



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lunsen Nr 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-10-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-04 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
SÄVJA 55:3	1993	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1994 och består av 47 småhus.

Värdeåret är 1994.

Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 3 687 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 705 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sanna Snoad	Ordförande
Kerstin Alice Isabelle Nesterud	Sekreterare
Hawar Arif Hawez	Kassör
Johanna Sofie Birgitta Söderberg	Styrelseledamot
Jens Fredrik Håkan Svensson	Suppleant
Olof Karlsson	Suppleant

Valberedning

Sofia Nyman
Eric Söderberg

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Tommy Irenius Revisor TI Ekonomikonsult AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2001 ● Målning av fasader
- 2004 ● Läggning av kantsten
- 2006 ● Värmeanläggning, undercentral, reglerutrustning
- 2008 ● Uppsättning skiljeväggar
- 2010 ● Målning av fasad; nr 19-27
- 2011 ● Målning av fasad; nr 29-111
- 2012 ● Målat fönster
- 2013 ● Målning av burspråksplåtar
Målning av garage
- 2014 ● Spolning av avloppsledningar
Ventilationsjusteringar
- 2015 ● Byte av utarmaturer
Installation av vattenreningsutrustning - Bauer Water Technology
- 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.
- 2020 ● Byte av tak
- 2021 ● Byte av undercentral
- 2022 ● Målning av fasaden - Två huskroppar
- 2023 ● Målning av fasaden - Två huskroppar
- 2024 ● Stamspolning
Målning av fasader
Garage tak rensning
Sotning
- 2025 ● Ventilationskontroll

Planerade underhåll

- 2026-2027 ● Målning av garage

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC
Lägenhetsförteckning SBC
Teknisk förvaltning SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

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 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 068 810	3 900 203	3 646 254	3 330 041
Resultat efter fin. poster	111 051	-1 552 930	-1 604 463	-1 278 409
Soliditet (%)	21	20	24	-
Yttre fond	4 133 046	5 422 750	6 394 050	7 408 986
Taxeringsvärde	71 997 000	71 997 000	55 667 000	71 650 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 027	1 004	943	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,1	95,0	94,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 397	8 523	8 065	7 901
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 356	8 481	8 026	7 901
Sparande / kvm totalyta, kr	291	221	134	233
Elkostnad / kvm totalyta, kr	14	15	20	18
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	164	186	199	112
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	66	52	97	113
Energikostnad / kvm totalyta, kr	245	253	316	244
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,33	2,27	2,02	1,47
Räntekänslighet (%)	8,17	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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	2 835 000	-	-	2 835 000
Fond, yttre underhåll	5 422 750	-1 516 803	227 099	4 133 046
Balanserat resultat	1 514 829	-36 127	-227 099	1 251 603
Årets resultat	-1 552 930	1 552 930	111 051	111 051
Eget kapital	8 219 649	0	111 051	8 330 701

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 478 702
Årets resultat	111 051
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-227 099
Totalt	1 362 654

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	1 362 654

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 068 810	3 900 203
Övriga rörelseintäkter	3	-36	-1 416
Summa rörelseintäkter		4 068 774	3 898 787
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 908 920	-3 452 514
Övriga externa kostnader	9	-362 654	-347 896
Personalkostnader	10	-109 074	-112 755
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-856 644	-856 644
Summa rörelsekostnader		-3 237 293	-4 769 809
RÖRELSERESULTAT		831 481	-871 022
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 951	14 721
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-727 381	-696 629
Summa finansiella poster		-720 430	-681 908
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		111 051	-1 552 930
ÅRETS RESULTAT		111 051	-1 552 930

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	38 311 882	39 168 526
Markanläggningar	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 311 882	39 168 526
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 314 682	39 171 326
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 095	58 103
Övriga fordringar	15	1 685 516	1 220 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	22 373	11 562
Summa kortfristiga fordringar		1 715 984	1 290 072
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 950	1 950
Summa kassa och bank		1 950	1 950
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 717 934	1 292 022
SUMMA TILLGÅNGAR		40 032 616	40 463 348

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 835 000	2 835 000
Fond för yttre underhåll		4 133 046	5 422 750
Summa bundet eget kapital		6 968 046	8 257 750
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 251 603	1 514 829
Årets resultat		111 051	-1 552 930
Summa fritt eget kapital		1 362 655	-38 101
SUMMA EGET KAPITAL		8 330 701	8 219 649
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	26 888 160	22 882 996
Summa långfristiga skulder		26 888 160	22 882 996
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 072 336	8 539 836
Leverantörsskulder		212 286	225 879
Skatteskulder		59 075	0
Övriga kortfristiga skulder		31 976	30 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	438 082	564 236
Summa kortfristiga skulder		4 813 755	9 360 703
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 032 616	40 463 348

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	831 481	-871 022
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	856 644	856 644
	1 688 125	-14 378
Erhållen ränta	6 951	14 721
Erlagd ränta	-704 489	-681 886
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	990 587	-681 543
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	38 615	-80 728
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-102 339	6 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten	926 863	-756 214
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	90	2 500 000
Amortering av lån	-462 426	-811 668
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-462 336	1 688 332
ÅRETS KASSAFLÖDE	464 527	932 118
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 151 976	219 858
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 616 503	1 151 976

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lunsen Nr 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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 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:

Sekundärbyggnader	2,50 %
Byggnad	2,50 %
Dörrar & portar	4,15 %
Stamledningar Värme	2,50 %
Stomme och grund	1,79 - 2,57 %
El	2,50 %
Yttertak	1,67 %

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

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 788 292	3 702 105
Hysesintäkter garage	90 350	80 380
Hysesintäkter p-plats	93 550	62 122
Elintäkter laddstolpe	60 720	37 860
Elintäkter laddstolpe moms	12 731	4 661
Påminnelseavgift	420	1 020
Dröjsmålsränta	0	840
Pantsättningsavgift	4 101	4 011
Överlåtelseavgift	4 410	5 732
Administrativ avgift	2 254	1 470
Vidarefakturerade kostnader	11 982	0
Öres- och kronutjämning	-1	1
Summa	4 068 810	3 900 203

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	-36	-1 416
Summa	-36	-1 416

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	7 100
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 643	795
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	2 258
Städning utöver avtal	4 800	0
Besiktningar	4 284	0
Brandskydd	0	27 250
Gårdkostnader	2 309	1 278
Snöröjning/sandning	19 789	90 727
Serviceavtal	0	7 455
Förbrukningsmaterial	189	2 067
Summa	46 014	138 930

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 233	0
Sophantering/återvinning	0	5 695
Dörrar och lås/porttele	4 823	0
Övriga gemensamma utrymmen	3 471	0
VVS	0	86 492
Ventilation	53 203	0
Elinstallationer	616	23 496
Fönster	18 602	0
Mark/gård/utemiljö	28 400	8 611
Garage/parkering	3 000	0
Vattenskada	8 784	7 600
Skador/klotter/skadegörelse	12 798	24 097
Summa	134 930	155 991

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Huskropp utvändigt	0	1 411 585
Sophantering/återvinning	58 126	0
VVS	0	96 818
Ventilation	53 500	0
Mark/gård/utemiljö	0	8 400
Summa	111 626	1 516 803

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	52 686	57 328
Uppvärmning	608 949	690 389
Vatten	245 960	190 820
Sophämtning/renhållning	124 117	199 638
Grovsopor	12 250	0
Summa	1 043 962	1 138 174

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	41 373	53 316
Skadedjursförsäkring	0	12 761
Markhyra/vägavgift/avgälder	745	0
Kabel-TV	30 800	22 986
Bredband	0	2 688
Fastighetsskatt	473 478	447 675
Korr. fastighetsskatt	25 993	-36 811
Summa	572 389	502 616

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	1 476
Inkassokostnader	3 700	2 524
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	500	0
Revisionsarvoden extern revisor	11 250	22 500
Styrelseomkostnader	4 677	0
Fritids och trivselkostnader	0	3 971
Föreningskostnader	4 028	4 692
Förvaltningsarvode enl avtal	237 581	242 892
Överlåtelsekostnad	6 174	8 025
Pantsättningskostnad	5 292	6 880
Övriga förvaltningsarvoden	15 311	1 867
Administration	35 803	47 453
Konsultkostnader	26 438	5 616
Vidarefakturerade kostnader	4 664	0
Bostadsrätterna Sverige	5 760	0
Summa	362 654	347 896

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	83 000	85 800
Arbetsgivaravgifter	26 074	26 955
Summa	109 074	112 755

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	727 381	694 150
Dröjsmålsränta	0	1 994
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	485
Summa	727 381	696 629

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	53 744 723	53 744 723
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	53 744 723	53 744 723
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 576 197	-13 719 553
Årets avskrivning	-856 644	-856 644
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 432 841	-14 576 197
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	38 311 882	39 168 526
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 170 000</i>	<i>5 170 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 191 000	39 191 000
Taxeringsvärde mark	32 806 000	32 806 000
Summa	71 997 000	71 997 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	131 036	131 036
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	131 036	131 036
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-131 036	-131 036
Utgående ackumulerad avskrivning	-131 036	-131 036
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	68 075	67 167
Skattefordringar	0	3 214
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	2 888	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	-0
Transaktionskonto	558 509	503 347
Borgo räntekonto	1 056 043	646 679
Summa	1 685 516	1 220 407

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	752	0
Förutbet försäkr premier	13 790	0
Förutbet kabel-TV	7 831	7 700
Upplupna intäkter	0	3 862
Summa	22 373	11 562

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-06-17	1,30 %	3 575 000	3 575 000
Swedbank	2029-01-25	3,60 %	4 330 000	4 404 000
Swedbank	2028-01-25	3,59 %	3 455 000	3 555 000
Swedbank	2028-08-25	2,77 %	7 102 500	7 207 500
Swedbank	2027-05-25	1,58 %	9 148 000	9 148 000
Swedbank	2028-06-21	2,86 %	975 000	1 075 000
Swedbank	2027-03-25	3,69 %	2 374 996	2 458 332
Summa			30 960 496	31 422 832
Varav kortfristig del			4 072 336	8 539 836

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 473 816 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	310	4 926
Uppl kostn el	5 738	7 619
Uppl kostnad Värme	37 371	153 782
Uppl kostnad Extern revisor	0	11 250
Uppl kostn räntor	73 910	51 018
Uppl kostn vatten	-17 826	0
Uppl kostnad Sophämtning	3 238	0
Förutbet hyror/avgifter	335 341	335 641
Summa	438 082	564 236

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	36 753 000	36 753 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-15.

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

Uppsala

Sanna Snoad
Ordförande

Hawar Arif Hawez
Kassör

Kerstin Alice Isabelle Nesterud
Sekreterare

Johanna Sofie Birgitta Söderberg
Styrelseledamot

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

TI Ekonomikonsult AB
Tommy Irenius
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 12:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.05.2026 15:28

DOCUMENT ID:

BkJQE5uJGI

ENVELOPE ID:

SyyQEq01ze-BkJQE5uJGI

DOCUMENT NAME:

Brf Lunsen Nr 3, 716422-6677 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

0637e570b4b00e09d4c5450c0165a1d1ed0a67c857b740b16f9e091129ef3c9d7b9ff2fee0bf3c4e55201cb6f76875f0b6fbacdef763d2cd45505413c6a50260

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kerstin Alice Isabelle Nesterud isabelle.nesterud@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 15:53 18.05.2026 15:29	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.153.186
2. Sanna Friberg sannafriberg1@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 16:25 18.05.2026 15:29	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.153.186
3. Johanna Sofie Birgitta Söderberg salut_85@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 19:24 18.05.2026 19:20	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.80.41
4. Hawar Arif Hawez hawarzana@live.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 21:35 18.05.2026 21:34	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.17.122
5. Nils Tommy Irénus tommy.irenius@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 12:21 19.05.2026 12:20	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.

📎 Attachments

No attachments related to this 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 2025.

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 2025-12-31 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 revisionsmed 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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 12:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.05.2026 15:28

DOCUMENT ID:

BkxJ7N5d1G1

ENVELOPE ID:

SkJmV9ukfx-BkxJ7N5d1G1

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Lunsen nr 3 250101-251231, revisionsberättelse.pdf

3 pages

SHA-512:

c562a05c69a1e0fd25f2cc18ab1ddba4ea596c92901e6c

c17013e37767d99837fe63da39d8498296741eb028329

98e9a8d58b2af82d523959e3ec62190bf4f60

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nils Tommy Irénus	Signed	19.05.2026 12:19	eID	Swedish BankID
tommy.irenius@gmail.com	Authenticated	19.05.2026 12:19	Low	IP: 78.73.229.131
m				

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments 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

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