



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lunden 1 i Mörtnäs Hagar

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Värmdö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Värmdö Mörtnäs 1:600	2014	Värmdö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2014.

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 3 299 kvm. Byggnadernas totalyta är 3299 kvm.

Styrelsens sammansättning

Liselotte Edgren	Ordförande
Jacqueline Alexandra Nachmens	Kassör
Robin Grundström	Sekreterare
Agnieszka Valdner	Styrelseledamot
Gösta Robert Kahn	Styrelseledamot
Alexander Harder	Suppleant
Johan Agerberg	Suppleant
Matilda Viktoria Kronqvist	Suppleant

Valberedning

Ann-Chatrin Lindmark

Majvor Asshoff

Anders Eriksson

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Jens Forneng Extern revisor LR Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte värmepump
● Byte passersystem i portarna
● Byte trästaket vid p-platserna
● Reparation värmepumpar
● Installerat lukstopp avloppsbrunnar i gemensamma utrymmen
● Fuktkontroll tötskikt+fuktmätning
● Byte brandvarnare i övernattningsrum
● Byte låskista 5:an
● Lagat trasigt glastak Hus B entre
● OVK

Planerade underhåll

- 2024** ● Besiktning hissar
● Byte till LED-lampor i trapphusen
● Stamspolning
● Nya golv i övernattningsrummen

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Nabo
Trädgårdsskötsel och snöröjning	Jövans mark och trädgård
Lokalvård	Städade hem
Entrémattor	Elis textil service
Serviceavtal hissar	Nacka hisservice
Bredband	Telia
Parkeringsbolag	Nordic Level Group
Abonnemang laddstolpar	InCharge
Porttelefon	Telavox

Medlem i samfällighet

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar Mörtnäs GA23, 25 och 27. Information om dessa finns på www.mortnasagar.se.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bindningstiden för ett av föreningens lån har under året förfallit. Den högre räntan både på detta lån samt det rörliga lånet har påverkat föreningens ekonomi negativt. Det rörliga lånet är fortsatt amorteringsfritt.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 20%.

Förändringar i avtal

Trädgårdsskötseln hanteras nu av Jövans mark och trädgård som även sköter snöröjningen.

Övriga uppgifter

Installerat 10 st laddstolpar.

Arbetet med att åtgärda fuktskadorna återupptogs under våren och kommer att fortgå under 2024.

Under året har föreningen drabbats av vatten i källaren i Hus B. GG Högtryck har påbörjat att åtgärda problemet som visat sig vara två deformerade dräneringsrör samt stopp i det ena röret. Detta förväntas bli klart under 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 600 320	3 081 861	3 047 352	3 044 181
Resultat efter fin. poster	-347 261	-342 277	-685 867	-6 072
Soliditet (%)	71	71	71	71
Yttre fond	857 250	647 850	937 620	679 620
Taxeringsvärde	69 800 000	69 800 000	52 820 000	52 820 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 012	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	11 251	11 367	11 524	11 680
Skuldsättning per kvm totalyta	11 251	11 367	11 524	11 680
Sparande per kvm totalyta	215	193	240	339
Elkostnad per kvm totalyta, kr	169	112	84	59
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	41	53	48
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	66	77	76	67
Energikostnad per kvm totalyta	235	230	214	175
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,13	0,86	-	-
Räntekänslighet (%)	11,12	-	-	-

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Även räntekostnaderna har ökat markant under året. En avgiftshöjning om 11% har skett under början av 2024, föreningens likviditet är fortsatt god.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	95 270 000	-	-	95 270 000
Fond, yttre underhåll	647 850	-	209 400	857 250
Balanserat resultat	-641 450	-342 277	-209 400	-1 193 127
Årets resultat	-342 277	342 277	-347 261	-347 261
Eget kapital	94 934 123	0	-347 261	94 586 862

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-983 727
Årets resultat	-347 261
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-209 400
Totalt	-1 540 388

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	78 410
Balanseras i ny räkning	-1 461 978

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	3 600 320	3 081 861
Övriga rörelseintäkter	3	72 841	0
Summa rörelseintäkter		3 673 161	3 081 861
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 870 056	-1 618 304
Övriga externa kostnader	9	-287 607	-391 265
Personalkostnader	10	-159 071	-126 950
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-978 576	-978 581
Summa rörelsekostnader		-3 295 310	-3 115 101
RÖRELSERESULTAT		377 851	-33 240
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		69 869	17 747
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-794 981	-326 785
Summa finansiella poster		-725 112	-309 038
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-347 261	-342 277
ÅRETS RESULTAT		-347 261	-342 277

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående projekt	13	498 606	0
Byggnad och mark	12, 18	128 921 803	129 900 379
Summa materiella anläggningstillgångar		129 420 410	129 900 379
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		129 420 410	129 900 379
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 022	4 309
Övriga fordringar	14	70 292	735 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	74 506	68 410
Summa kortfristiga fordringar		165 820	808 499
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 779 538	2 515 462
Summa kassa och bank		2 779 538	2 515 462
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 945 358	3 323 960
SUMMA TILLGÅNGAR		132 365 768	133 224 340

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		95 270 000	95 270 000
Fond för yttre underhåll		857 250	647 850
Summa bundet eget kapital		96 127 250	95 917 850
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 193 127	-641 450
Årets resultat		-347 261	-342 277
Summa fritt eget kapital		-1 540 388	-983 727
SUMMA EGET KAPITAL		94 586 862	94 934 123
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	23 902 980	11 760 780
Summa långfristiga skulder		23 902 980	11 760 780
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	13 214 036	25 739 632
Leverantörsskulder		159 849	279 850
Övriga kortfristiga skulder		10 338	10 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	491 703	499 617
Summa kortfristiga skulder		13 875 926	26 529 437
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 365 768	133 224 340

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	377 851	-33 240
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	978 576	978 581
	1 356 427	945 342
Erhållen ränta	69 264	17 747
Erlagd ränta	-807 416	-315 758
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	618 275	647 331
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-91 615	62 702
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-115 480	150 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten	411 180	860 934
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-498 606	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-498 606	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-383 396	-516 356
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-383 396	-516 356
ÅRETS KASSAFLÖDE	-470 822	344 578
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 250 360	2 905 783
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 779 538	3 250 360

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lunden 1 i Mörtlös Hagar 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 periodisering 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.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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 - 20 %
---------	----------

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.

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	3 157 920	2 631 600
Hysesintäkter garage	21 608	16 833
Hysesintäkter p-plats	156 350	164 995
Hyror carport	58 500	63 300
Bredband	180 768	180 768
Övernattnings-/gästlägenhet	5 800	5 600
Pantsättningsavgift	525	7 487
Överlåtelseavgift	3 834	0
Andrahandsuthyrning	12 582	11 267
Vidarefakturerade kostnader	2 433	0
Öres- och kronutjämning	-1	12
Summa	3 600 320	3 081 861

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	70 568	0
Övriga intäkter	2 273	0
Summa	72 841	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	47 962	50 436
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 519	3 811
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	37 500	17 634
Larm och bevakning	0	9 985
Städning enligt avtal	142 760	130 150
Städning utöver avtal	2 175	0
Hissbesiktning	6 823	7 547
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	32 950
Brandskydd	12 116	7 229
Myndighetstillsyn	0	6 600
Gårdkostnader	4 742	7 972
Gemensamma utrymmen	6 974	6 976
Sophantering	0	3 236
Garage/parkering	2 250	0
Snöröjning/sandning	33 501	42 656
Serviceavtal	12 704	5 812
Mattvätt/Hyrmattor	19 339	17 265
Förbrukningsmaterial	1 256	2 723
Summa	340 620	352 983

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	757	0
Dörrar och lås/porttele	121 678	15 683
VVS	28 506	32 307
Värmeanläggning/undercentral	33 125	1 176
Elinstallationer	2 433	3 691
Hissar	21 742	22 477
Fönster	0	13 069
Balkonger/altaner	0	3 165
Summa	208 241	91 568

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Mark/gård/utemiljö	78 410	0
Summa	78 410	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	557 028	368 659
Uppvärmning	0	136 543
Vatten	216 983	253 828
Sophämtning/renhållning	137 174	112 109
Summa	911 185	871 139

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	41 796	34 106
Bredband	188 255	180 768
Samfällighetsavgifter	99 869	87 740
Korr. fastighetsskatt	1 680	0
Summa	331 600	302 614

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	3 381
Tele- och datakommunikation	6 110	12 783
Juridiska åtgärder	0	140 700
Revisionsarvoden extern revisor	14 625	12 125
Styrelseomkostnader	12 000	4 488
Fritids och trivselkostnader	2 515	3 920
Föreningskostnader	7 210	2 829
Förvaltningsarvode enl avtal	74 096	72 034
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	788	0
Korttidsinventarier	699	5 490
Administration	3 005	12 600
Konsultkostnader	157 152	115 753
Föreningsavgifter	5 730	5 162
Summa	287 607	391 265

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	123 300	96 600
Arbetsgivaravgifter	35 771	30 350
Summa	159 071	126 950

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	794 627	326 505
Dröjsmålsränta	288	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	66	0
Övriga räntekostnader	0	280
Summa	794 981	326 785

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	138 181 156	138 181 156
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	138 181 156	138 181 156
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 280 777	-7 302 195
Årets avskrivning	-978 576	-978 581
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 259 353	-8 280 777
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	128 921 803	129 900 379
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>42 682 000</i>	<i>42 682 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde mark	12 800 000	12 800 000
Summa	69 800 000	69 800 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	498 606,25	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	498 606,25	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	70 292	881
Klientmedel	0	734 899
Summa	70 292	735 780

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	37 783	68 410
Förutbet försäkr premier	22 872	0
Förutbet räntor	-3 315	0
Förutbet bredband	16 561	0
Upplupna ränteintäkter	605	0
Summa	74 506	68 410

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2026-11-17	4,19 %	12 525 596	12 656 072
SBAB	2025-05-09	1,03 %	11 760 780	12 013 700
SBAB	2024-09-02	4,66 %	12 830 640	12 830 640
Summa			37 117 016	37 500 412
Varav kortfristig del			13 214 036	25 739 632

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 200 036 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
Upplupna kostnader	11 000	53 830
Uppl kostn el	32 365	0
Uppl kostn räntor	0	12 435
Uppl kostnad arvoden	114 600	96 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 008	30 257
Förutbet hyror/avgifter	297 730	306 795
Summa	491 703	499 617

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	42 887 000	42 887 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Hyreshöjning med 11% från 2024-02-01. Lagat styrning av varmvatten från varmvattenberedaren. Reparation av hiss i Hus A. Inväntar en plan från Hökerum för åtgärder i de lägenheter som drabbats av fuktskador. Åtgärderna förväntas ske under 2024.

Underskrifter

Denna ärsredovisning ärs elektroniskt signerad den dag som framgär av den elektroniska underskriften.

Värmdö

Agnieszka Valdner
Styrelseledamot

Gösta Robert Kahn
Styrelseledamot

Jacqueline Alexandra Nachmens
Kassör

Liselotte Edgren
Ordförande

Robin Grundström
Sekreterare

Vär revisionsberättelse har lämnats den dag som framgär av den elektroniska underskriften.

LR Revision
Jens Forneng
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2024 16:28

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 04.04.2024 08:47

DOCUMENT ID:

SkbjgT6oJC

ENVELOPE ID:

Syl5gTTi10-SkbjgT6oJC

DOCUMENT NAME:

Brf Lunden 1 i Mörnäs Hagar, 769625-8271 - Årsredovisning 2023.
pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROBIN GRUNDSTRÖM Robingrundstrom@outlook.com	Signed Authenticated	04.04.2024 08:48 04.04.2024 08:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/19) IP: 85.203.44.222
2. Agnieszka Valdner Kisielin@hotmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 08:53 04.04.2024 08:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/03/12) IP: 213.67.8.99
3. Gösta Robert Kahn robert@sthlmstallverk.se	Signed Authenticated	04.04.2024 10:35 04.04.2024 10:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/04/21) IP: 217.213.100.89
4. Jacqueline Alexandra Nachmens jacqueline.nachmens@blfow.se	Signed Authenticated	04.04.2024 10:45 04.04.2024 10:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/08/04) IP: 81.227.239.199
5. ANNA LISELOTTE ROSE-MARIE ED GREN Ledgren@hotmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 15:34 04.04.2024 09:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/08/17) IP: 78.73.112.189
6. Jens Gunnar Forneng jens.forneng@lr-revision.se	Signed Authenticated	04.04.2024 16:28 04.04.2024 16:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/06/12) IP: 81.94.171.29

* 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 Brf Lunden 1 i Mörtlös Hagar

Hagar

Org.nr 769625-8271

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lunden 1 i Mörtlös Hagar 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 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 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 de 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. De 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 avveckla 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 revisions sed 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 Brf Lunden 1 i Mörtårs Hagar för räkenskapsåret 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.

Örebro 2024

Jens Forneng
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2024 16:29

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 04.04.2024 08:47

DOCUMENT ID:

HJjgaps1C

ENVELOPE ID:

H1cla6ik0-HJjgaps1C

DOCUMENT NAME:

Lunden 1 i Mörtån Hagar RB 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jens Gunnar Forneng jens.forneng@lr-revision.se	Signed Authenticated	04.04.2024 16:29 04.04.2024 16:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/06/12) IP: 81.94.171.29

* 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