



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lunden 1 i Mörtlös Hagar

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
Upplysning vid förlust	s. 6
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 Värmdö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Värmdö Mörtlös 1:600	2014	Värmdö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2014

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 3 299 kvm. Byggnadernas totalyta är 3299 kvm.

Styrelsens sammansättning

Liselotte Edgren	Ordförande
Anders Josephsson	Styrelseledamot, Kassör
Agnieszka Valdner	Styrelseledamot
Johan Agerberg	Styrelseledamot
Matilda Viktoria Kronqvist	Styrelseledamot
Josefine Svensson	Suppleant
Rolf Georg Magander	Suppleant

Valberedning

Ann-Chatrine Lindmark

Anders Eriksson

Majvor Asshoff

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

Revisorer

Jens Forneng Revisor LR Nolér

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Besiktning hissar
Byte till ledlampor i trapphusen
Nya golv i övernattningsrummen
- 2023** ● Byte värmepump
Byte passersystem i portarna
Installerat 10 st laddstolpar
Byte trästaket vid p-platserna
Reparation värmeväxlare
- 2022** ● Installerat lukstopp avloppsbrunnar i gemensamma utrymmen
Fuktkontroll tötskikt+fuktmätning
Byte brandvarnare i övernattningsrum
Byte låskista 5:an
Lagat trasigt glastak Hus B entre
OVK

Planerade underhåll

- 2025** ● Service bergvärmepump
Stamspolning
Besiktningar hissar
Brandsäkring av fastighet

Avtal med leverantörer

Abonnemang laddstolpar	InCharge
Bredband	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC
Entrémattor	Elis textil service
Fastighetsskötsel	Nabo
Lokalvård	Städade hem
Parkeringsbolag	Nordic Level Group

Porttelefon	Telavox
Serviceavtal hissar	Nacka hisservice
Trädgårdsskötsel och snöröjning	Jövans mark och trädgård

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Mörtlös Hagars samfällighet.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningarna Mörtlös GA:23, Mörtlös GA:24, Mörtlös GA:25, Mörtlös GA:26, Mörtlös GA:27 och Mörtlös GA:7. Information om anläggningarna finner du på www.mortloshagar.se.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har under året genomfört en upphandling av ett av föreningens tre lån. Styrelsen beslutade efter upphandling att teckna ett treårigt avtal med SBAB till en ränta på 2,78 procent.

Styrelsen höjde avgifterna med 11% 20240201

Förändringar i avtal

Styrelsen har beslutat att städning av allmänna utrymmen ska fr o m 2025 ske varannan vecka under sommarhalvåret. Under vinterhalvåret kommer det även fortsättningsvis att städas varje vecka.

Övriga uppgifter

Under året drabbades föreningen av en översvämning i källarplan i hus 5. Översvämningen orsakades av en underdimensionering av backventil i en av pumparna. Återställandet till ursprungligt skick pågick under ett antal månader. Arbetet täcktes av försäkringen med en självrisk på omkring 60 000 kronor.

I samband med inspektion av hissarna upptäcktes att bärarmarna i hisschaktet i hus 3 behövde bytas. Bytet är genomfört.

Garantiåtgärderna gällande fukten i fastigheternas fasader har fortsatt under året. Det återstår målning av en fasad och vissa åtgärder i några lägenheter. Efter att styrelsen är nöjda kommer en slutbesiktning ske tillsammans med Hökerum Bygg. Styrelsen känner tillförsikt att vi i relativ närtid kommer att anse att garantiåtgärderna är slutförda till belåtenhet.

Styrelsen har beslutat att justera avgifterna med 5 % från och med 20250101.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 957 723	3 600 320	3 081 861	3 047 352
Resultat efter fin. poster	-822 273	-347 261	-342 277	-685 867
Soliditet (%)	71	71	71	71
Yttre fond	988 240	857 250	647 850	937 620
Taxeringsvärde	69 800 000	69 800 000	69 800 000	52 820 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 109	1 012	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,1	90,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 135	11 251	11 367	11 524
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 135	11 251	11 367	11 524
Sparande per kvm totalyta, kr	101	215	193	240
Elkostnad per kvm totalyta, kr	81	169	112	84
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	87	-	41	53
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	92	66	77	76
Energikostnad per kvm totalyta, kr	260	235	230	214
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,11	2,13	-	-
Räntekänslighet (%)	10,04	11,12	-	-

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.

Upplysning vid förlust

Förlusten under föregående år beror till stor del på oförutsedda reparationer, översvämning i källarplanet hus 5, samt stigande räntekostnader. Styrelsen fortsätter att arbeta för att få ekonomin i balans. Årsavgifterna har höjts med 11% under 2024 och ytterligare höjning på 5% har aviserats 2025. Styrelsen följer noga kostnadsutvecklingen och ytterligare höjningar kan komma att göras kommande år om det krävs för att föreningen ska kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	95 270 000	-	-	95 270 000
Fond, yttre underhåll	857 250	-78 410	209 400	988 240
Balanserat resultat	-1 193 127	-268 851	-209 400	-1 671 378
Årets resultat	-347 261	347 261	-822 273	-822 273
Eget kapital	94 586 862	0	-822 273	93 764 588

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 461 978
Årets resultat	-822 273
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-209 400
Totalt	-2 493 652
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	157 818
Balanseras i ny räkning	-2 335 833

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	3 957 723	3 600 320
Övriga rörelseintäkter	3	13 977	72 841
Summa rörelseintäkter		3 971 700	3 673 161
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 257 849	-1 870 056
Övriga externa kostnader	9	-325 290	-287 607
Personalkostnader	10	-143 942	-159 071
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-996 053	-978 576
Summa rörelsekostnader		-3 723 134	-3 295 310
RÖRELSERESULTAT		248 567	377 851
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		78 316	69 869
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 149 156	-794 981
Summa finansiella poster		-1 070 840	-725 112
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-822 273	-347 261
ÅRETS RESULTAT		-822 273	-347 261

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	127 957 706	128 921 803
Maskiner och inventarier	13	316 651	498 606
Summa materiella anläggningstillgångar		128 274 357	129 420 410
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		128 274 357	129 420 410
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 124	21 022
Övriga fordringar	15	592 568	769 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	134 090	74 506
Summa kortfristiga fordringar		740 782	864 990
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 115 877	2 080 368
Summa kassa och bank		2 115 877	2 080 368
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 856 659	2 945 358
SUMMA TILLGÅNGAR		131 131 016	132 365 768

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		95 270 000	95 270 000
Fond för yttre underhåll		988 240	857 250
Summa bundet eget kapital		96 258 240	96 127 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 671 378	-1 193 127
Årets resultat		-822 273	-347 261
Summa fritt eget kapital		-2 493 652	-1 540 388
SUMMA EGET KAPITAL		93 764 588	94 586 862
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	25 095 284	23 902 980
Summa långfristiga skulder		25 095 284	23 902 980
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 638 336	13 214 036
Leverantörsskulder		55 065	159 849
Övriga kortfristiga skulder		7 081	10 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	570 662	491 703
Summa kortfristiga skulder		12 271 143	13 875 926
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 131 016	132 365 768

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	248 567	377 851
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	996 053	978 576
	1 244 619	1 356 427
Erhållen ränta	44 093	69 264
Erlagd ränta	-1 149 156	-807 416
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	139 557	618 275
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 712	-91 615
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-29 083	-115 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten	87 762	411 180
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	150 000	-498 606
Kassaflöde från investeringsverksamheten	150 000	-498 606
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-383 396	-383 396
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-383 396	-383 396
ÅRETS KASSAFLÖDE	-145 634	-470 822
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 779 538	3 250 360
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 633 904	2 779 538

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lunden 1 i Mörtlös Hagar 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, 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 %
Installationer	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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	3 476 381	3 157 920
Hysesintäkter garage	15 196	21 608
Hysesintäkter p-plats	179 075	156 350
Hyror carport	56 450	58 500
Bredband	180 768	180 768
Hyses- och avgiftsrabatt	-4 198	0
Elintäkter laddstolpe moms	28 323	0
Övernattnings-/gästlägenhet	3 000	5 800
Pantsättningsavgift	2 292	525
Överlåtelseavgift	4 299	3 834
Administrativ avgift	392	0
Andrahandsuthyrning	15 746	12 582
Vidarefakturerade kostnader	0	2 433
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Summa	3 957 723	3 600 320

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	70 568
Övriga intäkter	13 977	2 273
Summa	13 977	72 841

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	46 231	47 962
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 150	10 519
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	21 875	37 500
Städning enligt avtal	131 333	142 760
Städning utöver avtal	0	2 175
Hissbesiktning	7 295	6 823
Brandskydd	17 011	12 116
Gårdkostnader	2 894	4 742
Gemensamma utrymmen	708	6 974
Garage/parkering	13 500	2 250
Snöröjning/sandning	50 601	33 501
Serviceavtal	3 770	12 704
Mattvätt/Hyrmattor	20 967	19 339
Förbrukningsmaterial	9 973	1 256
Summa	328 308	340 620

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 242	757
Trapphus/port/entr	908	0
Dörrar och lås/porttele	1 075	121 678
VVS	61 964	28 506
Värmeanläggning/undercentral	13 054	33 125
Elinstallationer	5 759	2 433
Hissar	216 458	21 742
Vattenskada	51 733	0
Summa	352 192	208 241

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	157 818	0
Mark/gård/utemiljö	0	78 410
Summa	157 818	78 410

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	266 822	557 028
Uppvärmning	288 158	0
Vatten	302 000	216 983
Sophämtning/renhållning	130 604	137 174
Summa	987 584	911 185

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	49 344	41 796
Självrisk	70 823	0
Kabel-TV	37 111	0
Bredband	152 641	188 255
Samfällighetsavgifter	122 027	99 869
Korr. fastighetsskatt	0	1 680
Summa	431 946	331 600

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	17 015	6 110
Juridiska åtgärder	13 232	0
Revisionsarvoden extern revisor	16 000	14 625
Styrelseomkostnader	1 207	12 000
Fritids och trivselkostnader	3 449	2 515
Föreningskostnader	2 436	7 210
Förvaltningsarvode enl avtal	77 250	74 096
Överlåtelsekostnad	6 018	3 676
Pantsättningskostnad	3 440	788
Korttidsinventarier	0	699
Administration	5 559	3 005
Konsultkostnader	174 004	157 152
Föreningsavgifter	5 681	5 730
Summa	325 290	287 607

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	117 600	123 300
Arbetsgivaravgifter	26 342	35 771
Summa	143 942	159 071

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 149 156	794 627
Dröjsmålsränta	0	288
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	66
Summa	1 149 156	794 981

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	138 181 156	138 181 156
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	138 181 156	138 181 156
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 259 353	-8 280 777
Årets avskrivning	-964 098	-978 576
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 223 450	-9 259 353
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	127 957 706	128 921 803
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>42 682 000</i>	<i>42 682 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde mark	12 800 000	12 800 000
Summa	69 800 000	69 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	498 606	0
Inköp	-150 000	498 606
Utgående anskaffningsvärde	348 606	498 606
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-31 955	0
Utgående avskrivning	-31 955	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	316 651	498 606

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	498 606,25	0
Anskaffningar under året	0	498 606,25
Färdigställt under året	-498 606,25	0
Vid årets slut	0	498 606,25

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	71 715	70 292
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	2 826	0
Transaktionskonto	284 866	310 083
Borgo räntekonto	233 162	389 087
Summa	592 568	769 462

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	41 407	37 783
Förutbet fast skötsel	11 711	0
Förutbet försäkr premier	26 185	22 872
Förutbet kabel-TV	4 639	0
Förutbet räntor	0	-3 315
Förutbet bredband	11 922	16 561
Upplupna intäkter	3 398	0
Upplupna ränteintäkter	34 828	605
Summa	134 090	74 506

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2026-11-17	4,19 %	12 395 120	12 525 596
SBAB	2025-05-09	1,03 %	11 507 860	11 760 780
SBAB	2027-09-14	2,78 %	12 830 640	12 830 640
Summa			36 733 620	37 117 016
Varav kortfristig del			11 638 336	13 214 036

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 816 640 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 236	11 000
Uppl kostn el	23 878	32 365
Uppl kostnad Värme	37 468	0
Uppl kostnad Extern revisor	11 000	0
Uppl kostnad arvoden	117 600	114 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 950	36 008
Förutbet hyror/avgifter	342 530	297 730
Summa	570 662	491 703

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	42 887 000	42 887 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts. Höjning from. 250101.

Underskrifter

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

Värmdö

Agnieszka Valdner
Styrelseledamot

Anders Josephsson
Styrelseledamot, Kassör

Johan Agerberg
Styrelseledamot

Liselotte Edgren
Ordförande

Matilda Viktoria Kronqvist
Styrelseledamot

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

LR Nolér
Jens Forneng
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.03.2025 23:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 26.03.2025 19:58

DOCUMENT ID:

HJH9rCTZTKl

ENVELOPE ID:

BkGqS0pWpkx-HJH9rCTZTKl

DOCUMENT NAME:

Brf Lunden 1 i Mörtlös Hagar, 769625-8271 - Årsredovisning 2024.
pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN TOMAS BERTIL AGERBERG johanagerberg1@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2025 20:04 26.03.2025 20:01	eID Low	Swedish BankID IP: 213.136.41.173
2. Matilda Viktoria Kronqvist kronqvistmatilda@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2025 20:44 26.03.2025 20:43	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.153.197
3. Agnieszka Valdner kisielin@hotmail.com	Signed Authenticated	26.03.2025 20:46 26.03.2025 20:45	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.238.190
4. ANNA LISELOTTE ROSE-MARIE ED GREN Ledgren@hotmail.com	Signed Authenticated	26.03.2025 21:34 26.03.2025 21:34	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.114.147
5. Stig Anders Josephsson anders.josefsson@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2025 22:43 26.03.2025 21:11	eID Low	Swedish BankID IP: 78.66.119.66
6. Jens Gunnar Forneng jens.forneng@lr-revision.se	Signed Authenticated	26.03.2025 23:13 26.03.2025 23:12	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.241.100

* 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 Lunden 1 i Mörtlös Hagar

Org.nr 769625-8271

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lunden 1 i Mörtlös Hagar 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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, förfälskning, 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 Lunden 1 i Mörtån Hagar för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 tryggsätt.

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.

Örebro enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Jens Forneng
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.03.2025 23:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 26.03.2025 19:58

DOCUMENT ID:

HJm5SRTWpJx

ENVELOPE ID:

BjbqBCpZpJx-HJm5SRTWpJx

DOCUMENT NAME:

Lunden 1 RB 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jens Gunnar Forneng	 Signed	26.03.2025 23:11	eID	Swedish BankID
jens.forneng@lr-revision.se	Authenticated	26.03.2025 23:11	Low	IP: 85.24.241.100

* 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