



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lansen i Södertälje

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Södertälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-04-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-23 och nuvarande stadgar registrerades 2009-04-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lansen 14	2008	Södertälje Kommun
Lansen 15	2008	Södertälje Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008-2009 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2009

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 734 kvm och 1 lokal om 93 kvm. Byggnadernas totalyta är 819 kvm.

Styrelsens sammansättning

Andreas Wandelstam	Ordförande
Jenna Alexandra Laakso	Styrelseledamot
Zan Cybulskij	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Annika Forsman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-08-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 1 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2019 ● Renovering Lansen 15
Trappor till Falkvägen

2021 ● Takbryggor båda fastigheter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 4% och 2024-04-01 med 15%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 15 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	587 743	521 729	522 590	520 416
Resultat efter fin. poster	-68 518	29 064	104 881	-98 292
Soliditet (%)	64	65	65	64
Yttre fond	86 624	44 213	31 000	60 935
Taxeringsvärde	14 137 000	14 137 000	14 137 000	10 093 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	639	554	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,8	77,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 263	7 294	6 596	6 664
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 509	6 537	6 596	6 664
Sparande per kvm totalyta, kr	21	114	236	117
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	19	19	11
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	160	125	112	111
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	59	37	42	38
Energikostnad per kvm totalyta, kr	240	181	174	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,54	2,20	-	-
Räntekänslighet (%)	11,37	13,17	-	-

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.

Uppllysning vid förlust

Vi kommer att höja avgiften.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	9 836 000	-	-	9 836 000
Upplåtelseavgifter	107 200	-	-	107 200
Fond, yttre underhåll	44 213	-	42 411	86 624
Balanserat resultat	12 660	29 064	-42 411	-687
Årets resultat	29 064	-29 064	-68 518	-68 518
Eget kapital	10 029 137	0	-68 518	9 960 620

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	41 724
Årets resultat	-68 518
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-42 411
Totalt	-69 204

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-69 204

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	587 743	521 729
Övriga rörelseintäkter	3	0	1 500
Summa rörelseintäkter		587 743	523 229
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-335 626	-233 554
Övriga externa kostnader	8	-80 645	-84 899
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-64 344	-64 344
Summa rörelsekostnader		-480 615	-382 797
RÖRELSERESULTAT		107 128	140 432
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		14 729	7 232
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-190 374	-118 600
Summa finansiella poster		-175 646	-111 368
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-68 518	29 064
ÅRETS RESULTAT		-68 518	29 064

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	14 800 818	14 865 162
Summa materiella anläggningstillgångar		14 800 818	14 865 162
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 800 818	14 865 162
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 392	11 898
Övriga fordringar	11	524 860	524 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	4 240	0
Summa kortfristiga fordringar		563 492	536 064
Kassa och bank			
Kassa och bank		109 440	103 167
Summa kassa och bank		109 440	103 167
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		672 932	639 231
SUMMA TILLGÅNGAR		15 473 750	15 504 393

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 943 200	9 943 200
Fond för yttre underhåll		86 624	44 213
Summa bundet eget kapital		10 029 824	9 987 413
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-687	12 660
Årets resultat		-68 518	29 064
Summa fritt eget kapital		-69 204	41 724
SUMMA EGET KAPITAL		9 960 620	10 029 137
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	2 116 344	3 191 992
Summa långfristiga skulder		2 116 344	3 191 992
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	3 214 808	2 161 976
Leverantörsskulder		32 220	29 580
Skatteskulder		55 208	34 653
Övriga kortfristiga skulder		0	1 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	94 550	55 505
Summa kortfristiga skulder		3 396 786	2 283 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 473 750	15 504 393

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	107 128	140 432
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	64 344	64 344
	171 472	204 776
Erhållen ränta	14 729	7 232
Erlagd ränta	-190 863	-106 463
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 663	105 545
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 497	-15 648
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	61 179	33 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26 020	123 893
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-22 816	-47 755
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-22 816	-47 755
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 204	76 138
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	621 185	545 047
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	624 389	621 185

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lansen i Södertälje 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 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	0,49 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	468 879	406 416
Hysesintäkter lokaler	115 425	114 000
Pantsättningsavgift	1 146	0
Överlåtelseavgift	1 313	1 313
Administrativ avgift	980	0
Summa	587 743	521 729

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	1 500
Summa	0	1 500

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Besiktningar	7 541	0
Myndighetstillsyn	2 876	2 760
Gårdkostnader	0	581
Förbrukningsmaterial	0	2 625
Summa	10 417	5 966

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	215
VVS	5 349	0
Vattenskada	21 039	0
Summa	26 388	215

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	16 936	15 631
Uppvärmning	131 055	102 689
Vatten	48 692	30 000
Sophämtning/renhållning	18 466	16 877
Summa	215 149	165 197

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	36 599	33 599
Fastighetsskatt	27 850	28 577
Korr. fastighetsskatt	19 223	0
Summa	83 672	62 176

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	0	475
Inkassokostnader	2 775	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	2 398	0
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	18 750
Föreningskostnader	488	2 951
Förvaltningsarvode enl avtal	40 232	38 608
Överlåtelsekostnad	0	3 676
Pantsättningskostnad	1 720	0
Administration	1 157	3 674
Konsultkostnader	6 875	12 525
Bostadsrätterna Sverige	0	4 240
Summa	80 645	84 899

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	189 294	118 556
Dröjsmålsränta	0	44
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 080	0
Summa	190 374	118 600

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 876 425	15 876 425
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 876 425	15 876 425
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 011 263	-946 919
Årets avskrivning	-64 344	-64 344
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 075 607	-1 011 263
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 800 818	14 865 162
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 659 704</i>	<i>2 659 704</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 630 000	10 630 000
Taxeringsvärde mark	3 507 000	3 507 000
Summa	14 137 000	14 137 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	8 603	6 148
Övriga kortfristiga fordringar	1 308	0
Transaktionskonto	77 753	39 425
Borgo räntekonto	437 196	478 594
Summa	524 860	524 166

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 240	0
Summa	4 240	0

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-12-01	4,53 %	3 191 992	3 191 992
Stadshypotek AB	2026-09-01	3,40 %	2 139 160	2 161 976
Summa			5 331 152	5 353 968
Varav kortfristig del			3 214 808	2 161 976

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 217 072 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	438	0
Uppl kostnad Värme	15 355	0
Uppl kostnad Extern revisor	12 500	0
Uppl kostn räntor	11 648	12 137
Uppl kostn vatten	4 127	0
Förutbet hyror/avgifter	50 482	43 368
Summa	94 550	55 505

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes med 6%

Underskrifter

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

Södertälje

Andreas Wandelstam
Ordförande

Jenna Alexandra Laakso
Styrelseledamot

Zan Cybulskij
Styrelseledamot

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

Annika Forsman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lansen i Södertälje Org nr. 769620-0430

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Lansen i Södertälje för år 2024-01-01—2024-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad den 17 juni 2025

Annika Forsman

Revisor