



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lunsen Nr 3

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 1992-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-10-20.

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
SÄVJA 55:3	1993	Uppsala

Marken innehås med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1994.

Värdeåret är 1994.

Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 3 695 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sumaia Eizuldeen	Ordförande
Kerstin Alice Isabelle Nesterud	Sekreterare
Hawar Arif Hawez	Styrelseledamot
Sanna Friberg	Ledamot

Valberedning

Eric Söderberg
Sofia Nyman

Revisorer

Tommy Irenius Revisor TI Ekonomikonsult AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Stamspolning Målning av fasader Garage tak rensning Sotning
2023	●	Målning av fasaden - Två huskroppar
2022	●	Målning av fasaden - Två huskroppar
2021	●	Byte av undercentral
2020	●	Byte av tak
2017	●	Målning av entredörrar och förrådsdörrar, samt entréer till cykelförråd och lägenhetsförråd - Tanken var att detta skulle göras under 2016, och vi skrev avtal på det med en målerifirma, men de hann inte med. De kommer att måla i år - 2017 - istället.
2015	●	Installation av vattenreningsutrustning - Bauer Water Technology Byte av utearmaturer
2014	●	Spolning av avloppsledningar Ventilationsjusteringar
2013	●	Målning av garage Målning av burspråksplåtar
2012	●	Målat fönster
2011	●	Målning av fasad; nr 29-111
2010	●	Målning av fasad; nr 19-27
2008	●	Uppsättning skiljeväggar
2006	●	Värmeanläggning, undercentral, reglerutrustning
2004	●	Läggning av kantsten
2001	●	Målning av fasader

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 4%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 60 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 900 203	3 646 254	3 330 041	3 323 167
Resultat efter fin. poster	-1 552 930	-1 604 463	-1 278 409	-646 140
Soliditet (%)	20	24	-	-
Yttre fond	5 422 750	6 394 050	7 408 986	7 682 856
Taxeringsvärde	71 997 000	71 650 000	71 650 000	71 650 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 004	943	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,0	94,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 523	8 065	7 901	8 126
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 481	8 026	7 901	8 126
Sparande per kvm totalyta, kr	221	134	233	213
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	20	18	9
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	186	199	112	116
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	97	113	43
Energikostnad per kvm totalyta, kr	253	316	244	168
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,27	2,02	-	-
Räntekänslighet (%)	8,49	8,56	-	-

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

Ökade driftkostnader och arbetskostnader för planerade underhåll. Vi har justerat månadsavgiften och kommer eventuellt höja månadsavgiften ytterligare.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	2 835 000	-	-	2 835 000
Fond, yttre underhåll	6 394 050	-1 198 399	227 099	5 422 750
Balanserat resultat	2 147 992	-406 064	-227 099	1 514 829
Årets resultat	-1 604 463	1 604 463	-1 552 930	-1 552 930
Eget kapital	9 772 579	0	-1 552 930	8 219 649

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 741 928
Årets resultat	-1 552 930
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-227 099
Totalt	-38 101

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 516 803
Balanseras i ny räkning	1 478 702

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	3 900 203	3 646 254
Övriga rörelseintäkter	3	-1 416	14 239
Summa rörelseintäkter		3 898 787	3 660 493
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 452 514	-3 302 926
Övriga externa kostnader	9	-347 896	-346 798
Personalkostnader	10	-112 755	-124 057
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-856 644	-900 057
Summa rörelsekostnader		-4 769 809	-4 673 839
RÖRELSERESULTAT		-871 022	-1 013 346
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 721	5 329
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-696 629	-596 446
Summa finansiella poster		-681 908	-591 117
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 552 930	-1 604 463
ÅRETS RESULTAT		-1 552 930	-1 604 463

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	39 168 526	40 025 170
Summa materiella anläggningstillgångar		39 168 526	40 025 170
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 171 326	40 027 970
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		58 103	38 015
Övriga fordringar	14	1 220 407	239 675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	11 562	0
Summa kortfristiga fordringar		1 290 072	277 690
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 950	1 486
Summa kassa och bank		1 950	1 486
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 292 022	279 176
SUMMA TILLGÅNGAR		40 463 348	40 307 146

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 835 000	2 835 000
Fond för yttre underhåll		5 422 750	6 394 050
Summa bundet eget kapital		8 257 750	9 229 050
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		1 514 829	2 147 992
Årets resultat		-1 552 930	-1 604 463
Summa ansamlad förlust		-38 101	543 529
SUMMA EGET KAPITAL		8 219 649	9 772 579
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	22 882 996	28 964 500
Summa långfristiga skulder		22 882 996	28 964 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 539 836	770 000
Leverantörsskulder		225 879	228 272
Skatteskulder		0	39 765
Övriga kortfristiga skulder		30 752	34 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	564 236	497 276
Summa kortfristiga skulder		9 360 703	1 570 066
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 463 348	40 307 146

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-871 022	-1 013 346
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	856 644	900 057
	-14 378	-113 288
Erhållen ränta	14 721	5 329
Erlagd ränta	-681 886	-597 022
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-681 543	-704 981
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-80 728	185 525
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	6 057	34 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-756 214	-485 103
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 500 000	1 200 000
Amortering av lån	-811 668	-740 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 688 332	460 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	932 118	-25 103
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	219 858	244 961
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 151 976	219 858

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lunsen Nr 3 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	1,67 - 4,15 %
---------	---------------

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 702 105	3 475 500
Hysesintäkter garage	80 380	70 330
Hysesintäkter p-plats	62 122	46 899
Hysesintäkter p-plats, moms	0	3 201
Elintäkter laddstolpe	37 860	38 710
Elintäkter laddstolpe moms	4 661	2 240
Påminnelseavgift	1 020	840
Dröjsmålsränta	840	122
Pantsättningsavgift	4 011	4 683
Överlåtelseavgift	5 732	3 729
Administrativ avgift	1 470	0
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	3 900 203	3 646 254

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	-1 416	14 239
Summa	-1 416	14 239

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	7 100	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	795	18 736
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 258	0
Brandskydd	27 250	0
Gårdkostnader	1 278	1 343
Snöröjning/sandning	90 727	44 205
Serviceavtal	7 455	7 395
Förbrukningsmaterial	2 067	898
Summa	138 930	72 577

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	1 256
Trapphus/port/entr	0	10 827
Sophantering/återvinning	5 695	0
Dörrar och lås/porttele	0	3 005
VVS	86 492	9 956
Värmeanläggning/undercentral	0	1 540
Ventilation	0	6 246
Elinstallationer	23 496	11 512
Mark/gård/utemiljö	8 611	0
Garage/parkering	0	13 643
Vattenskada	7 600	0
Skador/klotter/skadegörelse	24 097	67 973
Summa	155 991	125 957

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	421 186
Huskropp utvändigt	1 411 585	750 000
VVS	96 818	0
Ventilation	0	19 200
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	7 280
Mark/gård/utemiljö	8 400	733
Summa	1 516 803	1 198 399

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	57 328	73 638
Uppvärmning	690 389	737 135
Vatten	190 820	360 459
Sophämtning/renhållning	199 638	212 526
Summa	1 138 174	1 383 758

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	53 316	62 880
Skadedjursförsäkring	12 761	12 305
Kabel-TV	22 986	29 548
Bredband	2 688	0
Fastighetsskatt	447 675	417 503
Korr. fastighetsskatt	-36 811	0
Summa	502 616	522 236

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 476	987
Inkassokostnader	2 524	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	4 049
Revisionsarvoden extern revisor	22 500	11 250
Styrelseomkostnader	0	3 326
Fritids och trivselkostnader	3 971	2 524
Föreningskostnader	4 692	4 370
Förvaltningsarvode enl avtal	242 892	218 778
Överlåtelsekostnad	8 025	3 676
Pantsättningskostnad	6 880	2 364
Övriga förvaltningsarvoden	1 867	26 888
Administration	47 453	46 557
Konsultkostnader	5 616	10 509
Bostadsrätterna Sverige	0	11 520
Summa	347 896	346 798

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	85 800	94 400
Arbetsgivaravgifter	26 955	29 657
Summa	112 755	124 057

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	694 150	595 863
Dröjsmålsränta	1 994	112
Kostnadsränta skatter och avgifter	485	442
Övriga räntekostnader	0	29
Summa	696 629	596 446

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	53 744 723	53 744 723
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	53 744 723	53 744 723
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 719 553	-12 819 495
Årets avskrivning	-856 644	-900 057
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 576 197	-13 719 553
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 168 526	40 025 170
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 170 000</i>	<i>5 170 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 191 000	31 885 000
Taxeringsvärde mark	32 806 000	23 782 000
Summa	71 997 000	55 667 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	67 167	21 303
Skattefordringar	3 214	0
Övriga kortfristiga fordringar	-0	0
Transaktionskonto	503 347	213 317
Borgo räntekonto	646 679	5 055
Summa	1 220 407	239 675

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet kabel-TV	7 700	0
Upplupna intäkter	3 862	0
Summa	11 562	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2026-06-17	1,30 %	3 575 000	3 675 000
Swedbank	2029-01-25	3,60 %	4 404 000	4 478 000
Swedbank	2028-01-25	3,59 %	3 555 000	3 655 000
Swedbank	2025-08-25	1,19 %	7 207 500	7 347 500
Swedbank	2027-05-25	1,58 %	9 148 000	9 404 000
Swedbank	2025-06-18	4,93 %	1 075 000	1 175 000
Swedbank	2027-03-25	3,69 %	2 458 332	
Summa			31 422 832	29 734 500
Varav kortfristig del			8 539 836	770 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 936 152 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	4 926	0
Uppl kostn el	7 619	5 980
Uppl kostnad Värme	153 782	146 191
Uppl kostnad Extern revisor	11 250	0
Uppl kostn räntor	51 018	36 275
Förutbet hyror/avgifter	335 641	308 830
Summa	564 236	497 276

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	36 753 000	36 753 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Uppsala

Hawar Arif Hawez
Styrelseledamot

Kerstin Alice Isabelle Nesterud
Sekreterare

Sanna Friberg
Ledamot

Sumaia Eizuldeen
Ordförande

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

TI Ekonomikonsult AB
Tommy Irenius
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 23:44

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 06.05.2025 11:28

DOCUMENT ID:

SJNA4LLDelg

ENVELOPE ID:

r1AEU8Degl-SJNA4LLDelg

DOCUMENT NAME:

Brf Lunsen Nr 3, 716422-6677 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kerstin Alice Isabelle Nesterud isabelle.nesterud@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 20:38 06.05.2025 20:34	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.17.221
2. Sumaia Eizuldeen sumaia.eizuldeen89@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 22:02 06.05.2025 11:59	eID Low	Swedish BankID IP: 195.252.3.105
3. Hawar Arif Hawez hawarzana@live.se	Signed Authenticated	07.05.2025 08:52 07.05.2025 08:51	eID Low	Swedish BankID IP: 192.176.237.3
4. Sanna Friberg sannafriberg1@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 09:09 07.05.2025 08:59	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.43.56
5. Nils Tommy Irénus tommy.irenius@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 23:44 07.05.2025 23:42	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.229.131

* 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 Bostadsrättsföreningen Lunsen nr 3

Org.nr 716422-6677

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lunsen nr 3 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 etiska 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Lunsen nr 3 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 etiska 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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, 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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tommy Irénius
TI Ekonomikonsult AB



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 23:45

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 06.05.2025 11:28

DOCUMENT ID:

r1MCEL8Pxge

ENVELOPE ID:

SylAELivell-r1MCEL8Pxge

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Lunsen nr 3, revisionsberättelse 240101-24
1231.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nils Tommy Irénus	 Signed	07.05.2025 23:45	eID	Swedish BankID
tommy.irenius@gmail.com	Authenticated	07.05.2025 23:44	Low	IP: 78.73.229.131

* 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