

Årsredovisning
för
Brf Lunden 1 i Borås
769637-5141

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Lunden 1 i Borås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har färdigställt byggnation på fastigheten Borås Daggekåpan 3 och inflyttning slutfördes under sista kvartalet 2021.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Borås kommun, Västra Götalands län

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Victor Ågren	ordförande
Erik Åman	Ledamot
Ann-Kristiina Aula	Ledamot
Lise-Lotte Malmgren	Ledamot
Monica Klawitter	Ledamot

Ulla Amandusson Elm Suppleant

Johanna Wallfors Revisor

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande möten:

Nio protokollförda styrelsemöten varav ett Per Capsulam möte (digitalt möte) samt ett konstituerande styrelsesammanträde. En ordinarie ledamot och en suppleant slutade under året. Erik Åman blev ordinarie ledamot. En ordinarie föreningsstämma genomfördes 2024-05-28.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-05-09 och kungjordes 2019-05-13.

Fastigheter och byggnader

Föreningen har genom nybyggnation uppfört ett flerfamiljshus med 38 bostadsrättslägenheter på fastigheten Borås Daggekåpan 3 i Borås kommun.

Taxeringsvärde är åsatt till 69 600 000 kr varav markvärde utgör 11 600 000 kr.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
2	1 rok	69,2
8	2 rok	374,4
22	3 rok	1 559,8
<u>6</u>	<u>4 rok</u>	<u>590,0</u>
38 st		2 593,4

Försäkringar

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Samfällighet

Brf Lunden 1, äger tillsammans med Brf Lunden 2 och SHH Lunden, Lundens Samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggning (GA1) som består av gräsytor, gångvägar, belysning av berget, naturmark och sophantering samt gemensamhetsanläggning (GA2) som består av markparkering, cykelparkering, körytor, belysning och avvattnings. Ekonomin i GA2 kommer att finansieras av parkeringsavgifter samt uthyrning av parkeringar. Kostnaden för GA1 delas mellan delägarna. I samfällighetens styrelse ingår representanter från Brf Lunden 1.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Bostadsrättsföreningen tog över driften av fastigheten from 2022-06-01.

En underhållsplan färdigställdes år 2023.

Viktiga händelser under året

Styrelsen beslutade under året om en övergång av den ekonomiska förvaltningen från Lots Ekonomi till FR Fastighetsservice.

Styrelsen beslutade om en 2% höjning av avgiften för att fortsätta bygga en ekonomisk stabilitet för framtiden.

Energibesiktning genomfördes och den 2-åriga besiktningen påbörjades och är i stort sett genomförd. Det har blivit en viss försening bland annat pga SERNEKES konkurs.

En uteplats har byggts på kortsidan av huset för att ge möjlighet för föreningens medlemmar att träffas under trevliga former. Styrelsen bjöd in till en grillkväll och arrangerade en glöggträff i december som var uppskattad.

En stöld drabbade föreningen och efter det har alla fönster till cykelförråd täckts med insynsskydd. Kortläsare och brytskydd ska monteras.

Väsentliga avtal

Lots Ekonomi AB

Fr Fastighetsservice AB

Borås Elnät

Borås Energi och Miljö

Kone

Telia Sverige AB

Borås Brandservice

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsförvaltning

Elleverantör

Leverantör av fjärrvärme, VA och avfallshantering

Skötsel av hissar

Bredband

Kontroll av branddörrar

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 4 st av föreningens bostadsrätter förvärvats.

Medlemmarna i föreningen uppgick vid årets början till 56 st. Vid räkenskapsårets utgång var medlemstalet 54 st.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 486	2 322	1 297
Resultat efter finansiella poster	-622	-505	-203
Soliditet (%)	70,7	70,7	70,5
Driftsnetto	1 141	1 270	690
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	753	704	664
Årsavgift per kvm inkl. ind. avläsning	876	798	752
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 142	12 267	12 392
Bokfört värde byggn/mark (kr/kvm)	41 410	41 805	42 200
Sparande per kvm (kr/kvm)	155	200	152
Räntekänslighet (%) IMD ingår i beräkningen	13,9	15,4	26,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	254	163	105
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter IMD ingår i beräkningen	91,0	89,0	95,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

År 2022 avser redovisade belopp 7 månader (juni-dec), för nettoomsättning och resultat efter finansiella poster, då föreningen övertog driften 1 juni 2022.

Årsavgift (kr/kvm) är beräknad på årsavgiften för ett helår.

Verksamhetens resultat innebär en förlust men styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att det inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden då kassaflödet är positivt. Se under rubriken "Resultatdispositioner" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat samt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	78 635 000	75 640	-278 598	-504 800	77 927 242
Disposition av föregående års resultat:		111 516	-616 316	504 800	0
Årets resultat				-621 869	-621 869
Belopp vid årets utgång	78 635 000	187 156	-894 914	-621 869	77 305 373

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-894 913
årets förlust	-621 869
	-1 516 782

behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	111 516
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-13 375
i ny räkning överföres	-1 614 923
	-1 516 782

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 43 kr/kvm enligt underhållsplan.

I årets resultat ingår avskrivningar med 1 023 632 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor)	401 763 kr
--	------------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror		2 486 340	2 322 498
Övriga intäkter		2 347	6 423
		2 488 687	2 328 921
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll	3	-13 375	0
Driftskostnader	4	-1 138 094	-881 430
Övriga kostnader	5	-127 167	-114 581
Personalkostnader	6	-68 743	-62 440
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 023 632	-1 023 632
		-2 371 011	-2 082 083
Rörelseresultat		117 676	246 838
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 287	103
Räntekostnader och liknande resultatposter		-750 831	-751 740
		-739 544	-751 637
Resultat efter finansiella poster		-621 868	-504 799
Resultat före skatt		-621 868	-504 799
Årets resultat		-621 869	-504 800

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 8

107 393 895

108 417 527

107 393 895

108 417 527

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

9

1 032 972

1 032 972

1 032 972

1 032 972

Summa anläggningstillgångar

108 426 867

109 450 499

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

125

108

Övriga fordringar

281

14 362

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12 995

29 111

13 401

43 581

Kassa och bank

871 807

685 889

Summa omsättningstillgångar

885 208

729 470

SUMMA TILLGÅNGAR

109 312 075

110 179 969

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

78 635 000

78 635 000

Fond för yttre underhåll

187 156

75 640

78 822 156

78 710 640

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-894 913

-278 598

Årets resultat

-621 869

-504 800

-1 516 782

-783 398

Summa eget kapital

77 305 374

77 927 242

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

10 487 640

21 272 610

Summa långfristiga skulder

10 487 640

21 272 610

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

21 002 310

10 541 700

Leverantörsskulder

358 245

146 757

Övriga skulder

5 571

4 538

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

152 935

287 122

Summa kortfristiga skulder

21 519 061

10 980 117

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

109 312 075

110 179 969

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-621 869

-504 800

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 023 632

1 023 632

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

401 763

518 832

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-17

-108

Förändring av kortfristiga fordringar

30 197

187 782

Förändring av leverantörsskulder

211 488

-17 334

Förändring av kortfristiga skulder

-133 154

-231 471

Kassaflöde från den löpande verksamheten

510 277

457 701

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-324 360

-324 360

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-324 360

-324 360

Årets kassaflöde

185 917

133 341

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

685 889

552 549

Likvida medel vid årets slut

871 807

685 889

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Föreningens fastighet är anskaffad genom aktiebolag och har redovisats enligt Fars uttalande RedU9.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Stomme & grund	0,83% / 120 år
Stammar	1,67% / 60 år
El till gruppcentral	1,67% / 60 år
Ventiler	1,67% / 60 år
Fasad	1,67% / 60 år
Fönster	1,67% / 60 år
Inre UH (BRF:s ansvar)	0,83% / 120 år
Yttre UH (BRF:s ansvar)	3,33% / 30 år
Yttertak	1,67% / 60 år
Fjärrvärme	3,33% / 30 år
Hiss	3,33% / 30 år
Restpost övrigt	0,83% / 120 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%) IMD ingår i beräkningen

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter IMD ingår i beräkningen

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Månadsavgifter bostäder	1 952 124	1 824 737
El medlemmar moms	53 255	114 631
Kallvatten medlemmar moms	29 472	56 660
Varmvatten medlemmar moms	38 698	74 029
Internet/kabeltv	108 984	108 984
Pantsättningsavgifter	1 098	2 016
Övriga intäkter	99 589	3 382
Elstöd	0	57 535
Vidarefakturerings	2 347	6 423
Överlåtelseavgifter	4 179	1 313
Övriga serviceavgifter (fast avgift el, fjärrvärme, vatten)	0	79 210
Prel debitering el, kv, vv	198 971	0
Öres- och kronutjämning	-31	2
	2 488 686	2 328 922

Pga att mätning för el- och vattenförbrukning inte fungerat under del av året har beslut tagits att preliminärdebiteringen, som finns i noten, tillfaller föreningen för att täcka förlorade intäkter för avläsning.

Not 3 Planerat underhåll

	2024	2023
Bostäder	13 375	0
	13 375	0

Energideklaration

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader enligt avtal	77 662	72 337
Fastighetskostnader utöver avtal	20 486	34 275
Elkostnader	237 070	250 122
Uppvärmning fjärrvärme	177 122	156 393
Vatten o avlopp	245 515	16 500
Renhållning/sophämtning	89 900	85 031
Fastighetsförsäkringar	36 713	34 130
TV/bredband/telefon	120 282	149 779
Övriga fastighetskostnader	71 399	11 978
Löpande underhåll	9 844	22 069
Hisskostnader	17 190	48 816
Besiktningsskostnader	34 910	0
	1 138 093	881 430

Not 5 Övriga kostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	76 701	71 415
Övriga administrativa kostnader	20 858	27 738
Pantsättning	1 721	1 575
Övriga kostnader	9 653	8 726
Överlåtelser	5 734	2 627
Ersättningar till revisor	12 500	2 500
	127 167	114 581

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	54 900	50 400
Sociala kostnader	13 843	12 040
	68 743	62 440
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	68 743	62 440

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110 038 277	110 038 277
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 038 277	110 038 277
Ingående avskrivningar	-1 620 750	-597 118
Årets avskrivningar	-1 023 632	-1 023 632
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 644 382	-1 620 750
Utgående redovisat värde	107 393 895	108 417 527
Taxeringsvärden byggnader	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärden mark	11 600 000	11 600 000
	69 600 000	69 600 000
Bokfört värde byggnader	80 352 771	81 376 403
Bokfört värde mark	27 041 124	27 041 124
	107 393 895	108 417 527

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckning	32 436 000	32 436 000
	32 436 000	32 436 000

Not 9 Andelar i gemensam samfällighetsförening

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 032 972	1 032 972
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 032 972	1 032 972
Utgående redovisat värde	1 032 972	1 032 972

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB, Lån 46448588	3,12%	2025-01-28	10 190 310	10 514 670
SEB, Lån 46448677	1,22%	2025-01-28	10 812 000	10 812 000
SEB, Lån 46448685	1,63%	2027-01-28	10 487 640	10 487 640
Avgår amortering			-324 360	-324 360
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-20 677 950	-10 190 310
			10 487 640	21 299 640
Kortfristig del av långfristig skuld			21 002 310	10 514 670

Lån som villkorsändras under år 2025 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

I kortfristig del ovan ingår både klassificering av kortfristig skuld samt föreningens amorteringsplan som enligt 2024 är 324 360kr.

Borås den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Victor Ågren
Ordförande

Erik Åman

Ann-Kristiina Aula

Lise-Lotte Malmgren

Monica Klawitter

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johanna Wallfors
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 16:59

SENT BY OWNER:

Nina Bark • 15.05.2025 09:52

DOCUMENT ID:

BJx1V6z7-ex

ENVELOPE ID:

B1JNpMXWlx-BJx1V6z7-ex

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Lunden 1 (EJ signerad).pdf
15 pages

SHA-512:

0a8e1c0cc3aa365d891791bf9350f4412da8cec2dc74a8
66b42f2185832ad817092101f678a0185daa559220a6e7
2b9e858a2d8b9ab27fa814a76c00a55602b3

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. Victor David Ågren victor.agren@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 09:59 15.05.2025 09:55	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.133.27
2. LISE-LOTTE MALMGREN ll.malmgren@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 13:04 15.05.2025 12:41	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.58.246
3. MONICA KLAWITTER monica@klawitter.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 09:16 16.05.2025 09:00	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.224.149
4. Ann-Kristiina Aula tinaaula@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 09:44 16.05.2025 09:29	eID Low	Swedish BankID IP: 194.71.19.139
5. ERIK ÅMAN erikahman@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2025 12:48 18.05.2025 12:47	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.191.187
6. HELEN JOHANNA WALLF ORS johanna@sjurevision.se	 Signed Authenticated	19.05.2025 16:59 19.05.2025 16:56	eID Low	Swedish BankID IP: 193.182.243.29

* 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