

Signed Document

via <https://min.ebox.nu>



Årsredovisning 2024

Signed text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)

Name: Mirabell 2024.pdf

Size: 1030976 byte

Hash value SHA256:

288d2350f98f9dc97dd97f8768a5ba991a3373965725dbafb92064b82e6944a4

The original file and all signatures are attached to this PDF.

To open the attachments, a dedicated PDF reader may be required.

Signed By 6:

OLLIVER PETERSSON 20010525-7232

Signed with BankID 2026-06-23 18:47 Ref: 019ef560-e9e5-7c5b-843c-578c773e0b4c

SAMMI MAKSI MELLOUKI 19891013-3951

Signed with BankID 2026-06-23 13:15 Ref: 019ef431-5ec0-74d5-a88b-32ebf65acbd

KAROLINA NILSSON 19720521-4625

Signed with BankID 2026-06-23 12:28 Ref: 019ef405-f52e-7c36-87ab-0164d8c36ace

OLOF WESTERBERG 19920902-2996

Signed with BankID 2026-06-17 13:32 Ref: 019ed55a-5e7b-7a9e-bdf1-bb7a359f2521

Daniel Harry William Löfgren 19980625-2111

Signed with BankID 2026-06-15 23:22 Ref: 019ecd2a-3e91-78a0-9ce2-173d7674f58d

DANIEL LEVIATHAN 19911221-1454

Signed with BankID 2026-06-15 14:57 Ref: 019ecb5b-9b7e-7c6f-b8ce-c4fa4daebbe4

Årsredovisning

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MIRABELL

745000-1412

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MIRABELL får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Grundfakta om föreningen och fastigheten

Organisationsnummer 745000-1412

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-10-15

Byggår: 1954-1955

Fastighetsbeteckning: Krikonet 1

Byggnadsid: 2658831

Kommun: LUND

Styrelsen

Ordförande: Sammi Maksi

Kassör: Olof Westerberg

Sekreterare: Daniel Löfgren

Ledamöter: Karolina Nilsson, Daniel Leviathan

Suppleanter: Viktor Bojlund, Cecilia Friis, Matilda Wennberg

Försäkringar

Föreningen har fullvärdesförsäkrat fastigheten hos IF Skadeförsäkring.

Bostadstillägg tecknas av respektive medlem.

Bokföring och förvaltning

Bokföring och deklaration för 2024 har gjorts av Ekonomikonsulten Enochson AB.

Revisor för 2024 har varit Olliver Petersson.

Löpande betalning av räkningar, bankkontakt och hantering av handkassan har utförts av styrelsen.

Bevakning av avgiftsbetalning har utförts av Ekonomikonsulten Enochson AB.

Föreningen har varit medlem hos Bostadsrätterna sedan 2017.

Stämmor och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 27/5-24 inomhus i lägenhet 1101.

En andra föreningsstämma hölls 5/12-24 inomhus i lägenhet 1101.

Utöver det hade styrelsen 6 möten under räkenskapsåret.

Ekonomi

Föreningen anlitar Nordea för sina bankaffärer.

Inga medlemskaps-, pantsättnings- och/eller överlåtelseavgifter tas ut.

Styrelsen föreslår att årets resultat överförs i ny räkning.

Årets resultat visar -60368 kr.

Orsakerna är kopplade till lån som tagits för större underhåll av fastigheten, som byte av tak. Räntekostnaderna ökade med 20000 kr för 2024.

Samtidigt bokfördes amorteringarna som kapitaltillskott, vilket gav en enskild minskning av intäkterna från årsavgifterna 2024 med 42600 kr.

Årsavgifter

Inför 2025 beslutades att höja avgifterna med 5%, från 777kr/m² till 816kr/m²

8772 för femman (129m²)

4896kr för treorna (72m²)

3876kr för tvåan (57m²)

Den relativt höga höjningen föranleddes dels av ett behov att matcha den höga inflationen, men även på grund av behovet att bygga buffert inför framtiden.

Medlemmar

Inga förändringar skedde gällande medlemmarna i styrelsen.

Fastigheten

Händelser under räkenskapsåret

Sex nya brandvarnare med seriekopplingsfunktion installerades i de delade ytorna, varav tre i trapphuset och tre i källaren. Skulle en av dem börja larma så larmar även övriga, för maximal uppmärksamhet.

Gemensam fildelning skaffades för lagring av bland annat mötesprotokoll.

Energideklaration och radonmätning

Ny energideklaration genomfördes 2024-11-12 av Energibolaget Fastighetskontroll AB. Den placerade bostadsrättsföreningens energianvändning på F på en skala från A-G, vilket av utföraren ansågs helt normalt för en byggnad av denna typ och ålder.

En OVK genomfördes 2024-11-22 av Energibolaget Fastighetskontroll AB. Omedelbara åtgärder krävdes för tilluft i fem lägenhetsrum, självdrag i en spisfläkt och frånluft i tvättstugan. Offerter för åtgärder började samlas in.

Senaste radonmätningen gjordes av Radonova 2023 och visade inga förhöjda värden.

Skötsel

Av Lunds renhållning köps rengöring och snöröjning av trottoaren längs gatan och entrésidan av huset. Kraftringen levererar fjärrvärme, elnät och fibernät. Genom Z market kan medlemmarna beställa bredband, tv och telefoni via fiber. Lunds Renhållning levererar sopkärl och hämtning av källsorterat avfall och restavfall. Visst samarbete finns med grannföreningen.

VA Syd levererar vatten och avlopp.

Föreningens medlemmar har som vanligt själva stått för trapp- och källarstädning, trädgårdsskötsel och andra mindre reparationer och åtgärder på fastigheten.

Två husdagar hölls med fokus på skötsel av trädgården. En ny tidsenlig dörrhållare för porten monterades.

Trädgårdsavfall har under året flisats ner och använts i trädgården.

Tidsenliga dörrstopp för lägenheterna monterades i trapphuset.

Underhållsplan

Möte för att sammanställa en underhållsplan bokades in för början av 2025.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Resultat efter finansiella poster	-60 368	9 623	-24 869	-156 060
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	665	758	724	719
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100	98,6	100	100
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	289	262	258	263
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	3 570	3 814	3 947	4 084
Sparande (kr) per kvadratmeter	-38	136	50	-276
Räntekänslighet %	5,37	5,03	5,45	5,68
Soliditet %	80	81	80	-31

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	16 400		6 869 576	310 439	-704 238
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					9 623
Kapitaltillskott		42 600			
Avsättning fond yttre underhåll				25 320	-25 320
Avskrivning av uppskriven tillgång			-57 477		
Årets resultat					
Belopp vid årets utgång	16 400	42 600	6 812 099	335 759	-719 935

	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 623
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Balanseras i ny räkning	-9 623
Kapitaltillskott	
Avsättning fond yttre underhåll	
Avskrivning av uppskriven tillgång	
Årets resultat	-60 368
Belopp vid årets utgång	-60 368

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-719 935
Årets resultat	-60 368
<i>Summa</i>	<i>-780 303</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre reparationsfond	-25 320
Balanseras i ny räkning	-754 983
<i>Summa</i>	<i>-780 303</i>

Enligt stadgarna skall 0,3% av byggnadens taxeringsvärde avsättas till yttre reparationsfond.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1, 2

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Övriga rörelseintäkter	267 216	308 523
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	267 216	308 523
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	3 -201 401	-191 849
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-45 110	-45 110
Summa rörelsekostnader	-246 511	-236 959
Rörelseresultat	20 705	71 564
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 628	1 568
Räntekostnader och liknande resultatposter	-82 701	-63 509
Summa finansiella poster	-81 073	-61 941
Resultat efter finansiella poster	-60 368	9 623
Resultat före skatt	-60 368	9 623
Årets resultat	-60 368	9 623

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4, 5	7 681 903	7 784 490
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 681 903	7 784 490
Summa anläggningstillgångar		7 681 903	7 784 490
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 381	2 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 669	14 918
Summa kortfristiga fordringar		20 050	17 002
Kassa och bank			
Kassa och bank		282 059	269 113
Summa kassa och bank		282 059	269 113
Summa omsättningstillgångar		302 109	286 115
SUMMA TILLGÅNGAR		7 984 012	8 070 605

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	16 400	16 400
Kapitaltillskott	42 600	–
Uppskrivningsfond	6 812 099	6 869 576
Fond för yttre underhåll	335 759	310 439
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>7 206 858</i>	<i>7 196 415</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-719 935	-704 238
Årets resultat	-60 368	9 623
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-780 303</i>	<i>-694 615</i>
Summa eget kapital	6 426 555	6 501 800
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 71 510 574	1 533 600
Summa långfristiga skulder	1 510 574	1 533 600
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	10 634	–
Skatteskulder	783	1 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 466	34 183
Summa kortfristiga skulder	46 883	35 205
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 984 012	8 070 605

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	20 705
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	45 110
Erhållen ränta	1 628
Erlagd ränta	-82 701
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-15 258

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-3 048
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	11 678

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 628
--	--------

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-23 026
Kapitaltillskott	42 600

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	19 574
---	--------

Årets kassaflöde	12 946
------------------	--------

Likvida medel vid årets början	269 113
Likvida medel vid årets slut	282 059

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent
Byggnader och mark	2-4
Inventarier, verktyg och installationer	20

Not 2	Intäkter	2024	2023
	Månadsavgifter	267 216	304 728
	Övriga ersättningar	–	3 795
	Summa	267 216	308 523

Not 3	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Elkostnad	16 648	35 144
	Värme	81 273	55 088
	Vatten och avlopp	18 088	15 230
	Sophämtning	12 499	13 332
	Reparationer och underhåll	5 257	9 686
	Fastighetsavgift	8 150	7 945
	Försäkring	14 918	17 349
	Ekonomisk förvaltning	18 593	15 533
	Övriga fastighetskostnader	24 168	21 724
	Trivsel	1 807	817
	Summa	201 401	191 848

Not 4	Taxeringsvärde	2024-12-31	2023-12-31
	Byggnad	4 224 000	4 224 000
	Mark	4 216 000	4 216 000
	Summa	8 440 000	8 440 000

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 512 782	1 512 782
	Utgående anskaffningsvärden	1 512 782	1 512 782
	Ingående avskrivningar	-597 868	-552 758
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-45 110	-45 110
	Utgående avskrivningar	-642 978	-597 868
	Ingående uppskrivningar	6 869 576	6 927 053
	<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-57 477	-57 477
	Utgående uppskrivningar	6 812 099	6 869 576
	Redovisat värde	7 681 903	7 784 490

Not 6	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
	Pantbrev fastighet	1 758 000	1 758 000
	Summa	1 758 000	1 758 000

Not 7	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	1 435 094	1 479 400

Två lån hos Nordea. Skuldbelopp 870 918 kr till ränta 4,62%, skuldbelopp 639 656 kr till ränta 4,16%. Lånen omförhandlas en gång per år.

UNDERSKRIFTER

Lund

Sammi Maksi Mellouki
Ordförande

Karolina Nilsson

Daniel Leviathan

Daniel Löfgren

Olof Westerberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Olliver Petersson
Av stämman vald revisor