

# Årsredovisning 2024

Brf Luntmakargatan 63

769604-1214



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Luntmakargatan 63

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         |
| 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. 16</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 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 Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-06.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Flygaren 5           | -       | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1991

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 40 bostadsrätter om totalt 1 796 kvm och 2 lokaler om 711 kvm. Byggnadernas totalyta är 2487 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Elvira Björklund         | Ordförande      |
| Cecilia Vidana           | Styrelseledamot |
| Filip Mellgren           | Styrelseledamot |
| Lena Höglund             | Styrelseledamot |
| Mari-Louise Wickman      | Styrelseledamot |
| Ingrid Birgitta Joelsson | Suppleant       |
| Johan Trulsson           | Suppleant       |

### Firmateckning

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

### Revisorer

Mikael Jennel     Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

|                  |                                                                                                                                                                                                        |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2024</b>      | ● Byte stamreglerventiler<br>Värmeinjustering                                                                                                                                                          |
| <b>2023</b>      | ● Renovering soprum<br>Stamspolning<br>Asbestsanering av rör med stamventiler<br>OVK godkänd<br>Byte till LED-lampor i trapphus och källare<br>Systemrengöring värmesystem<br>Byte av radiatorventiler |
| <b>2022</b>      | ● Ventilationsrengöring<br>Ventilationsinjustering<br>Byte av termostater<br>Byte av tvättmaskiner                                                                                                     |
| <b>2021</b>      | ● Installation av ny undercentral                                                                                                                                                                      |
| <b>2020</b>      | ● Fiberbroadband<br>Fasad- och balkongrenovering                                                                                                                                                       |
| <b>2017</b>      | ● Ombyggnad entré                                                                                                                                                                                      |
| <b>2016</b>      | ● Totalrenovering hyreslokal                                                                                                                                                                           |
| <b>2014-2015</b> | ● Hissombyggnad                                                                                                                                                                                        |
| <b>2014</b>      | ● Stambyte                                                                                                                                                                                             |

### Avtal med leverantörer

|                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| Banktjänster              | Nordea                      |
| Ekonomisk förvaltning     | Nabo                        |
| Elhandel, elnät           | Fortum Ellevio              |
| Fastighetsförvaltning     | Nabo                        |
| Fiberbredband             | Ownit                       |
| Fjärrvärme                | Stockholm Exergi            |
| Hissunderhåll             | Alt Hiss                    |
| Städning                  | Anders Lindberg Städservice |
| Tv                        | Com Hem                     |
| Vatten och avfall         | Stockholm Vatten och avfall |
| Snöskottning              | Fastighetskonsulterna       |
| Serviceavtal undercentral | Energisparkonsult           |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Vid årets början höjdes avgiften för att stärka föreningens balansräkning och säkerställa ett positivt kassaflöde. Tack vare högre intäkter och kontroll över påverkbara kostnader har föreningen kunnat amortera 624 000 kronor och redovisa ett positivt resultat. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

#### Förändringar i avtal

Föreningen har ingått avtal om snöskottning med företaget Fastighetskonsulterna.

#### Övriga uppgifter

Revidering av stadgar har gjorts under året, bland annat för anpassning till ändringar i bostadsrättslagen.

Under verksamhetsåret färdigställdes en viktig etapp i det långsiktiga arbetet med energieffektivisering. Jämfört med perioden innan arbetet med energieffektivisering påbörjades, vintermånaderna 2021, har föreningens normalårskorrigerade energiförbrukning minskat med ca 12%.

Styrelsen har upprättat ett policydokument för att tydliggöra föreningens regler för andrahandsuthyrning.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021       |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 3 084 611   | 2 855 630   | 2 580 717   | 1 999 904  |
| Resultat efter fin. poster                         | 341 185     | -373 245    | 442 792     | -205 932   |
| Soliditet (%)                                      | 45          | 44          | 44          | 44         |
| Yttre fond                                         | 606 400     | 502 419     | 356 910     | 460 725    |
| Taxeringsvärde                                     | 114 400 000 | 114 400 000 | 114 400 000 | 84 600 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 524         | 476         | 433         | 433        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 29,3        | 28,7        | 29,0        | 34,3       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 9 312       | 9 672       | 9 816       | 9 874      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 6 485       | 6 736       | 6 836       | 6 877      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 243         | 38          | 349         | 14         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 21          | 23          | 33          | 23         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 254         | 243         | 220         | 218        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 54          | 105         | 23          | 22         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 329         | 371         | 277         | 263        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,15        | 3,98        | 0,83        | 0,78       |
| Räntekänslighet (%)                                | 17,78       | 20,32       | 22,68       | 22,82      |

**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.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 25 330 569        | -                                            | -                               | 25 330 569        |
| Upplåtelseavgifter    | 7 792 938         | -                                            | -                               | 7 792 938         |
| Fond, yttre underhåll | 502 419           | -                                            | 103 981                         | 606 400           |
| Balanserat resultat   | -18 853 218       | -373 245                                     | -103 981                        | -19 330 444       |
| Årets resultat        | -373 245          | 373 245                                      | 341 185                         | 341 185           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>14 399 463</b> | <b>0</b>                                     | <b>341 185</b>                  | <b>14 740 648</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -19 330 444        |
| Årets resultat      | 341 185            |
| <b>Totalt</b>       | <b>-18 989 259</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 343 200            |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -34 142            |
| Balanseras i ny räkning              | -19 298 317        |
|                                      | <b>-18 989 259</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             | 3 084 611         | 2 855 630         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 8 858             | 12 556            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>3 093 469</b>  | <b>2 868 186</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 611 965        | -2 042 045        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -123 452          | -204 401          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -98 716           | -103 492          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -228 396          | -228 396          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 062 529</b> | <b>-2 578 334</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>1 030 940</b>  | <b>289 852</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 1 813             | 11 143            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -691 569          | -674 240          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-689 756</b>   | <b>-663 097</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>341 185</b>    | <b>-373 245</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>341 185</b>    | <b>-373 245</b>   |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                             | 12  | 31 159 472        | 31 387 868        |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 31 159 472        | 31 387 868        |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>           |     | <b>31 159 472</b> | <b>31 387 868</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 256 582           | 3 095             |
| Övriga fordringar                            | 13  | 277 765           | 271 290           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14  | 182 936           | 136 603           |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 717 283           | 410 988           |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |                   |                   |
| Kassa och bank                               |     | 587 396           | 1 035 269         |
| Summa kassa och bank                         |     | 587 396           | 1 035 269         |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>           |     | <b>1 304 679</b>  | <b>1 446 257</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>32 464 151</b> | <b>32 834 125</b> |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 33 123 507         | 33 123 507         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 606 400            | 502 419            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>33 729 907</b>  | <b>33 625 926</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -19 330 444        | -18 853 218        |
| Årets resultat                               |     | 341 185            | -373 245           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-18 989 259</b> | <b>-19 226 463</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>14 740 648</b>  | <b>14 399 463</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 16 128 124         | 16 752 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 84 555             | 167 668            |
| Skatteskulder                                |     | 539 979            | 535 428            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 382 766            | 343 530            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 588 079            | 636 036            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>17 723 503</b>  | <b>18 434 662</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>32 464 151</b>  | <b>32 834 125</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                  | 2024      | 2023      |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Den löpande verksamheten                                                 |           |           |
| Rörelseresultat                                                          | 1 030 940 | 289 852   |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |           |           |
| Årets avskrivningar                                                      | 228 396   | 228 396   |
|                                                                          | 1 259 336 | 518 248   |
| Erhållen ränta                                                           | 1 813     | 11 143    |
| Erlagd ränta                                                             | -738 337  | -533 461  |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 522 813   | -4 070    |
| Förändring i rörelsekapital                                              |           |           |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | -306 295  | -65 496   |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | -40 515   | -34 845   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | 176 003   | -104 411  |
| Investeringsverksamheten                                                 |           |           |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | 0         | 0         |
| Finansieringsverksamheten                                                |           |           |
| Amortering av lån                                                        | -623 876  | -250 000  |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | -623 876  | -250 000  |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                         | -447 873  | -354 411  |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                           | 1 035 269 | 1 389 680 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                             | 587 396   | 1 035 269 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Luntmakargatan 63 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.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Byggnad                 | 0,5 %    |
| Fastighetsförbättringar | 2 - 10 % |

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### 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   | 906 900          | 824 436          |
| Hysesintäkter, bostäder | 90 081           | 85 676           |
| Hysesintäkter, lokaler  | 1 905 636        | 1 802 112        |
| Vatten                  | 31 824           | 60 380           |
| Värme                   | 125 382          | 63 636           |
| Övriga intäkter         | 49               | 0                |
| Andrahandsuthyrning     | 24 739           | 19 390           |
| <b>Summa</b>            | <b>3 084 611</b> | <b>2 855 630</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024         | 2023          |
|-------------------------|--------------|---------------|
| Öres- och kronutjämning | -4           | 0             |
| Elprisstöd              | 0            | 12 556        |
| Övriga intäkter         | 8 862        | 0             |
| <b>Summa</b>            | <b>8 858</b> | <b>12 556</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 64 188         | 59 783         |
| Städning               | 55 005         | 55 374         |
| Övrigt                 | 8 710          | 26 214         |
| Besiktning och service | 66 330         | 94 799         |
| Trädgårdsarbete        | 3 165          | 1 105          |
| Snöskottning           | 32 566         | 0              |
| <b>Summa</b>           | <b>229 964</b> | <b>237 274</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                            | 2024          | 2023           |
|----------------------------|---------------|----------------|
| Reparationer               | 35 315        | 78 317         |
| Trapphus/port/entr         | 0             | 7 434          |
| Soprum/miljöanläggning     | 0             | 28 660         |
| Dörrar och lås/porttele    | 3 975         | 7 875          |
| Övriga gemensamma utrymmen | 0             | 2 140          |
| Värme                      | 26 276        | 27 825         |
| Ventilation                | 0             | 8 670          |
| Hissar                     | 20 310        | 8 744          |
| Tak                        | 0             | 1 813          |
| <b>Summa</b>               | <b>85 876</b> | <b>171 478</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2024          | 2023           |
|--------------|---------------|----------------|
| VA           | 27 705        | 0              |
| Värme        | 6 437         | 197 875        |
| Ventilation  | 0             | 41 344         |
| <b>Summa</b> | <b>34 142</b> | <b>239 219</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 53 463         | 56 507         |
| Uppvärmning  | 632 430        | 603 325        |
| Vatten       | 133 390        | 262 123        |
| Sophämtning  | 18 970         | 65 154         |
| <b>Summa</b> | <b>838 253</b> | <b>987 109</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 66 930         | 57 832         |
| Kabel-TV               | 27 024         | 25 712         |
| Bredband               | 57 072         | 52 398         |
| Övrigt                 | 1 875          | 1 875          |
| Fastighetsskatt        | 270 830        | 269 149        |
| <b>Summa</b>           | <b>423 731</b> | <b>406 966</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 1 854          | 54 897         |
| Övriga förvaltningskostnader | 33 270         | 26 466         |
| Juridiska kostnader          | 0              | 17 326         |
| Revisionsarvoden             | 21 000         | 19 375         |
| Ekonomisk förvaltning        | 67 328         | 63 212         |
| Konsultkostnader             | 0              | 23 125         |
| <b>Summa</b>                 | <b>123 452</b> | <b>204 401</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024          | 2023           |
|------------------|---------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 78 750        | 78 750         |
| Sociala avgifter | 19 966        | 24 742         |
| <b>Summa</b>     | <b>98 716</b> | <b>103 492</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 682 089        | 671 821        |
| Övriga räntekostnader                               | 9 480          | 2 419          |
| <b>Summa</b>                                        | <b>691 569</b> | <b>674 240</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 36 441 682         | 36 441 682         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>36 441 682</b>  | <b>36 441 682</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -5 053 813         | -4 825 417         |
| Årets avskrivning                             | -228 396           | -228 396           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-5 282 209</b>  | <b>-5 053 813</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>31 159 472</b>  | <b>31 387 868</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>11 931 418</i>  | <i>11 931 418</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 43 800 000         | 43 800 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 70 600 000         | 70 600 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>114 400 000</b> | <b>114 400 000</b> |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|              | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------|----------------|----------------|
| Skattekonto  | 277 765        | 271 290        |
| <b>Summa</b> | <b>277 765</b> | <b>271 290</b> |

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 57 301         | 13 180         |
| Fastighetsskötsel                                   | 16 822         | 16 047         |
| Försäkringspremier                                  | 67 822         | 66 930         |
| Kabel-TV                                            | 6 790          | 6 756          |
| Bredband                                            | 14 492         | 14 268         |
| Förvaltning                                         | 19 709         | 19 422         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>182 936</b> | <b>136 603</b> |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea Hypotek        |                          |                         |                     | 16 752 000          |
| Nordea Hypotek        | 2025-01-20               | 3,53 %                  | 16 128 124          |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>16 128 124</b>   | <b>16 752 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 16 128 124          | 16 752 000          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 315 624 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 5 521          | 5 492          |
| El                                                  | 5 091          | 5 242          |
| Uppvärmning                                         | 78 096         | 86 631         |
| Utgiftsräntor                                       | 118 643        | 165 411        |
| Vatten                                              | 22 657         | 18 926         |
| Löner                                               | 78 750         | 78 750         |
| Sociala avgifter                                    | 24 743         | 24 743         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 254 578        | 250 841        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>588 079</b> | <b>636 036</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 17 452 000 | 17 452 000 |

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen byter fastighetsförvaltare till Åkerlunds Fastighetsskötsel AB.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Cecilia Vidana  
Styrelseledamot

---

Elvira Björklund  
Ordförande

---

Filip Mellgren  
Styrelseledamot

---

Lena Höglund  
Styrelseledamot

---

Mari-Louise Wickman  
Styrelseledamot

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

---

Baker Tilly Stockholm KB  
Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Luntmakargatan 63

Org.nr 769604-1214

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Luntmakargatan 63 för räkenskapsåret 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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### ***Revisorns ansvar***

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Brf Luntmakargatan 63 räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Stockholm, datum enligt digital signatur

Baker Tilly Stockholm KB

Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor