

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lancetten nr 2 i
Gävle

769633-0302

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lancetten nr 2 i Gävle får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet / Ändamål:

Bostadsrättsföreningen BRF Lancetten Nr 2 i Gävle har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet förvärvades 1/7 2017 och är belägen på adressen Brändströmsgatan 3 i Gävle.

Styrelse:

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret:

Thea Gahnsby Dahl, ordförande

Johan Bengtsson, ordinarie ledamot (sekreterare)

Ann Bylund, ordinarie ledamot

Magnus Lind, ordinarie ledamot

Malthe Vesström, styrelsesuppleant

Fredrik Lundström, styrelsesuppleant

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer:

Revisor har varit Mikael Johansson, Aktiv Revision AB.

Medlemsantal:

Föreningen har 55 medlemmar. Under året har 4 bostadsrätter sålts.

Beskattning:

Föreningen är en äkta förening.

Finansiering:

Föreningen har amorterat 90.400 SEK under 2024.

Fastigheten:

Föreningen består av ett flerbostadshus i tre våningar med total bostadsyta om 990 m². Bostadsytan fördelas på 40st lägenheter varav 36st om 1 rum och kök och 4st vindslägenheter om 2 rum och kök. Till föreningen hör även 10st parkeringsplatser.

Försäkring:

Fastigheten har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg ingår.

Fastighetsavgift:

Fastigheten har åsatts värdeår 1950. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av flerårsöversikten.

Underhåll under året:

Planering inför indragning av fiber till lägenheterna pågår. Arbetet beräknas starta upp under våren 2025.

Förändrad sophantering. Kärnen är utbytta till att utgöra en mer komplett hantering-

En rad underhålls- och förbättringsåtgärder genomfördes under året genom den nya förvaltaren Alltime som tagit över skötsel av fastigheten efter att Triennium avslutat sitt uppdrag.

Planerat underhåll 2025:

Tak/byggnation över källartrappen vid husets östra långsida för att minska kostnader för att minska behov av underhåll samt snöröjning. Ansökan om bygglov är inlämnat och har beviljats.

Översyn av tak och ev takbyte, projektering utreds om ev. investering i solceller i samband med detta. Enligt den ekonomiska planen är det dags för renovering av taket. Besiktning genomfördes 2021 av Franzéns plåt. Styrelsen har beslutat att låta dem genomföra en ny uppföljande besiktning. Därefter tas ställning till lämpliga åtgärder. Om taket är i gott skick är det möjligen enbart aktuellt med taktvätt.

Dialog och tankar kring förändrad hantering av sopor. Föreningen har önskemål om att ta bort det befintliga sophuset för att istället köpa in ett liknande sophus som finns vid Lancetten 1.

Årsavgifter:

Hushållsel och kabel-tv ingår för närvarande i årsavgiften som justeras under året utefter det ekonomiska läget. En höjning genomfördes med 15% i genomsnitt över verksamhetsåret, genomsnittlig årsavgift 1249 kr/kvm.

Fonden för yttre underhåll:

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till yttre fond göras enligt aktuell underhållsplan.

Förvaltning och övriga avtal:

Ekonomisk förvaltning har hanterats enligt avtal med KITE Sverige AB.

Inre och yttre fastighetsskötsel har hanterats enligt avtal med Alltime Sverige AB.

El har hanterats enligt avtal Gävle Energi AB.

Fjärrvärme har hanterats enligt avtal Gävle Energi AB.

Kabel-TV har levererats enligt avtal med Tele2 AB, separata avtal för utökad utbud tecknas individuellt för varje lägenhet.

Bredband är avtalat med Tele2 AB, separata avtal tecknas individuellt med varje lägenhet.

Upplysning om förlust

Räntor nu är bundna för bättre spridning, vi har justerat årsavgifter och planerar även att göra justeringar i samband med indragning av fiber/bredband under hösten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 134,88	1 020,58	995,53	974,72
Resultat efter finansiella poster	-346,51	-681,87	-289,54	-98,92
Soliditet (%)	77,2	77,1	77,3	77,5
Taxeringsvärde	12 805	12 805	12 805	9 521
-Varav byggnad	8 600	8 600	8 600	6 800
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 446	8 538	8 629	8 720
Belåningsgrad (skuld/tax-värde) (%)	65	66	67	91
Avskrivning/kvm boyta	291	291	291	291
Årsavgift per kvm (kr/kvm)	1 072	960	938	928
Sparande per kvm (kr/kvm)	-11	-100	100	202
Räntekänslighet (%)	7,9	8,9	9,2	9,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	358	330	404	323
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,5	93,1	93,3	95,5
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 446	8 538	8 629	8 720

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 960 000	158 400	-707 474	-681 871	29 729 055
Disposition av föregående års resultat:		47 500	-729 371	681 871	0
Årets resultat				-346 515	-346 515
Belopp vid årets utgång	30 960 000	205 900	-1 436 845	-346 515	29 382 540

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 436 845
årets förlust	-346 515
	-1 783 360

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	47 500
i ny räkning överföres	-1 830 860
	-1 783 360

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 134 880	1 020 578
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 134 880	1 020 578
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-822 839	-1 056 247
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-288 112	-288 112
Summa rörelsekostnader		-1 110 951	-1 344 359
Rörelseresultat		23 929	-323 781
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-370 448	-358 092
Summa finansiella poster		-370 444	-358 090
Resultat efter finansiella poster		-346 515	-681 871
Resultat före skatt		-346 515	-681 871
Årets resultat		-346 515	-681 871

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	37 737 976	38 026 088
Summa materiella anläggningstillgångar		37 737 976	38 026 088
Summa anläggningstillgångar		37 737 976	38 026 088
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 432	11 490
Övriga fordringar		369	164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 975	13 739
Summa kortfristiga fordringar		33 776	25 393
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		278 170	489 868
Summa kassa och bank		278 170	489 868
Summa omsättningstillgångar		311 946	515 261
SUMMA TILLGÅNGAR		38 049 922	38 541 349

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

30 960 000

30 960 000

Fond för yttre underhåll

205 900

158 400

Summa bundet eget kapital

31 165 900

31 118 400

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 436 845

-707 474

Årets resultat

-346 515

-681 871

Summa fritt eget kapital

-1 783 360

-1 389 345

Summa eget kapital

29 382 540

29 729 055

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

6

4 868 800

2 479 600

Summa långfristiga skulder

4 868 800

2 479 600

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

3 493 200

5 972 800

Leverantörsskulder

54 048

95 772

Skatteskulder

76 830

76 830

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

174 504

187 292

Summa kortfristiga skulder

3 798 582

6 332 694

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

38 049 922

38 541 349

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-346 515	-681 871
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		288 112	288 112
Betald skatt		0	9 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-58 403	-383 907
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-5 942	24 515
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 441	36 913
Förändring av leverantörsskulder		-41 724	-38 261
Förändring av kortfristiga skulder		-12 788	17 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-121 298	-343 283
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-90 400	-90 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-90 400	-90 400
Årets kassaflöde		-211 698	-433 683
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		489 868	923 551
Likvida medel vid årets slut		278 170	489 868

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag/ekonomiska föreningar.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	-
Byggnader	0,8 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgift per kvm (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Not 2 Intäkternas fördelning

	2024	2023
Årsavgifter	1 060 912	950 055
Parkeringsplatser	68 085	62 640
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 143	5 950
Övriga fakturerade kostnader	1 740	1 933
	1 134 880	1 020 578

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2024	2023
Fastighetskostnader		
Löpande underhåll reparationer	47 169	294 345
Fastighetsel	96 003	98 904
Uppvärmning	117 975	116 095
Vatten	140 395	111 996
Sophämtning	64 550	52 953
Snöröjning/Gräsklippning	102 680	109 417
Kabel-TV	33 146	39 774
Fastighetsskötsel	76 211	74 712
Fastighetsförsäkring	29 166	27 628
Fastighetsavgift	38 415	38 415
Övriga fastighetskostnader	0	13 750
Adm, kontor samt övrigt	13 617	12 956
Redovisningstjänster	51 262	55 177
Revisor	12 250	10 125
	822 839	1 056 247

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 900 000	39 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 900 000	39 900 000
Ingående avskrivningar	-1 873 912	-1 585 800
Årets avskrivningar	-288 112	-288 112
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 162 024	-1 873 912
Utgående redovisat värde	37 737 976	38 026 088

Not 5 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek 17-186518		
Skuld som förfaller inom ett år	3 493 200	5 882 400
Förfaller senare än ett år men inom 5 år	4 868 800	2 570 000
	8 362 000	8 452 400

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB (412055)	3,28	2032-12-30	2 389 200	2 479 600
Stadshypotek AB (246055)	4,09	2027-12-30	2 570 000	2 570 000
Stadshypotek AB (246056)	4,25	2025-01-02	3 402 800	3 402 800
			8 362 000	8 452 400
Kortfristig del av långfristig skuld			3 493 200	5 882 400

Enligt föreningens redovisningsprinciper 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. Lån med slutbetalningsdag under 2024 omsätts vid förfall.

Lånenummer 246056 har 2025-01-02 konverterats. Nytt lånenummer 412058 med aktuell ränta 2,78%. Löptid 2025-12-30.

Not 7 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 200 000	10 200 000
	10 200 000	10 200 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Gävle

Thea Gahnsby Dahl
Styrelseordförande

Johan Bengtsson
Styrelseledamot

Ann Bylund
Styrelseledamot

Magnus Lind
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Mikael Johansson
Godkänd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.09.2025 17:54

SENT BY OWNER:

Kim Andersson · 17.09.2025 13:30

DOCUMENT ID:

rkbQyhfdsgx

ENVELOPE ID:

HJL7J3fOile-rkbQyhfdsgx

DOCUMENT NAME:

769633-0302 Bostadsrättsföreningen Lancetten nr 2 i G
ävla för 20240101-20241231.pdf
13 pages

SHA-512:

ed11049861a194f661a6cd3225a4cba0c92521712d7a0f
761c5323e30af7232f097449251daddf30ffbde4ed26216
adf1867a84c60735755762bad2033a55089

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Magnus Lind mangelind@yahoo.se	 Signed Authenticated	17.09.2025 15:18 17.09.2025 15:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/16) IP: 94.234.81.249
2. Anne Bylund ann.bylund@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.09.2025 15:20 17.09.2025 15:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/06/13) IP: 90.238.78.166
3. JOHAN NILS BENGTSO N johannils@protonmail.co m	 Signed Authenticated	17.09.2025 15:33 17.09.2025 15:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/06/14) IP: 94.234.86.156
4. Thea Ingeborg Emilia Dah l thea.gahnsbydahl@gmail. com	 Signed Authenticated	17.09.2025 16:59 17.09.2025 16:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/11/25) IP: 94.191.139.47
5. MIKAEL JOHANSSON mikael.johansson@aktivre vision.se	 Signed Authenticated	17.09.2025 17:54 17.09.2025 17:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/06/11) IP: 213.141.81.201

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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