



FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

Brf Lunsen 1

# Årsredovisning 2023

Årsredovisning för  
**Brf Lunsen nr 1**  
716422-5729

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Lunsen Nr 1 (716422-5729) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering av föreningens lån sker enligt plan.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-28. Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Sävja 55:1 i Uppsala kommun, omfattande adresserna Smålandsvägen 1-15 / Smålandsvägen 2-14. Sävja 55:1 byggdes år 1991.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2050-01-01.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Samfälligheten BRF Lunsen1, Lunsen2 och Lunsen3.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
86	Lägenheter, bostadsrätt	6 457
68	Antal p-platser	
40	Antal garage	

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Lunsen. Föreningens andel är 51 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetslokal, Smålandsvägen gata gångväg, gästparkeringar samt en aktivitetsyta/plan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Uppsala. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-29. På stämman deltog 10 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Dag Artinger	Ledamot
Magnus Asplund	Ledamot
Erik Sindhøj	Ledamot
Björn Alm	Ledamot
Johan Lunnellie Wall	Suppleant
Jalal Sabzevari	Suppleant
Deliana Aboka	Ledamot

Föreningens firma tecknas av Magnus Asplund och Erik Sindhøj.

### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Erik Sindhøj och Magnus Asplund tecknar gemensamt föreningens firma.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Auktoriserad revisor (KPMG AB) har varit Fredrik Olofsson.

Valberedningen har utgjorts av Rikke Wulf Krabbenhøft (Sammankallande) och Boel Dahlberg.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Bytt delar av ett yttertak pga fuktskada
2023	Förbättrat avrinning och dränering längs Smålandsvägen
2023	Åtgärdat fuktskador i 4 lägenheter
2022	Målning av tvättstugor, garage samt cykelförråd
2022	Stamspolning av samtliga fastigheter och lägenheter
2022	Åtgärdat fuktskador i 3 lägenheter

### Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024-2027	Målning av samtliga fönster, utsida
2028-2030	Byt av tak på samtliga fastigheter
2030-2032	Renovering/byte av värme och ventilationsutrustning
2030-2032	Byte av hissar
2030-2032	Renovering av balkonger, trapphus och entreer
2030-2032	Renovering av fönster i samtliga fastigheter
2032-2035	Renovering av garage, parkeringsplatser, utemiljö

## Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-01-01 med 3 procent.

Under nästa år planerar föreningen att höja avgiften med ytterligare 3%

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 94 st. Under året har 4 tillkommit samt 3 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 95 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Trädgård och anläggning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Städning	IMUS
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Nyckel och låshantering	Certego
Fastighets förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Hiss service	OTIS
Bredband/TV/telefoni	Tele2
Elavtal	Upplandsenergi
Sophämtning	RangSells
Skadedjursbekämpning gemensamma ytor	Anticimex
Vatten och avlopp	Uppsala Vatten
Parkeringsövervakning	Aimo Park
Fjärrvärme	Vattenfall
Skadedjursbekämpning gemensamma lägenheter	NoMore

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	6 240	6 061	5 885	5 883
Resultat efter fin. poster (tkr)	771	347	768	201
Soliditet (%)	26,4	25,1	23,5	22,1

### Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	932	905	875	877
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	5 935	6 076	6 650	6 793
Skuldsättning per kvm brf yta (kr)	6 487	6640	7103	7256
Sparande per kvm totalyta (kr)	267	218	229	238
Räntekänslighet (%)	7%	7%	8%	8%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	188	217	198	185
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	95%	96%	93%	96%

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	6 459 790		2 791 336	5 180 899	346 531	14 778 556
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-216 103	216 103		
Balanseras i ny räkning				346 531	-346 531	
Årets resultat					771 405	771 405
Belopp vid årets utgång	6 459 790		- 2 575 233	5 743 533	771 405	15 549 961

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### *Förslag till resultatdisposition*

Balanserat resultat	5 743 533
Årets resultat	<u>771 405</u>
Totalt	<b>6 514 938</b>
Avsättning till yttre fond	269 121
Uttag ur yttre fond	-360 023
Balanseras i ny räkning	<u>6 605 840</u>
Summa	<b>6 514 938</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 239 919	6 060 611
Övriga rörelseintäkter	3	79 163	8 380
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 319 082</b>	<b>6 068 991</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 759 476	-4 148 497
Övriga externa kostnader	5	-35 760	-42 417
Personalkostnader och arvoden	6	-108 029	-111 642
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-752 640	-706 351
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 655 905</b>	<b>-5 008 907</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 663 177</b>	<b>1 060 084</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	18 080
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 799	11 571
Räntekostnader och liknande resultatposter		-921 571	-743 204
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-891 772</b>	<b>-713 553</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>771 405</b>	<b>346 531</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>771 405</b>	<b>346 531</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>771 405</b>	<b>346 531</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	55 538 822	56 249 450
Inventarier, maskiner och installationer	9	237 246	279 258
Summa materiella anläggningstillgångar		55 776 068	56 528 708
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar	8	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>55 779 568</b>	<b>56 532 208</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 182	1 417
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	10	2 458 728	2 291 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		544 061	83 332
Övriga fordringar	11	70 814	16 693
Summa kortfristiga fordringar		3 078 785	2 392 483
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	10 367	9 977
Summa kassa och bank		10 367	9 977
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 089 152</b>	<b>2 402 460</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 868 720</b>	<b>58 934 668</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		6 459 790	6 459 790
Fond för yttre underhåll		2 575 233	2 791 336
Summa bundet eget kapital		9 035 023	9 251 126
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		5 743 533	5 180 899
Årets resultat		771 405	346 531
Summa fritt eget kapital		6 514 938	5 527 430
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 549 961</b>	<b>14 778 556</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	32 875 406	37 136 562
Summa långfristiga skulder		32 875 406	37 136 562
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	13	9 011 156	5 738 424
Leverantörsskulder		732 550	252 275
Skatteskulder		13 116	9 692
Övriga skulder		12 487	21 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		674 044	998 113
Summa kortfristiga skulder		10 443 353	7 019 550
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 868 720</b>	<b>58 934 668</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 663 177	1 060 084
Avskrivningar	752 640	706 351
Erlagd ränta och ränteintäkter	-891 772	-713 553
	<u>1 524 045</u>	<u>1 052 882</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 524 045</b>	<b>1 052 882</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-3 764	18 199
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-682 538	846 370
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	480 275	38 415
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-329 203	237 037
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>988 815</b>	<b>2 192 903</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-988 424	-2 988 424
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-988 424</b>	<b>-2 988 424</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>391</b>	<b>-795 521</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 977</b>	<b>805 498</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 368</b>	<b>9 977</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Byggnadsinventarier	10%	(10%)
Inventarier	20%	(20%)
Installationer	10%	(10%)
Maskiner	20%	(20%)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till Resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	6 016 118	5 840 900
Hyror	215 514	209 774
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 287	9 938
	<u>6 239 919</u>	<u>6 060 612</u>

### Not 3 Övriga intäkter

Statliga bidrag	75 743	-
Övriga intäkter	3 420	8 380
	<u>79 163</u>	<u>8 380</u>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	131 938	100 937
Städning	147 569	144 940
Tillsyn, besiktning, kontroller	95 206	64 565
Trädgårdsskötsel	157 858	215 522
Snöröjning	188 073	141 913
Reparationer	317 467	466 638
El	493 578	575 845
Uppvärmning	589 364	606 323
Vatten	246 188	350 509
Sophämtning	210 891	150 711
Försäkringspremie	130 601	102 266
Fastighetsavgift bostäder	136 654	130 634
Fastighetsskatt lokaler	17 070	17 070
Övriga fastighetskostnader	23 941	40 531
Kabel-tv/Bredband/IT	218 193	192 447
Förvaltningsarvode	138 960	138 264
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 820	17 205
Panter och överlåtelser	8 531	10 568
Förvaltningsarvode teknik	135 539	164 891
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	8 523
Övriga externa tjänster	9 012	22 971
	<u>3 399 453</u>	<u>3 663 273</u>
<b>Underhåll</b>		
Tvättstuga	-	29 375
Ventilation	-	5 685
El	10 928	-
Tak	112 750	-
Fasader	-	295 448
Fönster	4 114	-
Mark	65 334	-
Lekutrustning	2 588	-
Garage	-	154 716
Övrigt	164 309	-
	<u>360 023</u>	<u>485 224</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<u><b>3 759 476</b></u>	<u><b>4 148 497</b></u>

## Not 5 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	2 308	1 976
Konsultarvode	375	-
Revisionsarvode	32 625	40 250
Kostnader styrelsmöten	452	191
	<u>35 760</u>	<u>42 417</u>

## Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	83 250	86 000
Sociala kostnader	24 779	25 642
	<u>108 029</u>	<u>111 642</u>

## Noter till Balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	71 062 857	71 062 857
-Mark	4 321 000	4 321 000
	<u>75 383 857</u>	<u>75 383 857</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 505 407	-13 841 069
-Årets avskrivning enligt plan	-710 628	-664 339
	<u>-15 216 035</u>	<u>-14 505 408</u>
Akkumulerad nedskrivning enligt Rekonstruktion		
-Vid årets början	-4 629 000	-4 629 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>55 538 822</b>	<b>56 249 449</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	63 704 000	63 704 000
Mark	26 003 000	26 003 000
	<u>89 707 000</u>	<u>89 707 000</u>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	88 000 000	88 000 000
Lokaler	1 707 000	1 707 000
	<u>89 707 000</u>	<u>89 707 000</u>

## Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

## Not 9 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	406 573	406 573
	406 573	406 573
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-127 315	-85 303
-Årets avskrivning enligt plan	-42 012	-42 013
	-169 327	-127 316
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>237 246</b>	<b>279 257</b>

## Not 10 Övriga fordringar klientmedelskonto

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto hos Fastighetsägarna	2 458 728	2 291 041
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 458 728</b>	<b>2 291 041</b>

## Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	70 814	16 693
Momsfordran	-	-
	<b>70 814</b>	<b>16 693</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	10 367	9 977
<b>Summa</b>	<b>10 367</b>	<b>9 977</b>

## Not 13 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	* Skuldbelopp 2022-12-31
Swedbank	2027-11-25	3,49%	5 200 000	-180 000	5 380 000
Swedbank	2029-02-23	1,43%	6 536 652	-80 000	6 616 652
Swedbank	2024-09-25	1,02%	3 272 732	-242 424	3 515 156
Swedbank	2025-02-25	2,15%	8 000 000	-	8 000 000
Swedbank	2026-02-25	1,24%	7 013 500	-166 000	7 179 500
Swedbank	2024-02-28	4,79%	4 750 000	-200 000	4 950 000
Swedbank	2027-02-25	1,98%	7 113 678	-120 000	7 233 678
			41 886 562	-988 424	42 874 986
Kortfristig del av långfristig skuld			-9 011 156		-5 738 424
<b>Långfristig del av långfristig skuld</b>			<b>32 875 406</b>		<b>37 136 562</b>
Varav kortfristig del avser amortering kommande verksamhetsåret			-988 424		-988 424

Föreningens långfristiga lån består av lån med slutförfallodag efter längre tid än ett år  
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller slutförfallodag inom ett år

## Övriga noter

### Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	72 201 000	72 201 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>72 201 000</b>	<b>72 201 000</b>



## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Erik Sindhøj  
Ledamot

Björn Leif Alm  
Ledamot

Carl Magnus Asplund  
Ledamot

Deliana Aboka  
Ledamot

Dag Artinger  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Fredrik Olofsson  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB