8	95,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 176	8 421	8 834	9 048
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 176	8 421	8 834	9 048
Sparande per kvm totalyta, kr	312	265	331	350
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	11	8	8
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	203	158	162	153
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	67	74	63
Energikostnad per kvm totalyta, kr	268	264	243	224
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,14	1,83	-	-
Räntekänslighet (%)	7,85	8,46	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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	2 200 000	-	-	2 200 000
Fond, yttre underhåll	3 523 138	-	257 179	3 780 317
Balanserat resultat	3 885 848	119 317	-257 179	3 747 986
Årets resultat	119 317	-119 317	256 127	256 127
Eget kapital	9 728 303	0	256 127	9 984 430

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll 4 005 165

Årets resultat 256 127

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar -257 179

Totalt 4 004 113

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats 0

Balanseras i ny räkning 4 004 113

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	2		
Nettoomsättning		3 115 885	2 983 098
Övriga rörelseintäkter		-1	-2
Summa rörelseintäkter		3 115 884	2 983 096
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 481 860	-1 557 701
Övriga externa kostnader	7	-128 207	-124 805
Personalkostnader	8	-109 633	-102 781
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-639 084	-639 670
Summa rörelsekostnader		-2 358 785	-2 424 957
RÖRELSERESULTAT		757 099	558 139
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 644	14 489
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-509 616	-453 312
Summa finansiella poster		-500 972	-438 823
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		256 127	119 317
ÅRETS RESULTAT		256 127	119 317

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	32 533 178	33 172 262
Summa materiella anläggningstillgångar		32 533 178	33 172 262
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 535 978	33 175 062
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 802	0
Övriga fordringar	12	1 496 849	1 009 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	50 098	47 160
Summa kortfristiga fordringar		1 575 749	1 056 609
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	219 683
Summa kassa och bank		0	219 683
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 575 749	1 276 292
SUMMA TILLGÅNGAR		34 111 726	34 451 354

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 200 000	2 200 000
Fond för yttre underhåll		3 780 317	3 523 138
Summa bundet eget kapital		5 980 317	5 723 138
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 747 986	3 885 848
Årets resultat		256 127	119 317
Summa fritt eget kapital		4 004 113	4 005 165
SUMMA EGET KAPITAL		9 984 430	9 728 303
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	14 250 000	16 150 000
Summa långfristiga skulder		14 250 000	16 150 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 200 000	8 000 000
Leverantörsskulder		107 674	94 646
Skatteskulder		30 997	29 412
Övriga kortfristiga skulder		26 313	2 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	512 312	446 511
Summa kortfristiga skulder		9 877 296	8 573 051
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 111 726	34 451 354

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	757 099	558 139
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	639 084	639 670
	1 396 183	1 197 810
Erhållen ränta	8 644	14 489
Erlagd ränta	-527 098	-409 345
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	877 729	802 954
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 196	716 779
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	121 727	-139 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten	967 261	1 380 596
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-700 000	-1 187 156
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-700 000	-1 187 156
ÅRETS KASSAFLÖDE	267 261	193 440
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 225 120	1 031 680
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 492 381	1 225 120

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lunsen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. 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, 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:

Byggnad	1,29 - 4,62 %
---------	---------------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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	2 962 020	2 854 920
Hysesintäkter garage	0	73 022
Hysesintäkter, p-platser	129 821	39 840
Hysesintäkter p-plats, moms	0	13 438
Kabel-TV/Bredband	23 652	0
El	0	-240
Övriga intäkter	392	2 118
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Summa	3 115 884	2 983 096

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	27 987	875
Övrigt	1 281	23 483
Besiktning och service	4 189	0
Trädgårdsarbete	4 589	0
Mark/gård/utemiljö Planteringar	0	18 328
Snöskottning	113 414	95 142
Summa	151 460	137 828

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Bostäder VVS	14 548	0
Dörrar och lås/porttele	6 811	0
VA	0	231 267
Försäkringsärende/vattenskada	13 673	0
Summa	35 032	231 267

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	42 476	31 449
Uppvärmning	582 344	451 721
Vatten	145 133	191 265
Sophämtning	61 329	75 032
Summa	831 282	749 467

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	47 568	50 072
Övrigt	5 840	0
Kabel-TV	40 609	54 772
Bredband/Kabeltv	28 858	0
Fastighetsskatt	341 211	334 295
Summa	464 086	439 139

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	29 943	9 760
Förbrukningsmaterial	10 938	49
Revisionsarvoden	25 000	23 750
Styr.möte/stämman/städdag	2 469	1 085
Trivselåtgärder	1 000	2 141
Ekonomisk förvaltning	57 738	88 020
Bankkostnader	1 119	0
Summa	128 207	124 805

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	86 117	79 186
Övriga arvoden	0	600
Sociala avgifter	23 516	22 995
Summa	109 633	102 781

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	509 616	453 310
Övriga räntekostnader	0	2
Summa	509 616	453 312

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	40 406 622	40 406 622
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	40 406 622	40 406 622
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 234 360	-6 594 690
Årets avskrivning	-639 084	-639 670
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 873 444	-7 234 360
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 533 178	33 172 262
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 960 000</i>	<i>3 960 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 554 000	35 884 000
Taxeringsvärde mark	25 128 000	22 788 000
Summa	58 682 000	58 672 000

NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 602	4 012
Övriga fordringar	2 866	0
Klientmedelskonto fg förvaltare	0	213 364
Borgo fg förvaltare	0	792 073
Nabo Klientmedelskonto	620 810	0
Borgo	871 571	0
Summa	1 496 849	1 009 449

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 776	0
Försäkringspremier	12 197	10 983
Kabel-TV	0	14 389
Vatten	0	21 788
Förvaltning	13 125	0
Summa	50 098	47 160

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-10-15	1,02 %	8 500 000	8 500 000
Nordea Hypotek	2026-03-25	1,06 %	3 825 000	4 175 000
Swedbank	2026-12-22	2,93 %	7 300 000	7 300 000
Swedbank	2028-01-25	1,59 %	3 825 000	4 175 000
Summa			23 450 000	24 150 000
Varav kortfristig del			9 200 000	8 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 950 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 371	31 510
El	8 668	6 185
Uppvärmning	131 088	63 885
Utgiftsräntor	64 463	81 945
Löner	0	32 950
Beräknade uppl. sociala avifter	0	10 353
Förutbetalda avgifter/hyror	270 722	219 683
Summa	512 312	446 511

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	31 796 000	31 796 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslut att höja årsavgifterna med 4% från och med 2025-04-01.

Underskrifter

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

Uppsala

Aase Skotte
Styrelseledamot

Anton De Jong
Styrelseledamot

Henning Hammar
Ordförande

Karl Oskar Magnus Danielsson
Kassör

Lars Janssen
Styrelseledamot

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

Baker Tilly Uppsala AB
Isabella Rummer
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.05.2025 14:39

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 06.05.2025 22:24

DOCUMENT ID:

BJmNxeL_lee

ENVELOPE ID:

H14ggeOxlx-BJmNxeL_lee

DOCUMENT NAME:

Brf Lunsen 2, 716422-5737 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS JANSSEN lars-janssen@hotmail.de	Signed Authenticated	06.05.2025 22:31 06.05.2025 22:30	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.163.15
2. AASE SKOTTE aase.skotte@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 10:46 07.05.2025 10:32	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.20.252
3. HENNING HAMMAR henning.hammar@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 21:22 07.05.2025 21:11	eID Low	Swedish BankID IP: 193.46.242.18
4. Karl Oskar Magnus Danielsson karl.danielsson88@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 09:46 08.05.2025 09:45	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.39.249
5. ANTON DE JONG anton.dejong.l2@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 23:27 09.05.2025 23:04	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.163.98
6. ISABELLA RÜMMER isabella.rummer@revisorshuset-up psala.se	Signed Authenticated	11.05.2025 14:39 11.05.2025 14:38	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.73.15

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lunsen nr 2

Org.nr 716422-5737

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lunsen nr 2 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lunsen nr 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala dag framgår av digital signatur

Baker Tilly Uppsala AB

Isabella Rümmer
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.05.2025 14:39

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2025 22:24

DOCUMENT ID:

HybNgxe_exl

ENVELOPE ID:

HJxVgge_egl-HybNgxe_exl

DOCUMENT NAME:

1. RB enl min digitala signatur.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ISABELLA RÜMMER	 Signed	11.05.2025 14:39	eID	Swedish BankID
isabella.rummer@revisorshuset-up psala.se	Authenticated	11.05.2025 14:39	Low	IP: 135.225.73.15

* 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