
Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Lansen
Org nr: 734000-0137



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lansen får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre driftskostnader och ökade intäkter. Driftskostnaderna är lägre eftersom föreningen inte haft några underhållskostnader under verksamhetsåret.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 257% till 42%

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 257% till 291%.

I resultatet ingår avskrivningar med 177 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 424 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 46 m², vilket motsvarar 3 % av fastighetens uthyrbars yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna tomt nr 1 i kvarteret Lansen i Region Gotland. På fastigheterna finns 4 byggnader med 32 lägenheter samt 4 uthyrbarslokaler. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastigheternas adress är Vindelbosgatan 2A, 2B, 4A och 4B i Visby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	20

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	4
Antal garage	1



Total tomtarea	3 013 m ²
Total bostadsarea	1 517 m ²
Total lokalarea	278 m ²

Årets taxeringsvärde	18 777 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	18 777 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Astas Dog SPA	46
Gunilla Lindberg	79
Monica Broström	51
Sv Shintai jutsu förbundet	102

Intäkter från lokalhyror utgör ca 17,80 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Lyanders Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
GEAB	El och fjärrvärme
Tele2	Kabel-TV
Ragnells	Källsortering

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 5 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens senast uppdaterade underhållsplan (2023-02-01) visar på en rekommenderad avsättning på 208 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 137 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2 026 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 203 tkr (134 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 205 tkr (114 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen ungefär i fas med rekommenderad avsättning.

Vid årets början uppgick underhållsfonden till 1 831 kr. Under året avsätts 205 000 kr och 0 kr har tagits i anspråk. Vid årets utgång uppgår saldot till 206 831 kr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2008	
Ventilationskanaler	2008	Tätning av kanaler
Utbyte av elinstallationer	2008	
Byte av lägenhetsdörrar	2017	
Skyddsrumsåtgärder	2017	
Byte trinettkök i Sachs lokal	2020	
Takbyte	2022	
Tvättstuga, 2 st nya tvättmaskiner	2023	
Takbyte, sista lyftet efter besiktning	2023	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommy Wallier	Ordförande	2026
Per-Åke Åkesson	Sekreterare	2025
Jonatan Olofzon	Ledamot	2026
Kurt Westerberg	Ledamot	2025
Kevin Burgedahl	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Larsson	Suppleant	2025
Patrik Hellström	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 35 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 35 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-08-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 875 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

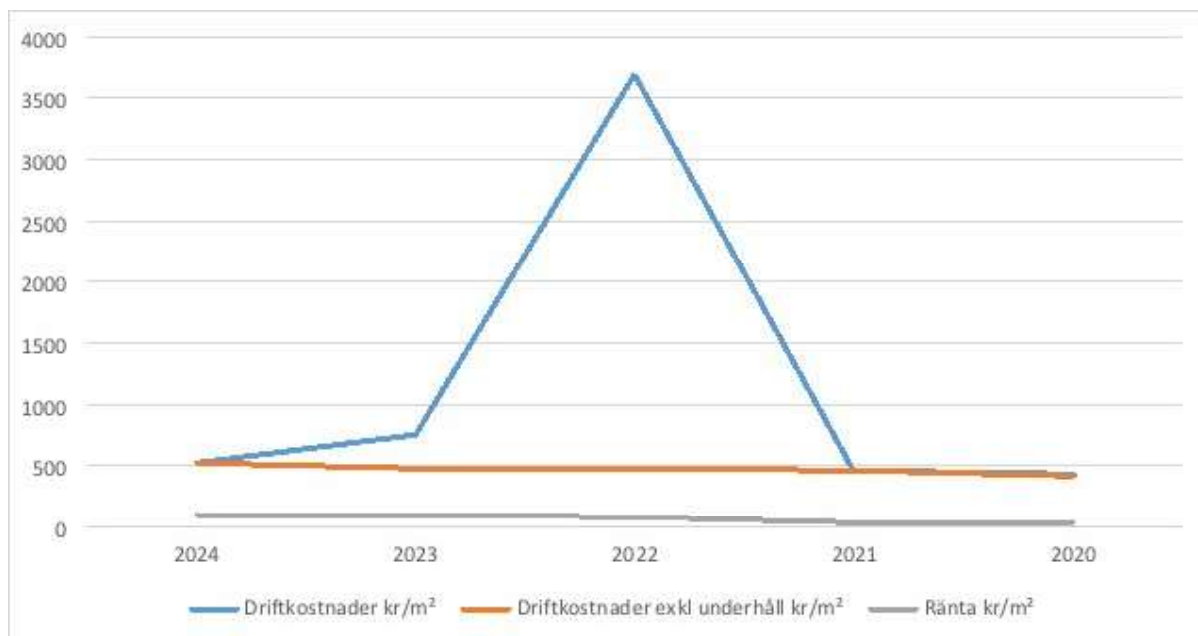


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 616	1 527	1 480	1 476
Rörelsens intäkter	1 617	1 527	1 480	1 477
Resultat efter finansiella poster*	247	-257	-5 586	332
Resultat exkl avskrivningar	424	-80	-5 409	509
Balansomslutning	5 955	5 850	6 194	7 414
Årets kassaflöde	267	-156	-1 047	415
Soliditet %*	-50	-55	-48	36
Likviditet %	291	257	334	618
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	81	84	84	84
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	868	850	830	826
Driftkostnader kr/kvm	516	741	3 684	454
Energikostnad kr/kvm*	283	243	239	237
Underhållsfond kr/kvm	115	1	23	745
Sparande kr/kvm*	236	217	194	283
Ränta kr/kvm	95	95	78	30
Skuldsättning kr/kvm*	4 720	4 815	4 910	2 486
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 584	5 697	5 810	2 942
Räntekänslighet %*	6,4	6,7	7,0	3,6

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Vi har breddat tolkningen för vad som är en primärintäkt för en bostadsrättsförening, d.v.s. vad som ska ingå i nettoomsättningen. Detta innebär att summorna på kontoklass 30XX–37XX summeras som nettoomsättning i årsredovisningen.

Övriga rörelseintäkter, föreningens sekundära intäkter, summerar summorna på kontoklass 38XX–39XX.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	41 500	1 831	-2 990 134	-256 793
Disposition enl. årsstämmobeslut			-256 793	256 793
Reservering underhållsfond		205 000	-205 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				247 393
Vid årets slut	41 500	206 831	-3 451 927	247 393

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 246 927
Årets resultat	247 393
Årets fondreservering enligt stadgarna	-205 000
Summa	-3 204 534

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 204 534**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 616 286	1 527 147
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420	300
Summa rörelseintäkter		1 616 706	1 527 447
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-925 536	-1 330 081
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 381	-107 698
Personalkostnader	Not 6	-12 293	-16 366
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-176 930	-176 930
Summa rörelsekostnader		-1 220 141	-1 631 075
Rörelseresultat		396 565	-103 628
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	21 324	17 345
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-170 496	-170 510
Summa finansiella poster		-149 172	-153 165
Resultat efter finansiella poster		247 393	-256 793
Årets resultat		247 393	-256 793



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 175 464	4 352 394
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 175 464	4 352 394
Summa anläggningstillgångar		4 175 464	4 352 394
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	3 352	3 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	53 905	38 575
Summa kortfristiga fordringar		57 257	41 826
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 722 507	1 455 335
Summa kassa och bank		1 722 507	1 455 335
Summa omsättningstillgångar		1 779 764	1 497 161
Summa tillgångar		5 955 228	5 849 556



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	41 500	41 500	
Fond för yttre underhåll	206 831	1 831	
Summa bundet eget kapital	248 331	43 331	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 451 927	-2 990 134	
Årets resultat	247 393	-256 793	
Summa fritt eget kapital	-3 204 534	-3 246 927	
Summa eget kapital	-2 956 203	-3 203 596	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 687 402	8 117 749
Summa långfristiga skulder		4 687 402	8 117 749
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 784 205	525 194
Leverantörsskulder	Not 16	131 193	122 795
Skatteskulder	Not 17	4 537	4 520
Övriga skulder	Not 18	104 464	89 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	199 630	193 610
Summa kortfristiga skulder		4 224 029	935 403
Summa eget kapital och skulder		5 955 228	5 849 556



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	396 565	-103 628
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	176 930	176 930
	573 495	73 302
Erhållen ränta	21 324	17 345
Erlagd ränta	-170 496	-170 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	424 323	-79 863
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-15 431	11 622
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	29 615	83 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten	438 507	15 586
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-171 336	-171 336
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-171 336	-171 336
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	267 171	-155 751
Likvida medel vid årets början	1 455 335	1 611 087
Likvida medel vid årets slut	1 722 507	1 455 335
Kassa och Bank BR	1 722 507	1 455 335

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Vi har breddat tolkningen för vad som är en primärintäkt för en bostadsrättsförening, d.v.s. vad som ska ingå i nettoomsättningen. Detta innebär att summorna på kontoklass 30XX–37XX summeras som nettoomsättning i årsredovisningen.

Övriga rörelseintäkter, föreningens sekundära intäkter, summerar summorna på kontoklass 38XX–39XX.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar (stamreovering)	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 327 392	1 283 516
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-10 133	-10 133
Hyror, lokaler	287 772	280 874
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-45 985
Elavgifter	9 822	5 484
Övriga ersättningar	1 433	13 391
Summa nettoomsättning	1 616 286	1 527 147

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter (påminnelseavgifter)	420	300
Summa övriga rörelseintäkter	420	300

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Underhåll	0	-470 688
Reparationer	-4 949	-20 862
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-69 085	-69 068
Försäkringspremier	-21 942	-21 408
Kabel- och digital-TV	-54 112	-51 499
Snö- och halkbekämpning	-18 994	-35 294
Förbrukningsinventarier	0	-728
Vatten	-164 439	-154 074
Fastighetsel	-43 113	-37 260
Uppvärmning	-299 931	-245 345
Sophantering och återvinning	-72 134	-57 792
Förvaltningsarvode drift	-176 837	-166 064
Summa driftskostnader	-925 536	-1 330 081

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-68 417	-66 530
IT-kostnader	-525	0
Arvode, yrkesrevisorer	-14 375	-18 019
Övriga förvaltningskostnader	-14 925	-6 160
Kreditupplysningar	-420	-1 050
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 433	-13 388
Kontorsmateriel	-2 680	0
Bankkostnader	-2 607	-2 552
Summa övriga externa kostnader	-105 381	-107 698

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	0	-2 000
Sammanträdesarvoden	-10 000	-11 500
Sociala kostnader	-2 293	-2 866
Summa personalkostnader	-12 293	-16 366

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-73 930	-73 930
Avskrivningar tillkommande utgifter	-103 000	-103 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-176 930	-176 930

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	21 120	17 216
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	103	8
Övriga ränteintäkter	101	121
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21 324	17 345

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-170 496	-170 510
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-170 496	-170 510

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 696 500	3 696 500
Mark	102 000	102 000
Tillkommande utgifter	5 150 000	5 150 000
	8 948 500	8 948 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 948 500	8 948 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 948 105	-2 874 175
Tillkommande utgifter	-1 648 000	-1 545 000
	-4 596 105	-4 419 175
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-73 930	-73 930
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-103 000	-103 000
	-176 930	-176 930
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 773 035	-4 596 105
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 175 464	4 352 394
Varav		
Byggnader	674 464	748 394
Mark	102 000	102 000
Tillkommande utgifter	3 399 000	3 502 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	16 955 000	16 955 000
Lokaler	1 822 000	1 822 000
Totalt taxeringsvärde	18 777 000	18 777 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 721 000</i>	<i>13 721 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 056 000</i>	<i>5 056 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	120 263	120 263
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	120 263	120 263
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-120 263	-120 263
	-120 263	-120 263
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto skatteverket	3 352	3 251
Summa övriga fordringar	3 352	3 251

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 381	21 942
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 930	16 633
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 594	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 905	38 575

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 365 725	1 194 605
Transaktionskonto	356 781	260 730
Summa kassa och bank	1 722 507	1 455 335

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	8 471 607	8 642 943
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-171 336	-171 336
Nästa års villkorsändring av lån	-3 612 869	-353 858
Långfristig skuld vid årets slut	4 687 402	8 117 749

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,08%	2025-06-01	3 612 070,00	0,00	93 216,00	3 518 854,00
STADSHYPOTEK	4,01%	2025-06-30	235 559,00	0,00	24 164,00	211 395,00
STADSHYPOTEK	2,59%	2027-03-30	4 432 500,00	0,00	45 000,00	4 387 500,00
STADSHYPOTEK	3,43%	2029-06-30	362 814,00	0,00	8 956,00	353 858,00
Summa			8 642 943,00	0,00	171 336,00	8 471 607,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 171 336 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 8 300 271 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekets lån om 3 518 854 kr och 211 395 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	136 325	110 505
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-5 132	12 290
Summa leverantörsskulder	131 193	122 795

Not 17 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	5 868	5 868
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	69 085	69 068
Debiterad preliminärskatt	-70 416	-70 416
Summa skatteskulder	4 537	4 520

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lån under betalning	-32 805	-33 057
Medlemmarnas reparationsfonder	121 202	114 943
Skuld för moms	13 806	482
Skuld sociala avgifter och skatter	0	6 916
Clearing	2 261	0
Summa övriga skulder	104 464	89 284

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	2 293	0
Upplupna räntekostnader	29 748	30 352
Upplupna driftskostnader	0	9 063
Upplupna elkostnader	4 088	3 393
Upplupna värmekostnader	40 622	36 163
Upplupna styrelsearvoden	10 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 025	10 131
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	91 855	104 507
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	199 630	193 610

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	8 934 000	8 934 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Tommy Wallier

Per-Åke Åkesson

Kurt Westerberg

Kevin Burgedahl

Jonatan Olofzon

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Ernst & Young AB
Anders Håkansson/Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Lansen, org.nr 734000-0137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Lansen för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsförening Lansen för år 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Uttalande från föreningsledningen

Ernst & Young AB

Att: Anders Håkansson

Blekingegatan 1

371 57 Karlskrona

Karlskrona den dag som framgår av elektronisk signatur

Detta uttalande från föreningsledningen utgör ett väsentligt underlag för att ni som revisorer ska kunna uttala er om huruvida årsredovisningen för BRF Lansen, med bokslutsdatum 31 december 2024 ("bokslutsdagen") har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt för föreningen tillämplig kompletterande normgivning, och ger en rättvisande bild av föreningens resultat för räkenskapsåret och ekonomiska ställning per bokslutsdagen.

Vi är medvetna om att revisorns granskning skall utföras i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige och att detta innebär att granskningen har utformats så att ni i första hand skall kunna avge ett omdöme om föreningens årsredovisning i sin helhet. Det innebär att era granskningsåtgärder har begränsats till vad som ansetts nödvändigt för detta ändamål.

Mot denna bakgrund bekräftar vi, utifrån vår kunskap och övertygelse och sedan vi gjort de undersökningar som vi funnit nödvändiga för att vi skulle vara fullt informerade, nedanstående uppgifter:

A. Årsredovisning och bokföring

1. Vi bekräftar att vi förstår styrelsens ansvar för att årsredovisningen har upprättats i enlighet med tillämpligt regelverk, på det sätt ansvaret beskrivs i uppdragsbrevet för revisionen daterat 21 februari 2024. Det är vår uppfattning att årsredovisningen är upprättad i enlighet med angivna redovisningsprinciper och att den ger en rättvisande bild av föreningens resultat för räkenskapsåret, ekonomiska ställning per balansdagen samt kassaflödet under räkenskapsåret. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga fel och inga väsentliga uppgifter har utelämnats. Inga väsentliga byten av redovisningsprinciper har skett under räkenskapsåret som inte upplysts om i årsredovisningen.
2. De väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättande av årsredovisningen är beskrivna på ett ändamålsenligt sätt.
3. Vi anser att föreningen har ett system av interna kontroller som anpassats för att upprätta en årsredovisning utan väsentliga felaktigheter, både till följd av oavsiktliga fel och till följd av oegentligheter.

4. Vi intygar att det utifrån vår kunskap om bokslutet inte föreligger några felaktigheter som är väsentliga, varken enskilt eller sammantaget, för årsredovisningen i sin helhet.

B. Oegentligheter

1. Vi är medvetna om att föreningens styrelse har ansvar för utformning, upprättande och vidmakthållande av en intern kontrollstruktur för att förebygga och upptäcka oegentligheter.
2. Vi har informerat er om resultaten från vår bedömning av risken för att årsredovisningen skulle kunna innehålla väsentliga fel till följd av oegentligheter.
3. Det har inte kommit till vår kännedom att föreningsledningen eller någon annan medarbetare med arbetsuppgifter inom den interna kontrollstrukturen har varit inblandad i några oegentligheter. Det har inte heller kommit till vår kännedom att övrig personal varit inblandad i oegentligheter som kan komma att väsentligt påverka årsredovisningen. Vi har inte heller fått kännedom om några anklagelser om finansiella felaktigheter, inklusive kända oegentligheter och misstänkta oegentligheter (oberoende av källa och inkluderar anklagelser från s.k. "whistle-blowers") som skulle kunna påverka årsredovisningen väsentligt eller på annat sätt påverka föreningens finansiella rapportering.

C Överensstämmelse med lagar och förordningar

1. Vi har informerat er om samtliga kända faktiska eller befarade överträdelser av lagar och förordningar, i den mån sådana förekommit, vars effekter har beaktats vid upprättande av årsredovisningen.

D Tillhandahållen information och bekräftelse om fullständighet i information och transaktioner

1. Vi har tillhandahållit
 - Tillgång till all information, såsom räkenskapsmaterial och annan dokumentation, som är av betydelse för upprättande av årsredovisningen. Ni har också beretts tillfälle att intervjua de personer ni bedömt som nödvändiga för att erhålla revisionsbevis
 - Annan information som ni har efterfrågat för revisionsändamål.
2. Samtliga affärshändelser har registrerats i den bokföring som ligger till grund för årsredovisningen.
3. Ni har fått tillgång till samtliga protokoll från årsstämma, extra föreningsstämmor, styrelsemöten och styrelseutskott (och dessutom sammanfattningar från möten som nyligen hållits och där protokoll ännu inte föreligger) vilka ägt rum under 2024 till och med det senaste mötet som ägt rum innan signering av årsredovisningen. Ni har också fått tillgång till samtliga väsentliga avtal och överenskommelser.
4. Vi intygar att vi lämnat fullständiga uppgifter avseende närstående parter. Vi har lämnat upplysningar om föreningens samtliga närstående parter och alla transaktioner med närstående parter som vi känner till. Transaktioner med närstående parter är redovisade på tillbörligt sätt i årsredovisningen. Informationen i därtill hörande tilläggsupplysningar har utformats på ändamålsenligt sätt.
5. Vi anser att de metoder, väsentliga antaganden och data som använts för bedömningsposter är ändamålsenliga och konsekvent tillämpade så att redovisningen upprättats och tilläggsupplysningar presenterats i enlighet med ÅRL.

6. Vi har informerat er om, och föreningen har fullgjort, samtliga kontraktssenliga åtaganden som kan ha en väsentlig effekt på årsredovisningen i händelse av överträdelse. Informationen omfattar alla lånevillkor, övriga villkor eller andra krav som hänför sig till samtliga utestående skulder.
7. Vi har informerat er om de eventuella obehöriga intrång i våra IT-system som antingen har inträffat, eller som tredje part (inklusive tillsynsmyndigheter och säkerhetskonsulter) har informerat oss om, under 2024 samt fram till dagens datum som skulle kunna ha en väsentlig påverkan på årsredovisningen. Vi har också informerat er om eventuella ransomware-attacker där vi har betalat, eller överväger att betala lösensumma, oavsett storleken på beloppet.

E. Tillgångar och skulder samt upplysningar

1. Vi bekräftar att de tillgångar och skulder som redovisats i balansräkningen är rätt klassificerade och värderade. Vidare bekräftar vi också att det inte föreligger information som innebär att ytterligare tillgångar, skulder eller upplysningar och/eller risker skulle ha redovisats/lämnats i årsredovisningen.
2. Inga förändringar planeras eller övervägs som skulle kunna medföra väsentliga förändringar i värderingen av balansposter eller klassificeringen av tillgångar och skulder i årsredovisningen.
3. Alla skulder och eventalförpliktelser, inklusive de som omfattas av skriftliga eller muntliga garantier, är redovisade på tillbörligt sätt. Informationen i därtill hörande tilläggsupplysningar har utformats på ändamålsenligt sätt.
4. Det föreligger inga civilrättsliga tvister eller andra rättsliga krav, inklusive krav på skatter eller avgifter, som skulle kunna komma att påverka årsredovisningen utöver de som redovisats eller framgår av annan information i årsredovisningen.
5. Vi har redovisat och/eller upplyst om alla skulder som hänför sig till tvister och krav, både faktiska och möjliga, och har lämnat tilläggsupplysningar i not i årsredovisningen om alla lämnade garantier till tredje part.

F. Händelser efter balansdagen

1. Bortsett från beskrivet i årsredovisningen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring av eller upplysning i årsredovisningen eller i tilläggsupplysningarna.

Med vänlig hälsning

Styrelsen, enligt elektronisk signatur

Verifikat

Transaktion 09222115557547861868

Dokument

Årsredovisning 2024

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2025-05-27 10:29:44 CEST (+0200) av Ella

Frimodigs (EF)

Färdigställt 2025-06-02 08:44:15 CEST (+0200)

Initierare

Ella Frimodigs (EF)

Riksbyggen

ella.frimodigs@riksbyggen.se

Signerare

Tommy Wallier (TW)

twallier@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tommy Gustav Wallier"

Signerade 2025-05-27 12:03:32 CEST (+0200)

Jonatan Olofzon (JO)

jolofzon@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONATAN OLOFZON"

Signerade 2025-05-27 12:21:47 CEST (+0200)

Kevin Burgedahl (KB)

k.burgedahl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KEVIN KARL ERIK BURGEDAHL"

Signerade 2025-05-27 10:31:58 CEST (+0200)

Kurt Westerberg (KW)

kurre43@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KURT WESTERBERG"

Signerade 2025-06-01 11:18:54 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547861868

Per-Åke Åkesson (PÅ)
pa.akeson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER-ÅKE ÅKESSON"
Signerade 2025-05-27 12:34:50 CEST (+0200)

Anders Håkansson (AH)
Ernst & Young AB
anders.hakansson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS HÅKANSSON"
Signerade 2025-06-02 08:44:15 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Frågelista

Bilaga till överlåteleseavtalet

Bostad Lägenhet till lägenhet nr 18 med adress Vindelbosgatan 4B, 621 49 Visby, 1101 i föreningen BRF Lansén, 734000-0137

Frågor att besvara om bostadsrätten:

- 1a. När förvärvades bostadsrätten?
2018-05-03
- 1b. Vad är lägenhetens yta?
50m²
- 1c. Hur stor är din månadsavgift till föreningen?
4 063
- 1d. Är din lägenhet pantsatt? (Finns lån med bostaden som säkerhet?)
Ja, Länsförsäkringar Bank
- 1e. Känner du till om föreningen har beslutat eller diskuterat någon avgiftshöjning eller någon åtgärd som kan innebära en avgiftshöjning?
Nej
- 1f. Har du några skulder till föreningen?
Nej
2. Har det under din boendetid utförts förbättrings- eller reparationsarbeten i lägenheten?
Nej
3. Har du observerat eller haft anledning att misstänka fuktgenomslag, fuktskador, rötangrepp eller liknande i lägenheten?
Nej
4. Har du observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i lägenhetens el-, gas-, ventilation-, vatten- eller avloppssystem?
Nej
5. Har du observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i värmeisolering i yttervägg, golv eller tak?
Nej