



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Lundahus nr 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-09 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar .

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1992

Föreningen har 98 bostadsrätter om totalt 7826 kvm och en lokalyta om 1862 kvm. Byggnadernas totalyta är 9688 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Maryam Asgarian	Ordförande
Maria Johansson	Suppleant
Mikael Skiöld	Styrelseledamot
Minna Jebri	Styrelseledamot
Robin Ekman Skoglund	Styrelseledamot
Eric Lennartsson	Suppleant
Gun Nilsson	Suppleant

## Valberedning

Bent-Åke Hansson  
Erik Edling

## Revisorer

Afrodita Cristea Revisor  
Per Malmgren Internrevisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

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

## Planerade underhåll

- 2024 ● Styrelsen kommer att se vilka behov som finns  
Rensa rännor och rör

### **Medlem i samfällighet**

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

Samfälligheten förvaltar vår förening äger garaget och har arrenderat ut till samfälligheten .

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Räntor för ett lån kommer att gå upp och ett annat lån också har fått högre ränta.

#### **Förändringar i avtal**

El avtalet är ändrat och elkostnader kommer att gå upp

#### **Övriga uppgifter**

Styrelsen har följt upp planer och löst alla frågor

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 127 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 001 221	6 983 920	6 690 305	6 682 214
Resultat efter fin. poster	675 130	-1 619 312	1 350 701	851 071
Soliditet (%)	21	20	22	20
Yttre fond	4 358 055	6 160 559	5 688 900	5 800 802
Taxeringsvärde	197 502 000	197 502 000	137 435 000	137 435 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	810	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 996	8 047	8 141	8 253
Skuldsättning per kvm totalyta	6 459	8 047	8 141	8 253
Sparande per kvm totalyta	228	297	382	389
Elkostnad per kvm totalyta, kr	148	151	104	76
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	25	53	43	35
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	38	36	37
Energikostnad per kvm totalyta	205	243	183	149
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,37	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9,87	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 247 991 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	8 301 996	-	-	8 301 996
Fond, yttre underhåll	6 160 559	-2 420 237	617 733	4 358 055
Balanserat resultat	3 413 743	800 925	-617 733	3 596 935
Årets resultat	-1 619 312	1 619 312	675 130	675 130
<b>Eget kapital</b>	<b>1 625 986</b>	<b>0</b>	<b>675 130</b>	<b>16 932 116</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 214 668
Årets resultat	675 130
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-617 733
<b>Totalt</b>	<b>4 272 065</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>4 272 065</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 001 221	6 983 920
Övriga rörelseintäkter	3	351 007	55 508
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 352 228</b>	<b>7 039 429</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 968 673	-6 288 783
Övriga externa kostnader	9	-217 997	-233 643
Personalkostnader	10	-219 867	-158 768
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 497 654	-1 519 521
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 904 191</b>	<b>-8 200 715</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 448 037</b>	<b>-1 161 286</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		84 289	25 271
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-857 196	-483 296
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-772 907</b>	<b>-458 025</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>675 130</b>	<b>-1 619 312</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>675 130</b>	<b>-1 619 312</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	74 041 527	75 505 521
Markanläggningar	13	196 380	196 380
Maskiner och inventarier	14	159 893	193 553
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>74 397 800</b>	<b>75 895 454</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>74 397 800</b>	<b>75 895 454</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		161 993	175 558
Övriga fordringar	15	3 037 170	1 807 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	227 807	80 667
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 426 970</b>	<b>2 063 940</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 606 024	2 539 374
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 606 024</b>	<b>2 539 374</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 032 994</b>	<b>4 603 314</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>80 430 794</b>	<b>80 498 767</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		8 301 996	8 301 996
Fond för yttre underhåll		4 358 055	6 160 559
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 660 051</b>	<b>14 462 555</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 596 935	3 413 743
Årets resultat		675 130	-1 619 312
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 272 065</b>	<b>1 794 431</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 932 116</b>	<b>16 256 986</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	26 499 368	45 824 368
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 499 368</b>	<b>45 824 368</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	36 075 000	17 150 000
Leverantörsskulder		184 780	583 218
Skatteskulder		10 487	3 627
Övriga kortfristiga skulder		40 831	19 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	688 213	661 448
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>36 999 311</b>	<b>18 417 413</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>80 430 794</b>	<b>80 498 767</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 448 037</b>	<b>-1 161 286</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 497 654	1 519 521
	<b>2 945 691</b>	<b>358 235</b>
Erhållen ränta	84 289	25 271
Erlagd ränta	-830 084	-440 931
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 199 895</b>	<b>-57 426</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	592	-322 561
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-370 215	221 234
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 830 273</b>	<b>-158 753</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	404 615
Amortering av lån	-400 000	-1 142 190
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-400 000</b>	<b>-737 575</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 430 273</b>	<b>-896 328</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 170 610</b>	<b>5 066 938</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 600 882</b>	<b>4 170 610</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Lundahus nr 7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 206 940	5 206 980
Samfällighetsavgift, ej moms	191 809	180 891
Hysesintäkter garage	341 500	340 450
Hysesintäkter p-plats	21 800	21 400
Hyror reklamplats/antennplats	75 768	68 351
El, moms	426 875	451 129
Uppvärmning	703 044	699 741
Hysesintäkter, övrigt	180	0
Fakturerade kostnader	1 500	0
Påminnelseavgift	360	0
Dröjsmålsränta	1 128	0
Pantsättningsavgift	0	14 973
Överlåtelseavgift	3 939	0
Administrativ avgift	388	0
Vidarefakturerade kostnader	25 989	0
Öres- och kronutjämning	1	6
<b>Summa</b>	<b>7 001 221</b>	<b>6 983 920</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	3 419
Elstöd	179 692	0
Övriga intäkter	42 385	52 089
Försäkringsersättning	116 336	0
Återbäring försäkringsbolag	12 594	0
<b>Summa</b>	<b>351 007</b>	<b>55 508</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	88 768	99 645
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 646	17 748
Fastighetsskötsel gård enl avtal	154 711	65 830
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	11 283	3 793
Larm och bevakning	0	1 479
Städning enligt avtal	171 197	213 692
Hissbesiktning	11 223	26 700
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	76 832
Brandskydd	1 466	7 529
Bevakning	0	1 263
Gårdkostnader	1 728	2 454
Gemensamma utrymmen	347	7 675
Sophantering	0	1 888
Snöröjning/sandning	41 278	34 968
Serviceavtal	91 417	79 483
Fordon	0	424
Förbrukningsmaterial	11 247	4 474
<b>Summa</b>	<b>593 311</b>	<b>645 877</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	65 211	61 725
Trapphus/port/entr	2 300	2 430
Dörrar och lås/porttele	32 017	3 385
VVS	27 084	24 946
Värmeanläggning/undercentral	7 570	37 280
Ventilation	5 664	31 678
Elinstallationer	9 724	2 609
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 830
Hissar	28 860	29 520
Fönster	25 989	4 615
Mark/gård/utemiljö	54 334	0
Vattenskada	86 753	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	136 811
<b>Summa</b>	<b>345 506</b>	<b>338 829</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	2 287 874
Ventilation	0	113 125
Fasader	0	19 238
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>2 420 237</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	1 435 493	1 185 550
Uppvärmning	239 597	414 582
Vatten	307 320	298 450
Sophämtning/renhållning	138 522	122 422
<b>Summa</b>	<b>2 120 932</b>	<b>2 021 004</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	100 203	92 886
Självrisk	31 438	8 962
Kabel-TV	125 283	116 051
Bredband	113 003	113 715
Samfällighetsavgifter	328 256	327 341
Fastighetsskatt	210 742	203 882
<b>Summa</b>	<b>908 925</b>	<b>862 837</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 646	7 729
Tele- och datakommunikation	6 664	6 204
Juridiska åtgärder	17 078	42 969
Inkassokostnader	2 344	1 079
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	308	0
Revisionsarvoden extern revisor	17 375	16 500
Styrelseomkostnader	0	1 861
Fritids och trivselkostnader	2 212	155
Föreningskostnader	2 019	450
Förvaltningsarvode enl avtal	107 452	104 426
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Administration	5 371	39 195
Konsultkostnader	44 003	5 225
Bostadsrätterna Sverige	7 850	7 850
<b>Summa</b>	<b>217 997</b>	<b>233 643</b>



## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	146 444	117 299
Löner till kollektivanst	18 200	0
Revisionsarvode arvoderad	3 467	795
Övriga arvoden	0	4 500
Kostnadsersättningar	0	20
Bilersättning skattefri	0	437
Arbetsgivaravgifter	51 756	35 717
<b>Summa</b>	<b>219 867</b>	<b>158 768</b>

### Anställda under året

Föreningen har haft 1 anställd.

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	857 196	483 256
Övriga räntekostnader	0	40
<b>Summa</b>	<b>857 196</b>	<b>483 296</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	105 654 921	105 654 921
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>105 654 921</b>	<b>105 654 921</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-30 149 400	-28 663 545
Årets avskrivning	-1 463 994	-1 485 856
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-31 613 394</b>	<b>-30 149 400</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>74 041 527</b>	<b>75 505 521</b>
<i>/ utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 436 795</i>	<i>2 436 795</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	111 928 000	111 928 000
Taxeringsvärde mark	85 574 000	85 574 000
<b>Summa</b>	<b>197 502 000</b>	<b>197 502 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	196 380	196 380
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>196 380</b>	<b>196 380</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>196 380</b>	<b>196 380</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	370 396	370 396
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>370 396</b>	<b>370 396</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-176 843	-143 177
Avskrivningar	-33 660	-33 666
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-210 503</b>	<b>-176 843</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>159 893</b>	<b>193 553</b>

<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	226	4 636
Momsavräkning	42 086	171 843
Klientmedel	0	1 628 078
Transaktionskonto	1 927 785	0
Borgo räntekonto	1 067 073	3 157
<b>Summa</b>	<b>3 037 170</b>	<b>1 807 715</b>

<b>NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	84 700	80 667
Upplupna intäkter	143 107	0
<b>Summa</b>	<b>227 807</b>	<b>80 667</b>

<b>NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Nordea	2025-01-01	0,56 %	7 399 368	7 399 368
Nordea	2025-11-24	0,62 %	19 200 000	19 300 000
Nordea	2024-08-29	4,76 %	16 750 000	16 950 000
Handelsbanken	2024-01-30	0,45 %	19 225 000	19 325 000
<b>Summa</b>			<b>62 574 368</b>	<b>62 974 368</b>
Varav kortfristig del			36 075 000	17 150 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 574 368 kr.

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

<b>NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn räntor	106 876	79 764
Förutbet hyror/avgifter	581 337	581 684
<b>Summa</b>	<b>688 213</b>	<b>661 448</b>

<b>NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	96 867 000	96 867 000

## **NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Vi har fått översvämning i källaren och har åtgärdat. Värmepumpen har haft problem och det är löst.

## Underskrifter

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

Lund

---

Maryam Asgarian  
Ordförande

---

Mikael Skiöld  
Styrelseledamot

---

Minna Jebril  
Styrelseledamot

---

Robin Ekman Skoglund  
Styrelseledamot

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

---

Per Malmgren  
Internrevisor

---

Afrodita Cristea  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.04.2024 17:21

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 02.04.2024 16:22

DOCUMENT ID:

HyP5Vcty0

ENVELOPE ID:

ByML5EcY1A-HyP5Vcty0

DOCUMENT NAME:

Brf Lundahus nr 7, 716438-9301 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Skiöld mskioeld@mdlz.com	Signed Authenticated	02.04.2024 16:45 02.04.2024 16:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/01/24) IP: 82.183.50.142
2. Robin Ekman Skoglund robin-skoglund@hotmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 07:10 03.04.2024 07:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/08/10) IP: 84.217.45.120
3. MARYAM ASGARIAN maryamasg@hotmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 08:29 03.04.2024 08:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/08/15) IP: 130.235.155.205
4. MINNA JEBRIL manne55_2@hotmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 12:37 02.04.2024 16:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/09/04) IP: 194.103.189.13
5. AFRODITA DORINA CRISTEA afrodita.cristea@borevision.se	Signed Authenticated	03.04.2024 13:29 03.04.2024 13:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/07/09) IP: 20.93.242.102
6. PER MALMGREN per.malmgren.s@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 17:21 03.04.2024 17:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/08/22) IP: 37.120.209.34

\* 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 Lundahus nr 7, org.nr. 716438-9301

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lundahus nr 7 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

#### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

#### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lundahus nr 7 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Lund

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Per Malmgren  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
03.04.2024 17:23

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm • 02.04.2024 16:22

DOCUMENT ID:  
ByZD5EqtyR

ENVELOPE ID:  
S1-8q4qYyC-ByZD5EqtyR

DOCUMENT NAME:  
RB - Brf Lundahus nr 7.pdf  
2 pages

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AFRODITA DORINA CRISTEA afrodita.cristea@borevision.se	Signed Authenticated	03.04.2024 13:28 03.04.2024 13:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/07/09) IP: 20.93.242.102
2. PER MALMGREN per.malmgren.s@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 17:23 03.04.2024 17:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/08/22) IP: 37.120.209.34

\* 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