Årsredovisning

för

Brf Lunda

718500-0184

Räkenskapsåret

2025

Assently: 2ebdbd4add462cabd5c79925d016524739b26b1e4371abbc501accd527833edc34cda74e7d4813da6c23c08d94a836f579d9890b0301d0dba2e0dc1a53791b02

Styrelsen för Brf Lunda får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta 23 bostadslägenheter och tre lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1953-12-16. Nuvarande stadgar uppdaterades 2017-06-18.

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

Styrelsen jobbar med att ta fram en underhållsplan, vilket kommer att vara på plats under 2026.

Antal medlemmar per den 2025-12-31 var 27 (26) stycken.

Föreningen har sitt säte i Sköldinge.

Styrelsen och övriga funktionärer
Styrelsens sammansättning

Namn	**Roll**
Kerstin Daun	Ordförande
Andreas Daun	Ledamot
Liselotte Eriksson	Ledamot
Roger Hägglöf	Ledamot
Jessica Rombing	Ledamot
Irene Alexandrie	Suppleant
Kerstin Eriksson	Suppleant

Revisor

Namn	**Byrå**
Jens Forneng, auktoriserad revisor	LR Nolér AB

Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsen ledamöter - två i förening.
Styrelsen har under året haft tio (åtta) protokollförda styrelsemöten, en ordinarie föreningsstämma den 28 maj och en extra stämma den 5 mars.
Under året har styrelsen godkänt 3 (2) lägenhetsöverlåtelser.

Assently: 2ebdbd4add462cabd5c79925d016524739b26b1e4371abbc501accd527833edc34cda74e7d4813da6c23c08d94a836f579d9890b0301d0dba2e0dc1a53791b02

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har grävt om grunden på båda husen.

Infört 10% på andrahandsuthyrningen.

Sålt lägenheten 1022 för 90 000 kr varav mäklaren tog 45 000 kr vi fick in 45 000 kr i netto.

Köpt in en mikro till den gemensamma lokalen.

Genomfört fyra stycken gemensamma städdagar.

Avgiftshöjning från och med 1 april 2025 med 5 %.

Fastigheter

Fastighetsbeteckning:	Sköldinge-Ramsta 1:115. 1:117
Adress:	Landsvägsgatan 30 A-B och 32
Byggår:	1955
Lägenhetsfördelning:	23 lägenheter fördelade i 2 huskroppar
Total boyta:	1 296 m²
Lokalyta:	95 m²
Total yta:	1 391 m²
Bilplats med el:	11 platser
Bilplats:	10 platser, varav en besöksparkering
Garage:	6 stycken
Mark:	Äganderätt

Fördelning lägenheter

1 r o k:	4 st
2 r o k:	15 st
3 r o k:	4 st
Lokaler:	3 st

Assently: 2ebdbd4add462cabd5c79925d016524739b26b1e4371abbc501accd527833edc34cda74e7d4813da6c23c08d94a836f579d9890b0301d0dba2e0dc1a53791b02

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	924	1 042	1 019	987	973
Resultat efter finansiella poster	25	84	265	175	146
Soliditet (%)	18,2	26,2	23,6	18,5	15,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	813	765	751	726	715
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 012	2 438	2 537	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 306	2 617	2 723	2 829	2 935
Sparande per kvm (kr/kvm)	199	252	326	0	0
Räntekänslighet (%)	3,9	3,4	3,6	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	178	167	160	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86,0	77,0	84,5	0,0	0,0

Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler.
Därmed är nyckeltal innan 2023 ej jämförbara.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	30 500	268 858	869 275	84 445	**1 253 078**
Avsättning fond		15 000	-15 000		**0**
Disposition av föregående års resultat:			84 445	-84 445	**0**
Årets resultat				25 415	**25 415**
Belopp vid årets utgång	**30 500**	**283 858**	**938 720**	**25 415**	**1 278 493**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	938 719
årets vinst	25 415
	964 134

disponeras så att	
avsättning fond för yttre underhåll enligt stadgarna	0
motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus	15 000
i ny räkning överföres	949 134
	964 134

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

Assently: 2ebdbd4add462cabd5c79925d016524739b26b1e4371abbc501accd527833edc34cda74e7d4813da6c23c08d94a836f579d9890b0301d0dba2e0dc1a53791b02

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettomsättning	2, 3	924 413	1 042 243
Övriga intäkter	4	94 418	248 949
		1 018 831	**1 291 192**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	5	-363 103	-743 910
Övriga kostnader	6	-204 123	-99 777
Personalkostnader	7	-30 733	-31 794
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8, 9, 10	-232 857	-202 177
		-830 816	**-1 077 658**
Rörelseresultat		**188 015**	**213 534**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 082	8 735
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 682	-137 824
		-162 600	**-129 089**
Resultat efter finansiella poster		**25 415**	**84 445**
Resultat före skatt		**25 415**	**84 445**
Årets resultat		**25 415**	**84 445**

Assently: 2ebdbd4add462cabd5c79925d016524739b26b1e4371abbc501accd527833edc34cda74e7d4813da6c23c08d94a836f579d9890b0301d0dba2e0dc1a53791b02

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	4 725 838	2 340 055
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	69 844	72 313
Inventarier, verktyg och installationer	10	107 643	1 070 374
		4 903 325	**3 482 742**
Summa anläggningstillgångar		**4 903 325**	**3 482 742**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	125 689
Aktuella skattefordringar		1 992	1 791
Övriga fordringar		91	62
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 884	16 427
		18 967	**143 969**
Kassa och bank		2 115 184	1 214 782
Summa omsättningstillgångar		**2 134 151**	**1 358 751**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 037 476**	**4 841 493**

Assently: 2ebdbd4add462cabd5c79925d016524739b26b1e4371abbc501accd527833edc34cda74e7d4813da6c23c08d94a836f579d9890b0301d0dba2e0dc1a53791b02

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 500	30 500
Fond för yttre underhåll		283 858	268 858
		314 358	**299 358**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		938 719	869 275
Årets resultat		25 415	84 445
		964 134	**953 720**
Summa eget kapital		**1 278 492**	**1 253 078**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12, 13	4 468 976	2 672 169
Summa långfristiga skulder		**4 468 976**	**2 672 169**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12, 13	1 112 000	718 828
Leverantörsskulder		10 091	50 824
Övriga skulder		13 233	23 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	154 684	123 135
Summa kortfristiga skulder		**1 290 008**	**916 246**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 037 476**	**4 841 493**

Assently: 2ebdbd4add462cabd5c79925d016524739b26b1e4371abbc501accd527833edc34cda74e7d4813da6c23c08d94a836f579d9890b0301d0dba2e0dc1a53791b02

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		188 015	213 534
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		232 857	202 177
Erhållen ränta		3 082	8 735
Erlagd ränta		-159 939	-138 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**264 015**	**286 384**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		125 689	-40 452
Förändring av kortfristiga fordringar		-687	-2 821
Förändring av leverantörsskulder		-40 733	-63 771
Förändring av kortfristiga skulder		-10 169	16 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**338 115**	**195 974**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 653 440	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 653 440**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 319 601	0
Amortering av lån		-103 874	-137 748
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**2 215 727**	**-137 748**
Årets kassaflöde		**900 402**	**58 226**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 214 782	1 156 556
Likvida medel vid årets slut		**2 115 184**	**1 214 782**

Assently: 2ebdbd4add462cabd5c79925d016524739b26b1e4371abbc501accd527833edc34cda74e7d4813da6c23c08d94a836f579d9890b0301d0dba2e0dc1a53791b02

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

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.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar
Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Avskrivning sker enligt K3 med avskrvningsår från 20 år till 120 år beroende på vilken komponent det gäller.

Skatter
Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta 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.

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.

Assently: 2ebdbd4add462cabd5c79925d016524739b26b1e4371abbc501accd527833edc34cda74e7d4813da6c23c08d94a836f579d9890b0301d0dba2e0dc1a53791b02

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.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

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 (%)
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
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	876 375	990 801
Faktureringsavgifter	0	180
Hyror garage och parkeringsplatser	48 052	51 290
Öres- och kronutjämning	-13	-28
	924 414	**1 042 243**

EL och vatten ingår i månadsavgiften.

Assently: 2ebdbd4add462cabd5c79925d016524739b26b1e4371abbc501accd527833edc34cda74e7d4813da6c23c08d94a836f579d9890b0301d0dba2e0dc1a53791b02

Not 3 Årsavgifter

	2025	2024
Årsavgifter	1 053 185	990 801
Avgiftsförluster	-176 811	0
	876 374	**990 801**

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga ersättningar och intäkter	91 057	0
Försäkringsersättning	0	248 949
Andrahandsuthyrning	3 361	0
	94 418	**248 949**

Not 5 Driftskostnader

	2025	2024
El	144 819	140 910
Vatten	102 813	91 719
Renhållning	23 816	23 608
Snöröjning	2 125	5 313
Reparation och underhåll	7 526	73 323
Försäkringsskador	0	290 887
Serviceavtal	9 730	2 500
Övriga driftskostnader	0	32 159
Fast.skatt/Kommunal fastighetsavg.	16 796	16 997
Fastighetsförsäkringspremier	55 478	61 076
Bredbandskostnader	0	5 419
	363 103	**743 911**

Not 6 Övriga kostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	7 294	3 819
Ersättningar till revisor	17 235	29 375
Övriga föreningskostnader	22 016	7 461
Ekonomisk Förvaltning	43 952	43 752
Bankkostnader	4 102	4 335
Övriga bankkostnader (pantbrev mm)	39 530	0
Övriga externa tjänster	69 993	11 035
	204 122	**99 777**

Assently: 2ebdbd4add462cabd5c79925d016524739b26b1e4371abbc501accd527833edc34cda74e7d4813da6c23c08d94a836f579d9890b0301d0dba2e0dc1a53791b02

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	25 000	25 000
	25 000	**25 000**
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 733	6 794
	5 733	**6 794**
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	**30 733**	**31 794**

Not 8 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	4 300 595	4 300 595
Inköp	1 653 440	0
Omklassificeringar/fjärrvärme	1 720 671	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7 674 706**	**4 300 595**
Ingående avskrivningar	-1 960 540	-1 879 624
Omklassificeringar/fjärrvärme	-797 860	0
Årets avskrivningar	-190 468	-80 916
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 948 868**	**-1 960 540**
Utgående redovisat värde	**4 725 838**	**2 340 055**
Taxeringsvärden byggnader	4 342 000	4 243 000
Taxeringsvärden mark	1 296 000	1 215 000
	5 638 000	**5 458 000**
Bokfört värde byggnader	4 475 838	2 090 055
Bokfört värde mark	250 000	250 000
	4 725 838	**2 340 055**

Assently: 2ebdbd4add462cabd5c79925d016524739b26b1e4371abbc501accd527833edc34cda74e7d4813da6c23c08d94a836f579d9890b0301d0dba2e0dc1a53791b02

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	134 300	134 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**134 300**	**134 300**
Ingående avskrivningar	-61 987	-59 518
Årets avskrivningar	-2 469	-2 469
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-64 456**	**-61 987**
Utgående redovisat värde	**69 844**	**72 313**

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	2 113 676	2 113 676
Omklassificeringar till fastigheten	-1 720 671	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**393 005**	**2 113 676**
Ingående avskrivningar	-1 043 302	-924 510
Omklassificeringar	797 860	0
Årets avskrivningar	-39 920	-118 792
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-285 362**	**-1 043 302**
Utgående redovisat värde	**107 643**	**1 070 374**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Sörmlands Sparbank	2,96	2026-06-30	1 000 000	1 000 000
Sörmlands Sparbank	4,12	2027-06-30	1 510 976	0
Sörmlands Sparbank	4,41	2028-08-30	780 000	820 000
Sörmlands Sparbank	3,75	rörligt	2 290 000	0
Sörmlands Sparbank			0	945 221
Sörmlands Sparbank			0	625 776
			5 580 976	**3 390 997**
Kortfristig del av långfristig skuld			1 112 000	718 828

Lån som förfaller under 2026 är av långsiktig karaktär och kommer omsättas på förfallodagen.

Assently: 2ebdbd4add462cabd5c79925d016524739b26b1e4371abbc501accd527833edc34cda74e7d4813da6c23c08d94a836f579d9890b0301d0dba2e0dc1a53791b02

Not 12 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som betalas fem år efter balansdagen	5 020 976	2 702 257
	5 020 976	**2 702 257**

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	5 603 500	4 064 000
	5 603 500	**4 064 000**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	10 135	4 392
Förutbetalda avgift/hyresint.	101 737	61 742
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 112	37 564
Övrigt	699	4 437
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
	154 683	**123 135**

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen planerar att göra om ventilationssystemet i båda husen för att få ner dom höga radonvärden i några lägenheter detta kommer att göras under våren 2026.
Föreningen ska inköpa en ny batteridriven grästrimmer samt en handslunga som alla kan använda.

Assently: 2ebdbd4add462cabd5c79925d016524739b26b1e4371abbc501accd527833edc34cda74e7d4813da6c23c08d94a836f579d9890b0301d0dba2e0dc1a53791b02

Årsredovisningen beslutades den 13 maj 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kerstin Daun
Ordförande

Andreas Daun

Liselotte Eriksson

Roger Hägglöf

Jessica Rombing

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

LR Nolér AB

Jens Forneng
Auktoriserad revisor

Assently: 2ebdbd4add462cabd5c79925d016524739b26b1e4371abbc501accd527833edc34cda74e7d4813da6c23c08d94a836f579d9890b0301d0dba2e0dc1a53791b02

Följande handlingar har undertecknats den 15 maj 2026

Brf Lunda ÅR 2025 260513 ver 2.pdf
(122048 byte)
SHA-512: 21919c81c6d8f807f092c65f7a1ef47558a7f
1e068afe67f345907bce51007aeb90bde3868cc4340955
c91a6fdfd003c9436ae56e7a7d84e0de39c7135c43c15

Underskrifter

2026-05-13 13:50:48 (CET)

Andreas Daun

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-13 15:13:37 (CET)

Jessica Rombing

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-13 13:41:14 (CET)

Kerstin Daun

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-13 13:35:07 (CET)

Liselotte Marie Eriksson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-13 14:17:10 (CET)

Roger Hägglöf

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-15 09:28:12 (CET)

Jens Gunnar Forneng

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

Brf Lunda ÅR 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
2ebdbd4add462cabd5c79925d016524739b26b1e4371abbc501accd527833edc34cda74e7d4813da6c23c08d94a836f579d9890b0301d0dba2e0dc1a53791b02

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.