



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lumen

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. 6
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-30 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 fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Trapphuset 1	2014	Sollentuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016-2017 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2017

Föreningen har 90 bostadsrätter om totalt 4 751 kvm och 1 lokal om 147 kvm. Byggnadernas totalyta är 4898 kvm.

Styrelsens sammansättning

Björn Jens Brindsjö	Ordförande
Patrik Raheb Khallo	Styrelseledamot
Peter Mannheimer	Styrelseledamot
Peter Marcus Godlund	Styrelseledamot
Sven-Gunnar Jonas Appelgren	Styrelseledamot
Anna Eklund	Suppleant
Madeleine Brolén Forslund	Suppleant

Valberedning

Björn Jens Brindsjö
Madeleine Brolén Forslund
Kent Öhman
Sven-Gunnar Appelgren

Firmateckning

Firman tecknas av ordförande Jens Brindsjö i förening med en av ledamöterna i styrelsen.

Revisorer

Camilla Bejron Revisor R3 Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2068. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Avtal med leverantörer

SBC	Ekonomisk förvaltning
SBC	Teknisk förvaltning
SEOM	Fjärrvärme, vatten, el, hushållsavfall
PreZero	Avfallssortering
Schindler Hiss	Hiss
Dekra	Hissbesiktning
Bergs lås	Lås
SEB, SBAB och Handelsbanken	Bank
Balder	Servitut parkering & garage
Telia	Media
Infometric	Avläsning hushållsel och varmvattenförbrukning
Protekia Brandskydd	Brandskyddsarbete
CWS	Entrémattor
Bravida	Ventilationsfilter
ERS Fastighetsservice AB	Trädgårdsskötsel

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett av föreningens fyra lån hade förfall på en räntebindningsperiod under året. För att säkerställa en stabil ekonomi beslutade styrelsen att binda om lånet på 3år , med en räntesats om 3,63%. I samband med detta beslutade styrelsen att höja avgifterna med 10% för 2023.

De tidigare rapporterade ökningarna i elpriser och energikostnader har nu stabiliserats. Föreningen använder främst en värmepump, kompletterad med fjärrvärme. Medlemmarna har möjlighet att aktivt följa upp sin energikonsumtion, vilket främjar medvetenheten om energianvändningen inom föreningen.

Efter önskemål från medlemmarna har styrelsen beslutat att uppgradera internet hastigheten från 100/100 Mbit/s till 500/500 Mbit/s, vilket förbättrar digital tillgänglighet och kommunikation.

Införandet av en elbur i soprummet möjliggör nu en smidig hantering av elavfall.

Ett motorbyte genomfördes i hissen i port 41 utan kostnad för föreningen, då styrelsen i kontakt med Magnolia kunde åberopa garantin.

Under våren engagerade sig medlemmarna i en gemensam gårdsdag, där de aktivt deltog i underhållsarbete såsom oljning av trädetaljer, ogrärensning och städning i cykel- och barnvagnsrummet.

Värmeproblematiken i fastigheten kvarstår fortfarande som en del av 5-års besiktningen med Magnolia som motpart. Styrelsen är medvetna om problemen och arbetar med frågan för att säkerställa en bra boendemiljö för alla medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 125 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 121 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 863 131	4 547 904	4 256 301	4 050 546
Resultat efter fin. poster	-1 244 969	-1 267 453	-926 939	-1 280 200
Soliditet (%)	78	78	78	78
Yttre fond	2 475 100	1 975 100	1 475 100	975 100
Taxeringsvärde	158 717 000	158 717 000	116 270 000	116 270 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	841	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 789	12 853	13 232	13 458
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 405	12 467	12 835	13 054
Sparande per kvm totalyta, kr	209	204	273	206
Elkostnad per kvm totalyta, kr	101	123	74	65
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	68	73	69	49
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	44	43	46
Energikostnad per kvm totalyta, kr	211	239	186	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,11	-	-	-
Räntekänslighet (%)	15,20	-	-	-

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 el och vatten (totalt 486 518 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	242 050 000	-	-	242 050 000
Upplåtelseavgifter	1 279 000	-	-	1 279 000
Fond, yttre underhåll	1 975 100	-	500 000	2 475 100
Balanserat resultat	-6 584 818	-1 267 453	-500 000	-8 352 270
Årets resultat	-1 267 453	1 267 453	-1 244 969	-1 244 969
Eget kapital	237 451 830	0	-1 244 969	236 206 861

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 852 270
Årets resultat	-1 244 969
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-500 000
Totalt	-9 597 239

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-9 597 239

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	4 863 131	4 547 904
Övriga rörelseintäkter	3	137 062	19 583
Summa rörelseintäkter		5 000 193	4 567 487
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 097 598	-2 188 283
Övriga externa kostnader	8	-458 394	-597 045
Personalkostnader	9	-206 984	-126 948
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 266 500	-2 266 497
Summa rörelsekostnader		-5 029 476	-5 178 774
RÖRELSERESULTAT		-29 283	-611 287
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		68 602	165
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 284 287	-656 331
Summa finansiella poster		-1 215 685	-656 166
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 244 969	-1 267 453
ÅRETS RESULTAT		-1 244 969	-1 267 453

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 15	292 558 740	294 825 240
Summa materiella anläggningstillgångar		292 558 740	294 825 240
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		292 558 740	294 825 240
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		90 292	104 915
Övriga fordringar	12	3 337 539	3 332 439
Summa kortfristiga fordringar		3 427 831	3 437 354
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 593 063	4 882 695
Summa kassa och bank		5 593 063	4 882 695
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 020 893	8 320 049
SUMMA TILLGÅNGAR		301 579 633	303 145 289

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		243 329 000	243 329 000
Fond för yttre underhåll		2 475 100	1 975 100
Summa bundet eget kapital		245 804 100	245 304 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 352 270	-6 584 818
Årets resultat		-1 244 969	-1 267 453
Summa fritt eget kapital		-9 597 239	-7 852 270
SUMMA EGET KAPITAL		236 206 861	237 451 830
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	29 238 200	46 923 519
Summa långfristiga skulder		29 238 200	46 923 519
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	31 521 144	14 139 625
Leverantörsskulder		97 228	80 672
Skatteskulder		54 340	49 870
Övriga kortfristiga skulder		3 939 364	3 858 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	522 497	640 886
Summa kortfristiga skulder		36 134 573	18 769 940
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		301 579 633	303 145 289

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-29 283	-611 287
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 266 500	2 266 497
	2 237 217	1 655 210
Erhållen ränta	68 602	165
Erlagd ränta	-1 284 287	-656 331
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 021 531	999 044
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 523	-114 974
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-16 886	157 202
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 014 168	1 041 272
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-303 800	-1 803 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-303 800	-1 803 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	710 368	-762 528
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 882 695	5 645 222
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 593 063	4 882 695

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lumen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

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 %
---------	-----

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 262 224	2 961 904
Hysesintäkter lokaler, moms	384 060	373 631
Hysesintäkter garage	258 000	257 250
Hysesintäkter p-plats	99 290	95 900
Hysesintäkter p-plats, moms	4 500	4 500
Deb. fastighetsskatt, moms	27 168	0
Bredband	248 400	247 940
Hyses- och avgiftsrabatt	0	116 898
Övriga hyresintäkter ej placerbara momspliktiga	10 000	0
Varmvatten, moms	162 859	131 049
El, moms	361 617	315 590
Nycklar/lås vidarefakturerering	600	0
Påminnelseavgift	780	0
Dröjsmålsränta	166	0
Pantsättningsavgift	8 668	33 569
Överlåtelseavgift	14 074	0
Andrahandsuthyrning	20 721	9 643
Öres- och kronutjämnning	4	30
Summa	4 863 131	4 547 904

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	15 149
Elstöd	136 462	0
Övriga intäkter	600	4 434
Summa	137 062	19 583

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 637	6 814
Fastighetsskötsel gård enl avtal	74 605	29 273
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	31 291
Städning enligt avtal	0	5 566
Hissbesiktning	17 833	6 601
Brandskydd	4 349	4 349
Myndighetstillsyn	2 265	6 426
Gårdkostnader	1 963	9 288
Gemensamma utrymmen	0	7 184
Garage/parkering	203 035	184 579
Serviceavtal	96 141	30 924
Mattvätt/Hyrmattor	36 751	28 854
Förbrukningsmaterial	78 685	2 095
Summa	521 264	353 245

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	4 354	0
Trapphus/port/entr	0	2 606
Sophantering/återvinning	0	47 197
Dörrar och lås/porttele	18 656	12 731
VVS	1 188	91 274
Värmeanläggning/undercentral	9 336	0
Ventilation	2 982	13 295
Elinstallationer	0	15 149
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 634	0
Hissar	70 844	8 209
Vattenskada	1 120	0
Skador/klotter/skadegörelse	9 561	0
Summa	120 676	190 462

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	496 740	600 543
Uppvärmning	332 145	356 711
Vatten	202 954	213 209
Sophämtning/renhållning	152 992	156 211
Summa	1 184 831	1 326 674

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	48 231	44 420
Bredband	195 426	246 313
Fastighetsskatt	27 170	27 170
Summa	270 827	317 903

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	4 511	4 511
Juridiska åtgärder	5 964	0
Inkassokostnader	3 210	1 614
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	60	600
Revisionsarvoden extern revisor	27 335	27 335
Styrelseomkostnader	0	494
Fritids och trivselkostnader	2 054	1 075
Föreningskostnader	3 000	400
Förvaltningsarvode enl avtal	345 268	361 459
Överlåtelsekostnad	11 027	0
Pantsättningskostnad	8 650	0
Administration	15 509	64 983
Konsultkostnader	24 256	127 023
Bostadsrätterna Sverige	7 550	7 550
Summa	458 394	597 045

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	157 500	96 600
Arbetsgivaravgifter	49 484	30 348
Summa	206 984	126 948

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 284 189	656 210
Kostnadsränta skatter och avgifter	98	1
Övriga räntekostnader	0	120
Summa	1 284 287	656 331

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	306 157 725	306 157 725
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	306 157 725	306 157 725
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 332 485	-9 065 988
Årets avskrivning	-2 266 500	-2 266 497
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 598 985	-11 332 485
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	292 558 740	294 825 240
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>79 508 025</i>	<i>79 508 025</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	125 436 000	125 436 000
Taxeringsvärde mark	33 281 000	33 281 000
Summa	158 717 000	158 717 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	45 553	40 393
Avräkning byggare	3 291 986	3 291 986
Avräkning övrigt	0	60
Summa	3 337 539	3 332 439

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2024-11-12	3,65 %	15 000 000	15 000 000
SBAB	2024-02-12	1,31 %	16 217 344	16 217 344
Handelsbanken	2025-03-01	0,70 %	15 554 275	15 706 175
Handelsbanken	2026-03-30	3,63 %	13 987 725	14 139 625
Summa			60 759 344	61 063 144
Varav kortfristig del			31 521 144	14 139 625

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 240 344 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har villkorsändringsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	9 619
Uppl kostn räntor	0	17 123
Uppl kostnad arvoden	96 599	96 599
Beräknade uppl. sociala avgifter	30 351	30 351
Förutbet hyror/avgifter	395 547	487 194
Summa	522 497	640 886

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	66 000 000	66 000 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts. Ett av lånen har löpt ut 2024-02-12 och fått nya villkor vid tiden för angivandet av årsredovisningen. Det nya lånet har en löptid på 2 år med en räntesats på 3,79%

Underskrifter

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

Sollentuna

Björn Jens Brindsjö
Ordförande

Patrik Raheb Khallo
Styrelseledamot

Peter Mannheimer
Styrelseledamot

Peter Marcus Godlund
Styrelseledamot

Sven-Gunnar Jonas Appलगren
Styrelseledamot

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

Camilla Bejron
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 23:13

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 15.05.2024 18:29

DOCUMENT ID:

S1xkmwf7A

ENVELOPE ID:

rJJJQPG7C-S1xkmwf7A

DOCUMENT NAME:

Brf Lumen, 769625-3785 - Årsredovisning 2023.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Patrik Raheb Khallo p_raheb@hotmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 19:33 15.05.2024 19:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/11/22) IP: 94.191.152.60
2. Björn Jens Brindsjö jens.brindsjo@handelsbanken.se	Signed Authenticated	15.05.2024 19:43 15.05.2024 19:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/01/24) IP: 194.68.56.33
3. Sven-Gunnar Jonas Appelgren sveggabagare@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 20:06 15.05.2024 20:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/04/08) IP: 213.66.129.74
4. PETER MARCUS GODLUND peter.godlund@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 21:32 15.05.2024 21:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/04/06) IP: 78.67.130.61
5. PETER MANNHEIMER peter.mannheimer@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 22:56 15.05.2024 22:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/08/08) IP: 94.234.99.230
6. CAMILLA BEIJRON camilla.beijron@r3.se	Signed Authenticated	15.05.2024 23:13 15.05.2024 23:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/12/24) IP: 213.65.118.229

* 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 Lumen
Org.nr. 769625-3785

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lumen för år 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 yrkesetiska 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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 revisionssed 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. Risker 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 Lumen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 yrkesetiska 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Camilla Beijron

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 23:14

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 15.05.2024 18:29

DOCUMENT ID:

SkZl1Xvf70

ENVELOPE ID:


BJeyJXPf7A-SkZl1Xvf70

DOCUMENT NAME:

Lumen Revisionsberättelse 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA BEIJRON camilla.beijron@r3.se	 Signed Authenticated	15.05.2024 23:14 15.05.2024 23:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/12/24) IP: 213.65.118.229

* 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