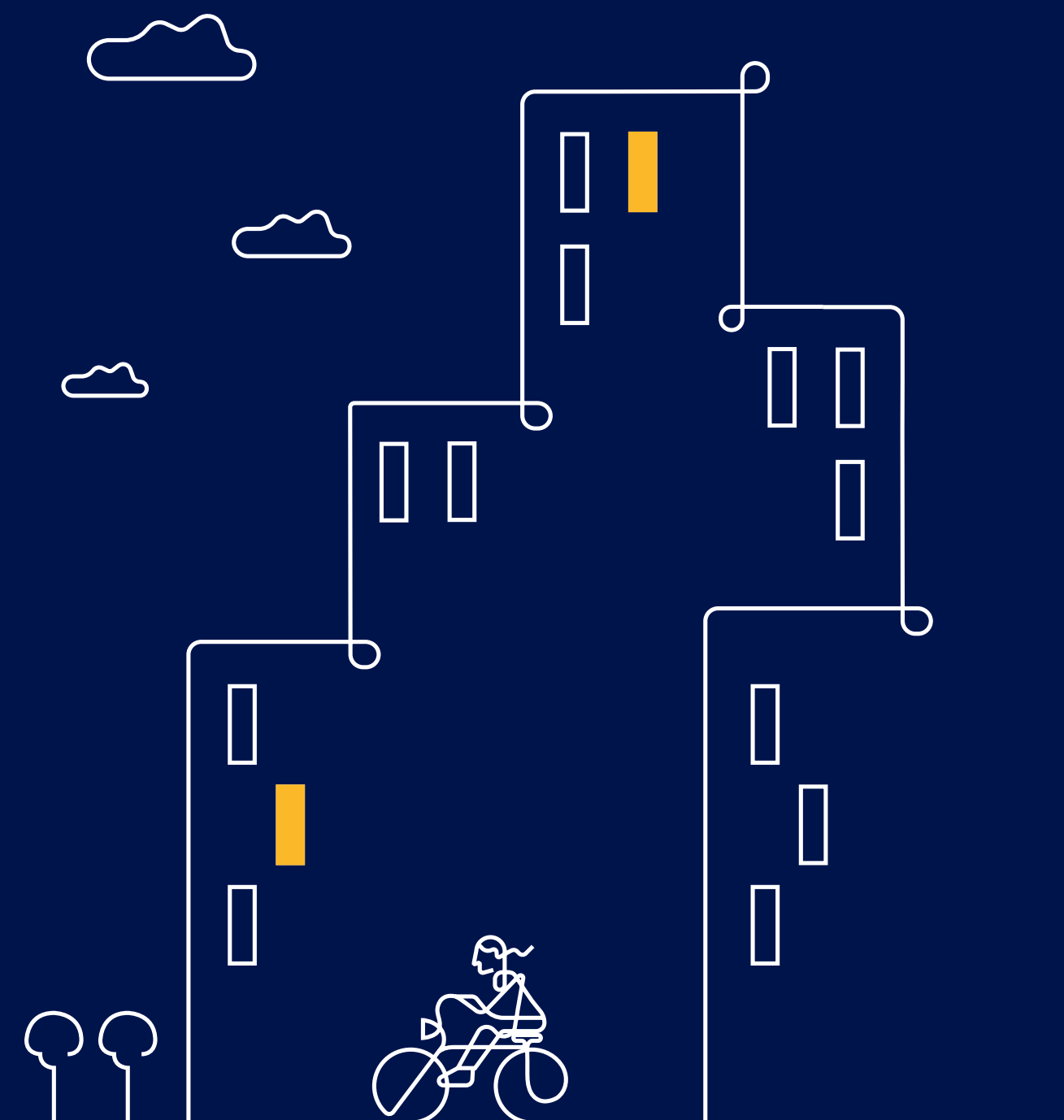




Välkommen till årsredovisningen för Brf Länna Bruksgårdar

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-08-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-26 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
Löt 1:26	2005	Uppsala
Löt 1:28	2005	Uppsala
Löt 1:29	2005	Uppsala
Löt 1:30	2005	Uppsala
Löt 1:31	2005	Uppsala
Löt 1:32	2005	Uppsala
Löt 1:33	2005	Uppsala
Löt 1:34	2005	Uppsala

Grönområde Löt 1:7 är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 9 flerbostadshus

Värdeåret är 1989

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 2 183 kvm. Garageyta 100 kvm. Byggnadernas totalyta är 2283 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karin Thellenberg	Ordförande
Carl-Robert Nils Erik Rybrant	Styrelseledamot
Håkan Pettersson	Styrelseledamot
Markku Kalevi Viitamäki	Styrelseledamot
Asko Laakso	Styrelseledamot
Leonard Lucas	Suppleant
Tomas Forsberg	Suppleant

Valberedning

Finn Sjöberg
Malin Bud

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Kristian Segerstedt	Revisorssuppleant	BOREV Revision AB
Tomas Ericson	Auktoriserad Revisor	BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av vattenledningar i tvättstugan Löt 1:34
Byte av avloppsledning Löt 1:34
- 2023** ● Förråd har byggts
Omdragning av kanaler på vind
Montering av nytt takfönster
Målning av fönster, inoljning trätrappa
Installation ny tvättmaskin
- 2021** ● Fasadmålning Länna Bruksgata 7-9
Uppförande av nytt soprum
Tre kallförråd byggda
- 2020** ● Uppförande nya Snickarbo
Installation parkeringsbelysning
Inköp gräsmatta Snickarbo
Fasadmålning Gamla Snickarbo
Fuktsanering och renovering tvättstuga

- 2018** ● Renovering av 3 st tak
Målning fasad
- 2016** ● Renovering av 4 st tak
Fibernät
- 2015** ● Fönsterrenovering
Garagerenovering
- 2012** ● Renovering av fönster/takfönster
- 2009** ● Målning fasad
Omläggning av tak
- 2006** ● Dränering
Målning fasad
- 2005** ● Renovering tvättstuga
Renovering fem badrum

Planerade underhåll

- 2025** ● Installerande av FTX-aggregat Löt 1:31 och Löt 1:32
Omputsning fasad Löt 1:30
Ommålning fasad Löt 1:31 och Löt 1:32
Byte av fönster Löt 1:30

Avtal med leverantörer

Elnät	Vattenfall Distribution
El	Bodens energi AB
Vatten/avlopp samt renhållning	Uppsala Vatten och Avfall AB
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Mediator
Klientmedelskonto	SBC
Lån och bankkonto	Nordea
Snöröjning/sandning	Roger Eriksson
Hämtning av ris/löv	Grips Åkeri Ola & Kalle AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den 1 februari höjdes avgifterna med 13%. Detta då föreningen står inför ökade räntekostnader både under 2024 och 2025 samt kommande underhållskostnader och eventuella reparationskostnader i och med att fastigheterna är gamla. Under 2024 har reparationskostnaderna varit lägre än tidigare år. Största reparationskostnaden har varit kopplad till avloppsrensning som sedan ledde till byte av ledningar. Ett av lånen lades om under 2024 och bands på ett år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 13%.

Förändringar i avtal

Föreningen har startat ett klientmedelskonto hos SBC/Mediator. Lånen ligger dock kvar hos Nordea samt ett sparkonto.

Övriga uppgifter

De underhållsarbeten som gjorts under året är byte av vattenledningar i tvättstugan samt del av avloppsledning i källaren Löt 1:34. Föreningen har även reparerat staket runt fastigheterna Löt 1:31, Löt 1:32 samt Löt 1:30. Sen har arbetet med omputsning av fastighet Löt 1:30 kommit igång och avtal med Mälardalens Mur & Puts har tecknats samt SBC som ska ombesörja projektledningen kring omputsningen. Själva omputsningen påbörjas i mars 2025. Föreningen gjorde en ansökan till Länsstyrelsen för att få bidrag för omputsningen då föreningens fastigheter anses vara kulturellt värdefulla. Bidrag beviljades ej då det främst är byggnader som inte används som bostadshus som beviljas bidrag. Kostnaden för omputsningen kommer att finansieras av eget kapital.

Radonmätning har gjorts i alla fastigheter och den var enbart en av lägenheterna i fastighet Löt 1:26 som hade förhöjda värden. Åtgärd har satts in och ny mätning påbörjats som avslutas i februari 2025.

I fastighet Löt 1:26 orsakade en varmvattenberedare hos en av medlemmarna en vattenskada som drabbade två av lägenheterna. Denna skada har inte belastat föreningen kostnadsmässigt förutom åldersavdrag på ledningar som bytts ut som tillhör föreningen. Denna kostnad belastar dock 2025.

Då föreningen fyller 20 år 2024 så anordnades en fest för alla medlemmar i augusti.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 40 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 791 684	1 583 555	1 485 366	1 480 674
Resultat efter fin. poster	96 822	-382 885	-230 265	-179 453
Soliditet (%)	60	60	60	60
Yttre fond	1 343 298	1 033 008	-	-
Taxeringsvärde	27 588 000	26 195 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	798	693	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,2	90,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 883	5 163	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 853	4 937	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	320	244	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	75	67	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	27	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	109	93	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,43	2,16	-	-
Räntekänslighet (%)	6,36	7,3	-	-

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 belänad 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 föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	4 184 874	-	-	4 184 874
Upplåtelseavgifter	1 784 765	-	-	1 784 765
Fond, yttre underhåll	1 033 008	-195 088	505 378	1 343 298
Balanserat resultat	10 683 798	-187 797	-505 378	9 990 623
Årets resultat	-382 885	382 885	96 822	96 822
Eget kapital	17 303 560	0	96 822	17 400 382

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	10 496 001
Årets resultat	96 822
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-505 378
Totalt	10 087 445
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	
Balanseras i ny räkning	10 087 445

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	1 791 685	1 583 855
Övriga rörelseintäkter	3	0	114 262
Summa rörelseintäkter		1 791 685	1 698 117
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-684 416	-1 237 395
Övriga externa kostnader	9	-123 772	-121 294
Personalkostnader	10	-39 274	-45 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-548 556	-505 640
Summa rörelsekostnader		-1 396 018	-1 909 471
RÖRELSERESULTAT		395 667	-211 354
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 998	4 963
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-323 843	-176 494
Summa finansiella poster		-298 845	-171 531
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		96 822	-382 885
ÅRETS RESULTAT		96 822	-382 885

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	26 554 910	27 081 734
Maskiner och inventarier	13	43 471	65 203
Summa materiella anläggningstillgångar		26 598 381	27 146 937
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 598 381	27 146 937
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 664	29 946
Övriga fordringar	14	1 853 270	120 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	48 132	57 851
Summa kortfristiga fordringar		1 920 067	208 397
Kassa och bank			
Kassa och bank		314 023	1 530 294
Summa kassa och bank		314 023	1 530 294
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 234 090	1 738 692
SUMMA TILLGÅNGAR		28 832 471	28 885 629

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 969 639	5 969 639
Fond för yttre underhåll		1 343 298	1 033 008
Summa bundet eget kapital		7 312 937	7 002 647
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 990 623	10 683 798
Årets resultat		96 822	-382 885
Summa fritt eget kapital		10 087 445	10 300 913
SUMMA EGET KAPITAL		17 400 382	17 303 560
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 792 321	7 585 027
Summa långfristiga skulder		2 792 321	7 585 027
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 286 906	3 686 768
Leverantörsskulder		74 762	85 269
Skatteskulder		6 455	18 811
Övriga kortfristiga skulder		17 224	19 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	254 421	186 981
Summa kortfristiga skulder		8 639 768	3 997 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 832 471	28 885 629

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	395 667	-211 354
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	548 556	505 640
	944 223	294 286
Erhållen ränta	24 998	4 963
Erlagd ränta	-295 647	-176 494
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	673 574	122 755
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	143 467	-156 433
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	14 392	28 751
Kassaflöde från den löpande verksamheten	831 433	-4 927
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-192 568	-192 568
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-192 568	-192 568
ÅRETS KASSAFLÖDE	638 865	-197 495
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 530 294	1 727 789
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 169 160	1 530 294

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Länna Bruksgårdar har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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	0,67 - 10 %
Fibernät: 1232	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 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.

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	1 615 511	1 413 693
Hysesintäkter garage	24 336	24 336
Hysesintäkter p-plats	9 492	9 605
Hysesintäkter förråd	10 116	9 096
Uppvärmning	4 803	126 825
Värmeintäkter avräkning	126 825	0
Påminnelseavgift	540	300
Dröjsmålsränta	61	0
Öres- och kronutjämnning	1	0
Summa	1 791 685	1 583 855

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Försäkringsersättning	0	114 262
Summa	0	114 262

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	25 572	48 355
Sotning	0	5 612
Besiktningar	530	31 299
Myndighetstillsyn	5 043	0
Snöröjning/sandning	15 907	0
Summa	47 052	85 266

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	79 419	201 822
Försäkringsärenda	0	89 920
Summa	79 419	291 742

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	75 267	434 188
Summa	75 267	434 188

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	170 465	152 155
Vatten	79 320	61 111
Sophämtning/renhållning	43 697	39 670
Summa	293 482	252 936

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	118 516	107 505
Markhyra/vägavgift/avgälder	7 490	0
Tomträttsavgäld	1 019	1 019
Fastighetsskatt	62 172	64 739
Summa	189 197	173 263

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 107	0
Tele- och datakommunikation	1 601	0
Revisionsarvoden extern revisor	17 380	14 445
Förvaltningsarvode enl avtal	64 572	64 072
Överlåtelsekostnad	2 866	0
Pantsättningskostnad	1 146	0
Korttidsinventarier	0	5 638
Administration	26 106	37 139
Konsultkostnader	8 994	0
Summa	123 772	121 294

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	31 500	34 350
Arbetsgivaravgifter	7 774	10 792
Summa	39 274	45 142

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	323 796	176 494
Dröjsmålsränta	47	0
Summa	323 843	176 494

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 108 981	32 108 981
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 108 981	32 108 981
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 027 247	-4 543 343
Årets avskrivning	-526 824	-483 904
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 554 071	-5 027 247
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 554 910	27 081 734
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 793 825</i>	<i>2 793 825</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 591 000	20 603 000
Taxeringsvärde mark	5 997 000	5 592 000
Summa	27 588 000	26 195 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	344 802	344 802
Utgående anskaffningsvärde	344 802	344 802
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-279 599	-257 863
Avskrivningar	-21 732	-21 736
Utgående avskrivning	-301 331	-279 599
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 471	65 203

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 246	10 601
Övriga kortfristiga fordringar	0	109 999
OBS-konto	-7 112	0
Transaktionskonto	788 986	0
Borgo räntekonto	1 066 150	0
Summa	1 853 270	120 600

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 252	21 097
Förutbet försäkr premier	40 880	36 754
Summa	48 132	57 851

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-06-18	0,98 %	4 722 816	4 824 672
Nordea	2026-04-15	4,46 %	2 870 389	2 894 923
Nordea	2025-01-17	4,24 %	3 508 700	3 552 200
Summa			11 101 905	11 271 795
Varav kortfristig del			8 286 906	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 139 065 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
Upplupna kostnader	197	0
Uppl kostn el	20 361	0
Uppl kostn räntor	61 006	0
Uppl ränta bokslut	0	32 810
Förutbet hyror/avgifter	157 357	20 394
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	114 529
Övriga uppl kostn och förutb int	15 500	19 248
Summa	254 421	186 981

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 318 200	14 318 200

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade under 2024 om att höja avgiften med 5% från 1 januari 2025. Under 2025 så planeras flera underhållsåtgärder i enlighet med upprättad underhållsplan. Omputsning av fastighet Löt 1:30 påbörjas i mars, installering av FTX-aggregat i Löt 1:31 och Löt 1:32 sker i januari/februari och eventuellt så ska även fasad, dörrar och fönster målas om på fastigheterna Löt 1:31 och Löt 1:32 samt byte av fönster. En del av underhållsarbetet kan komma att ske under 2026 beroende på om det inkommer akuta reparationskostnader eller ej. Inga lån planeras att tas för dessa underhållsärenden.

Underskrifter

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

Uppsala

Asko Laakso
Styrelseledamot

Carl-Robert Nils Erik Rybrant
Styrelseledamot

Håkan Pettersson
Styrelseledamot

Karin Thellenberg
Ordförande

Markku Kalevi Viitamäki
Styrelseledamot

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

BOREV Revision AB
Kristian Segerstedt
Inträdande Revisorsuppleant



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 20:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 08.04.2025 16:21

DOCUMENT ID:

HJlIRg2fCJe

ENVELOPE ID:

BJ9Ag2GCyg-HJlIRg2fCJe

DOCUMENT NAME:

Brf Länna Bruksgårdar, 769611-2650 - Årsredovisning 2024.pdf
39 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TINA ANNA KARIN THELLENBERG karinthellenberg@hotmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 16:49 08.04.2025 16:48	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.40
2. Markku Kalevi Viitamäki markkuvitamaki7@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 16:57 08.04.2025 16:46	eID Low	Swedish BankID IP: 95.140.185.68
3. ASKO LAAKSO asko.laakso01@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 17:09 08.04.2025 17:07	eID Low	Swedish BankID IP: 2.70.78.47
4. HÅKAN PETTERSSON hakan@ncsakustik.se	Signed Authenticated	08.04.2025 18:10 08.04.2025 18:09	eID Low	Swedish BankID IP: 95.140.185.70
5. Carl-Robert Nils Erik Rybrant callerybrant@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 07:38 09.04.2025 07:53	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.236
6. Kristian Lars Segerstedt kristian.segerstedt@borev.se	Signed Authenticated	10.04.2025 20:46 10.04.2025 20:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.247

* 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 Länna Bruksgårdar, org.nr 769611-2650

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Länna Bruksgårdar för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Länna Bruksgårdar för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 20:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.04.2025 16:21

DOCUMENT ID:

SJziAehzRkx

ENVELOPE ID:

S1sAenMC1l-SJziAehzRkx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Länna Bruksgårdar.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	 Signed	10.04.2025 20:48	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	10.04.2025 20:47	Low	IP: 94.234.82.247

* 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