



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lunsen Nr 3

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

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

Innehåll

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1992-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-10-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-09 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sävja 55.3. Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 3 687 kvm. Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Styrelsens sammansättning

Ragnar Backelin	Ordförande
Hawar Hawez	Styrelseledamot
Isabelle Nesterud	Styrelseledamot
Sumaia Eizuldeen	Styrelseledamot

Valberedning

Sofia Nyman och Eric Söderberg

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Tommy Irénius Revisor TI Ekonomikonsult AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

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

- 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 ● Laggning av kantsten
- 2001 ● Målning av fasader

Planerade underhåll

- 2024 ● Målning av fasaden - Två huskroppar
Stamspolning
Underhåll av garagetak

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Från och med 1:a april höjdes avgiften med 12 %, och parkeringarna med 10 %.

Två huskroppar målades, samt att trasiga trädetaljer byttes ut: dels 95-111, dels 73-81.

Vattenläcka i gångvägen utanför lägenhet 33 och 35 upptäcktes och åtgärdades.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 12,00%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 60 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 646 254	3 330 041	3 323 167	3 321 818
Resultat efter fin. poster	-1 604 463	-1 278 409	-646 140	137 944
Soliditet (%)	24	27	29	30
Yttre fond	6 394 050	7 408 986	7 682 856	7 455 757
Taxeringsvärde	55 667 000	71 650 000	55 667 000	55 667 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	943	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 065	7 901	8 126	8 336
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 026	7 901	8 126	8 336
Sparande per kvm totalyta, kr	134	233	213	224
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	18	9	11
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	199	112	116	194
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	97	113	43	59
Energikostnad per kvm totalyta, kr	316	244	168	263
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,02	1,47	-	-
Räntekänslighet (%)	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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -445 824 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Vi planerar att ta ett lån för att täcka denna minuspost. Lånet kommer att bekosta det planerade underhållet, samt även finansiera saker som renovering av köksfläktar och stamspolning.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	2 835 000	-	-	2 835 000
Fond, yttre underhåll	7 408 986	-1 242 035	227 099	6 394 050
Balanserat resultat	2 411 465	-36 374	-227 099	2 147 992
Årets resultat	-1 278 409	1 278 409	-1 604 463	-1 604 463
Eget kapital	11 377 042	0	-1 604 463	9 772 579

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 147 992
Årets resultat	-1 604 463
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-227 099
Totalt	543 529

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 198 399
Balanseras i ny räkning	1 741 928

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 646 254	3 330 041
Övriga rörelseintäkter	3	14 239	141 964
Summa rörelseintäkter		3 660 493	3 472 005
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 302 926	-2 931 487
Övriga externa kostnader	9	-346 798	-319 808
Personalkostnader	10	-124 057	-164 792
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-900 057	-900 586
Summa rörelsekostnader		-4 673 839	-4 316 672
		-1 013 346	-844 668
RÖRELSERESULTAT			
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 329	1 967
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-596 446	-435 707
Summa finansiella poster		-591 117	-433 741
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 604 463	-1 278 409
ÅRETS RESULTAT		-1 604 463	-1 278 409

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	40 025 170	40 925 228
Summa materiella anläggningstillgångar		40 025 170	40 925 228
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 027 970	40 928 028
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38 015	31 493
Övriga fordringar	14	239 675	387 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	0	68 623
Summa kortfristiga fordringar		277 690	487 804
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 486	2 000
Summa kassa och bank		1 486	2 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		279 176	489 804
SUMMA TILLGÅNGAR		40 307 146	41 417 831

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 835 000	2 835 000
Fond för yttre underhåll		6 394 050	7 408 986
Summa bundet eget kapital		9 229 050	10 243 986
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 147 992	2 411 465
Årets resultat		-1 604 463	-1 278 409
Summa fritt eget kapital		543 529	1 133 056
SUMMA EGET KAPITAL		9 772 579	11 377 042
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	28 964 500	20 426 500
Summa långfristiga skulder		28 964 500	20 426 500
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		39 765	58 591
Övriga kortfristiga skulder		34 754	37 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	497 276	444 753
Skulder till kreditinstitut		770 000	8 848 000
Leverantörsskulder		228 272	225 659
Summa kortfristiga skulder		1 570 066	9 614 289
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 307 146	41 417 831

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 013 346	-844 668
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	900 057	900 586
	-113 288	55 918
Erhållen ränta	5 329	1 967
Erlagd ränta	-597 022	-424 062
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-704 981	-366 178
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	185 525	-8 174
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	34 353	-45 973
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-485 103	-420 325
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 200 000	0
Amortering av lån	-740 000	-831 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	460 000	-831 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-25 103	-1 251 825
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	244 961	1 496 785
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	219 858	244 961

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

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 475 500	3 188 520
Hysesintäkter garage	70 330	79 470
Hysesintäkter p-plats	46 899	50 360
Hysesintäkter p-plats, moms	3 201	0
Elintäkter laddstolpe	38 710	0
Elintäkter laddstolpe moms	2 240	0
Påminnelseavgift	840	0
Dröjsmålsränta	122	0
Pantsättningsavgift	4 683	11 592
Överlåtelseavgift	3 729	0
Öres- och kronutjämning	0	99
Summa	3 646 254	3 330 041

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Extra statligt stöd	0	115 033
Övriga intäkter	14 239	20 040
Återbäring försäkringsbolag	0	6 891
Summa	14 239	141 964

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	14 174
Fastighetsskötsel utöver avtal	18 736	1 087
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	18 767
Gårdkostnader	1 343	0
Gemensamma utrymmen	0	10 000
Snöröjning/sandning	44 205	13 748
Serviceavtal	7 395	0
Förbrukningsmaterial	898	2 616
Summa	72 577	60 392

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	1 256	0
Trapphus/port/entr	10 827	0
Dörrar och lås/porttele	3 005	1 087
VVS	9 956	21 452
Värmeanläggning/undercentral	1 540	5 182
Ventilation	6 246	4 430
Elinstallationer	11 512	0
Garage/parkering	13 643	4 624
Skador/klotter/skadegörelse	67 973	0
Summa	125 957	36 775

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	421 186	0
Huskropp utvändigt	750 000	0
Ventilation	19 200	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	7 280	0
Fasader	0	1 011 971
Mark/gård/utemiljö	733	0
Garage/parkering	0	230 064
Summa	1 198 399	1 242 035

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	73 638	68 507
Uppvärmning	737 135	415 913
Vatten	360 459	418 141
Sophämtning/renhållning	212 526	180 228
Grovsopor	0	1 052
Summa	1 383 758	1 083 840

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	62 880	64 913
Skadedjursförsäkring	12 305	0
Kabel-TV	29 548	26 454
Fastighetsskatt	417 503	417 078
Summa	522 236	508 445

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	987	3 751
Inkassokostnader	0	2 002
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	4 049	240
Revisionsarvoden extern revisor	11 250	-212
Styrelseomkostnader	3 326	1 250
Fritids och trivselkostnader	2 524	0
Föreningskostnader	4 370	39 854
Förvaltningsarvode enl avtal	218 778	215 895
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Övriga förvaltningsarvoden	26 888	0
Administration	46 557	19 024
Konsultkostnader	10 509	32 334
Bostadsrätterna Sverige	11 520	5 670
Summa	346 798	319 808

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	94 400	100 800
Lön - fastighetsskötare	0	27 542
Arbetsgivaravgifter	29 657	36 450
Summa	124 057	164 792

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	595 863	435 704
Dröjsmålsränta	112	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	442	0
Övriga räntekostnader	29	3
Summa	596 446	435 707

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	53 744 723	53 744 723
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	53 744 723	53 744 723
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 819 495	-11 918 910
Årets avskrivning	-900 057	-900 586
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 719 553	-12 819 495
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	40 025 170	40 925 228
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 170 000</i>	<i>5 170 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 885 000	41 899 000
Taxeringsvärde mark	23 782 000	29 751 000
Summa	55 667 000	71 650 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	21 303	14 910
Klientmedel	0	241 256
Övriga kortfristiga fordringar	0	129 817
Transaktionskonto	213 317	0
Borgo räntekonto	5 055	1 705
Summa	239 675	387 688

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	47 125
Förutbet försäkr premier	0	14 218
Förutbet kabel-TV	0	7 280
Summa	0	68 623

**NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
swedbank	2026-06-17	1,30 %	3 675 000	3 775 000
Swedbank	2029-01-25	3,60 %	4 478 000	4 552 000
Swedbank	2028-01-25	3,59 %	3 655 000	3 800 000
Swedbank	2025-08-25	1,19 %	7 347 500	7 487 500
Swedbank	2027-05-25	1,58 %	9 404 000	9 660 000
Swedbank	2025-06-18	4,93 %	1 175 000	0
Summa			29 734 500	29 274 500
Varav kortfristig del			770 000	8 848 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 884 500 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**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	5 980	10 730
Uppl kostnad Värme	146 191	109 171
Uppl kostn räntor	36 275	36 851
Uppl kostnad Sophämtning	0	6 076
Förutbet hyror/avgifter	308 830	281 925
Summa	497 276	444 753

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
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 Hawez
Styrelseledamot

Isabelle Nesterud
Styrelseledamot

Ragnar Backelin
Ordförande

Sumaia Eizuldeen
Styrelseledamot

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

TI Ekonomikonsult AB
Tommy Irénius
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

20.05.2024 11:56

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 16.05.2024 09:56

DOCUMENT ID:

S16G3EXQA

ENVELOPE ID:

HyznznNm7C-S16G3EXQA

DOCUMENT NAME:

Brf Lunsen Nr 3, 716422-6677 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RAGNAR BACKELIN ragnarbackelin@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 22:45 16.05.2024 22:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/02/13) IP: 185.183.146.169
2. Hawar Arif Hawez hawarzana@live.se	Signed Authenticated	16.05.2024 23:03 16.05.2024 23:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/02/01) IP: 83.252.94.13
3. SUMAIA EIZULDEEN sumaia.eizuldeen89@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 08:15 17.05.2024 08:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/09/17) IP: 185.244.155.92
4. Kerstin Alice Isabelle Nesterud isabelle.nesterud@gmail.com	Signed Authenticated	19.05.2024 22:13 16.05.2024 11:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/08/09) IP: 130.238.112.129
5. Nils Tommy Irénus tommy.irenius@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 11:56 20.05.2024 11:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/05/12) IP: 83.140.77.33

* 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 2023.

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 2023-12-31 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 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 Irénus
TI Ekonomikonsult AB



Document history

COMPLETED BY ALL:

20.05.2024 11:57

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 16.05.2024 09:56

DOCUMENT ID:

rkWpz3EQ70

ENVELOPE ID:

SJbnznNmXR-rkWpz3EQ70

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Lunsen nr 3, revisionsberättelse 2023.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nils Tommy Irénus tommy.irenius@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 11:57 20.05.2024 11:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/05/12) IP: 83.140.77.33

* 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