



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Luntantu nr 1

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b>	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse .....</b>	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning .....</b>	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning .....</b>	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys .....</b>	<b>s. 10</b>
<b>Noter .....</b>	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter .....</b>	<b>s. 18</b>

# 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 kommer 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 Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-02-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-30 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vallgraven 42:1	1981	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1955.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 733 kvm och 2 lokaler om 335 kvm. Byggnadernas totalyta är 1995 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Svante Drejenstam	Ordförande
Nanna Gillberg	Styrelseledamot
Tina Herdin	Styrelseledamot
Ulf Sternebratt	Styrelseledamot
Pär Martin Karlsson	Suppleant

### Valberedning

Tom Eriksson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Karolina Lövström Auktoriserad revisor BDO

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Installation av nytt inpasserings- och bokningssystem  
Renovering av hiss
- 2023 ● Reparation del av tak i samband med vindsbyggnation  
Byte av cirkulationspump till fjärrvärme
- 2022 ● Nya torktumlare och torkskåp  
Nya tvättmaskiner  
Byte av port (Luntantu)  
Uppfräschning trapphus (Kungsgatan)

### Planerade underhåll

- 2025 ● Byte till brandsäkrare el och armaturer på vinden  
Lättare renovering av affärslokal  
Fasadrenovering inklusive fönster utmed Luntantu- och Kungsgatan..

### Avtal med leverantörer

Avfall och återvinning	Renova Miljö
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Mölnbals Energi
Fiber	Bahnhof
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Klottersanering	Klotterjägarna
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Revision	BDO Revision
Service hiss	Vinga Hiss
Städ	PHR Göteborg AB
Teknisk Förvaltning	PE Sweden
TV	Tele 2
Inpasseringssystem	Monitor Larm

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Ändring av lånevillkor. Flytt och omläggning av två av föreningens lån i SEB till Handelsbanken.

## Övriga uppgifter

Under 2024 har styrelsen arbetat med att förvalta och utveckla föreningens fastighet för att säkerställa både långsiktig hållbarhet och en god boendemiljö för medlemmarna.

Ett av de större projekten under året var förberedelserna för att omvandla en av föreningens affärslokaler, den mindre av de två, till bostad. Arbetet omfattade nya ritningar samt konsultationer med experter inom byggnadsvård, akustik, tillgänglighet och andra relevanta områden. Efter en grundlig process visade det sig dock att bygglov inte skulle beviljas utan omfattande och kostsamma förändringar. Styrelsen gjorde därför bedömningen att projektet inte skulle vara ekonomiskt försvarbart, då den förväntade intäkten inte skulle motivera investeringen. Istället har beslut fattats om att fortsätta hyra ut lokalen till näringsverksamhet.

För att stärka säkerheten i fastigheten har vi under sommaren uppgraderat inpasseringssystemet till våra portar samt till dörren vid hissen. Det nya systemet är mer användarvänligt och enkelt att administrera. Medlemmarna har nu möjlighet att komma in med både kod och taggbricka, vilket förbättrar tillgängligheten. I samband med detta infördes även ett nytt app-baserat bokningssystem för tvättstugan, vilket togs i bruk från och med oktober.

Föreningen har under året sett över sin lånestruktur och konkurrensutsatt två lån som löpte ut i oktober. Genom denna process erhöll vi fördelaktigare villkor hos Handelsbanken och beslutade därför att flytta föreningens lån dit.

Ett större renoveringsprojekt genomfördes i föreningens hiss. Samtliga rörliga delar har bytts ut, vilket säkerställer dess funktionalitet på lång sikt. Dessutom har hisskorgen fått en ny inredning i linje med fastighetens estetik, vilket höjer helhetsintrycket och komforten för de boende.

Under våren utfördes även en nödvändig takreparation på den del av fastigheten som vetter mot Luntantusidan. Vatteninträning hade uppstått på grund av bristfälliga fogar vid skorstenen, vilket nu har åtgärdats för att förebygga framtida skador.

Vidare har vi förbättrat belysningen på gården genom installation av nya rörelsekänsliga armaturer. Dessa bidrar till en tryggare och mer funktionell utomhusmiljö, särskilt vid avfallshanteringen.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 431 815	1 484 920	1 471 265	1 342 851
Resultat efter fin. poster	-850 219	-326 493	-94 984	-128 453
Soliditet (%)	32	37	36	19
Yttre fond	318 227	343 314	335 809	474 559
Taxeringsvärde	57 532 000	56 443 000	56 443 000	56 443 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	648	642	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,4	72,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 306	3 341	3 562	3 933
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 872	2 902	3 023	3 337
Sparande per kvm totalyta, kr	8	130	219	283
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	30	20	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	156	122	110	112
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	41	32	29
Energikostnad per kvm totalyta, kr	237	193	163	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,96	2,76	-	-
Räntekänslighet (%)	5,11	5,21	-	-

**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

Minusresultatet 2024 beror främst på ökade räntekostnader och taxebundna kostnader. Avgiftsökningen i april 2025 är ett steg för att delvis kompensera för dessa ökade kostnader.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	1 989 697	-	-	1 989 697
Upplåtelseavgifter	1 352 657	-	-	1 352 657
Fond, yttre underhåll	343 314	-197 683	172 596	318 227
Balkongfond	21 672	-	-	21 672
Kapitaltillskott	1 561 250	-	-	1 561 250
Balanserat resultat	-1 272 202	-128 810	-172 596	-1 573 608
Årets resultat	-326 493	326 493	-850 219	-850 219
<b>Eget kapital</b>	<b>3 669 895</b>	<b>0</b>	<b>-850 219</b>	<b>2 819 676</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 401 012
Årets resultat	-850 219
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-172 596
<b>Totalt</b>	<b>-2 423 827</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	318 227
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 105 600</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 431 815	1 484 920
Övriga rörelseintäkter	3	0	49 245
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 431 815</b>	<b>1 534 164</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-390 216	-388 919
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 426 134	-1 094 527
Övriga externa kostnader	9	-316 086	-225 580
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 132 435</b>	<b>-1 709 026</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-700 620</b>	<b>-174 862</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 876	11 215
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-170 475	-162 846
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-149 599</b>	<b>-151 632</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-850 219</b>	<b>-326 493</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-850 219</b>	<b>-326 493</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	8 044 422	8 394 150
Maskiner och inventarier	12	101 199	141 687
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 145 622</b>	<b>8 535 838</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	900	900
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>900</b>	<b>900</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 146 522</b>	<b>8 536 738</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		16 893	12 120
Övriga fordringar	14	309 086	683 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	30 216	17 183
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>356 195</b>	<b>712 458</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		428 571	564 868
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>428 571</b>	<b>564 868</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>784 766</b>	<b>1 277 327</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 931 288</b>	<b>9 814 064</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 903 604	4 903 604
Fond för yttre underhåll		318 227	343 314
Balkongfond		21 672	21 672
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 243 503</b>	<b>5 268 590</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 573 608	-1 272 202
Årets resultat		-850 219	-326 493
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 423 827</b>	<b>-1 598 695</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 819 676</b>	<b>3 669 895</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 733 670	2 816 490
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 733 670</b>	<b>2 816 490</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 996 490	2 973 670
Leverantörsskulder		54 176	121 146
Övriga kortfristiga skulder		113 563	109 501
Skatteskulder		4 308	2 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	209 405	120 764
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 377 942</b>	<b>3 327 679</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 931 288</b>	<b>9 814 064</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-700 620</b>	<b>-174 862</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	390 216	388 919
	<b>-310 404</b>	<b>214 057</b>
Erhållen ränta	20 876	11 215
Erlagd ränta	-170 081	-163 058
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-459 609</b>	<b>62 214</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 754	-64 122
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	27 049	-651 067
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-460 314</b>	<b>-652 975</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-259 625
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-259 625</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Uptagna lån	2 733 670	0
Amortering av lån	-2 793 670	-240 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-60 000</b>	<b>-240 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-520 314</b>	<b>-1 152 600</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 170 895</b>	<b>2 323 494</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>650 580</b>	<b>1 170 895</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Luntantu nr 1 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 leverantörsfakturer. 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 bredband, fondavsättningar, kabel-tv, 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:

Maskiner och inventarier	20 %
Byggnad	0,83 - 1 %
Fastighetsförbättringar	3,86 %

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	1 060 560	1 063 552
Balkongavgift	12 816	0
Hysesintäkter lokaler	307 440	376 624
Bredband	48 756	48 517
Hyses- och avgiftsrabatt	-4 137	-5 612
Pantsättningsavgift	3 438	525
Överlåtelseavgift	2 746	1 313
Administrativ avgift	196	0
Öres- och kronutjämning	0	1
<b>Summa</b>	<b>1 431 815</b>	<b>1 484 920</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	124
Försäkringsersättning	0	49 121
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>49 245</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	79 959	47 130
Städning utöver avtal	0	-1 350
Besiktningar	32 500	0
Hissbesiktning	2 326	2 169
Gårdkostnader	1 672	1 653
Gemensamma utrymmen	998	688
Serviceavtal	17 279	12 479
Mattvätt/Hyrmattor	1 275	0
Förbrukningsmaterial	4 463	484
<b>Summa</b>	<b>140 472</b>	<b>63 253</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	2 659
Huskropp utvändigt	0	22 943
Trapphus/port/entr	0	7 953
Dörrar och lås/porttele	10 940	17 044
VVS	22 094	14 103
Elinstallationer	19 653	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 880	0
Hissar	24 732	20 287
Tak	9 061	0
Fönster	0	4 932
Balkonger/altaner	0	16 250
Vattenskada	0	48 390
Skador/klotter/skadegörelse	1 743	0
<b>Summa</b>	<b>92 103</b>	<b>154 561</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås	128 125	0
Hiss	348 500	0
Tak	0	197 683
<b>Summa</b>	<b>476 625</b>	<b>197 683</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	68 621	60 198
Uppvärmning	311 083	243 892
Vatten	93 361	81 215
Sophämtning/renhållning	61 096	86 698
<b>Summa</b>	<b>534 161</b>	<b>472 003</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	22 776	20 976
Skadedjursförsäkring	2 163	3 571
Självrisk	0	26 806
Kabel-TV	31 948	30 404
Bredband	47 076	49 060
Fastighetsskatt	77 920	76 210
Korr. fastighetsskatt	890	0
<b>Summa</b>	<b>182 773</b>	<b>207 027</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Kreditupplysning	2 214	659
Tele- och datakommunikation	2 087	1 751
Juridiska åtgärder	0	24 400
Revisionsarvoden extern revisor	49 971	54 402
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	8 033	14 454
Föreningskostnader	12 028	8 956
Förvaltningsarvode enl avtal	46 190	44 324
Överlåtelsekostnad	6 018	1 838
Pantsättningskostnad	9 460	788
Korttidsinventarier	0	1 240
Administration	2 771	31 450
Konsultkostnader	175 825	35 950
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	0	4 680
<b>Summa</b>	<b>316 086</b>	<b>225 580</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader fastighetslån	170 434	162 846
Dröjsmålsränta	41	0
<b>Summa</b>	<b>170 475</b>	<b>162 846</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	14 428 177	12 866 927
Årets inköp	0	1 561 250
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>14 428 177</b>	<b>14 428 177</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 034 027	-5 685 596
Årets avskrivning	-349 728	-348 431
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 383 755</b>	<b>-6 034 027</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>8 044 422</b>	<b>8 394 150</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	20 998 000	19 692 000
Taxeringsvärde mark	36 534 000	36 751 000
<b>Summa</b>	<b>57 532 000</b>	<b>56 443 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	341 117	341 117
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>341 117</b>	<b>341 117</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-199 430	-158 942
Avskrivningar	-40 488	-40 488
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-239 918</b>	<b>-199 430</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>101 199</b>	<b>141 687</b>

<b>NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	900	900
<b>Summa</b>	<b>900</b>	<b>900</b>

### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	81 367	77 129
Övriga kortfristiga fordringar	5 710	0
Transaktionskonto	218 236	147 917
Borgo räntekonto	3 773	458 110
<b>Summa</b>	<b>309 086</b>	<b>683 155</b>

### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	6 700	0
Förutbet försäkr premier	9 702	9 196
Förutbet kabel-TV	8 027	7 987
Förutbet bredband	5 787	0
<b>Summa</b>	<b>30 216</b>	<b>17 183</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2024-09-28	0,86 %		1 989 995
SEB	2024-09-28	0,77 %		743 675
SEB	2025-09-28	4,51 %	1 700 000	1 760 000
SEB	2025-12-28	4,07 %	696 490	696 490
SEB	2025-11-28	4,78 %	600 000	600 000
Handelsbanken	2026-09-30	2,62 %	2 733 670	
<b>Summa</b>			<b>5 730 160</b>	<b>5 790 160</b>
Varav kortfristig del			2 996 490	2 973 670

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 530 160 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

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad Städning entrepr	6 358	0
Uppl kostn el	4 709	0
Uppl kostnad Värme	33 638	0
Uppl kostnad Extern revisor	27 000	0
Uppl kostn räntor	2 027	1 633
Uppl kostn vatten	12 853	0
Uppl kostnad Sophämtning	3 262	0
Förutbet hyror/avgifter	119 558	119 131
<b>Summa</b>	<b>209 405</b>	<b>120 764</b>

### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 183 400	7 183 400

### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

En avgiftsökning på 3% har aviserats från och med Q2 2025.

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Svante Drejenstam  
Ordförande

---

Nanna Gillberg  
Styrelseledamot

---

Tina Herdin  
Styrelseledamot

---

Ulf Sternebratt  
Styrelseledamot

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

---

BDO  
Karolina Lövström  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 08:38

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.04.2025 11:06

DOCUMENT ID:

rJpWHTH1xg

ENVELOPE ID:

Bjbhbrp2Jgx-rJpWHTH1xg

DOCUMENT NAME:

Brf Luntantu nr 1, 716408-6402 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nanna Maria Katarina Gillberg nannagillberg@hotmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 14:18 28.04.2025 14:16	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.108.219
2. Svante Ovesson Drejenstam svante.drejenstam@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 15:35 28.04.2025 11:12	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.235
3. TINA DAFNE MARGARETA HERDIN tina.herdin@outlook.com	Signed Authenticated	28.04.2025 17:34 28.04.2025 17:33	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.248.188
4. FRANK ULF STERNEBRATT sgulfste@hotmail.se	Signed Authenticated	29.04.2025 20:04 29.04.2025 19:48	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.248.196
5. Emma Karolina Lövström karolina.lovstrom@bdo.se	Signed Authenticated	30.04.2025 08:38 30.04.2025 08:33	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.144.170

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Luntantu nr 1  
Org.nr. 716408-6402

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Luntantu nr 1 för år 2024.

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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 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 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 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 inhämtas 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 för Bostadsrättsföreningen Luntantu nr 1 för år 2024 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisions sed 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 revisions sed 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 räkenskaperna. 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 överträdelser 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.

den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Auktoriserad revisor  
Karolina Lövström



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 08:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.04.2025 11:06

DOCUMENT ID:

H1znWr621ex

ENVELOPE ID:

S1xhZrahJge-H1znWr621ex

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Luntantu nr 1.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emma Karolina Löveström karolina.lovstrom@bdo.se	Signed Authenticated	30.04.2025 08:34 30.04.2025 08:33	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.144.170

\* 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