

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Tondern i Lund
745000-0422

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tondern i Lund 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 skall tillhandahålla de egna medlemmarna med bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Styrelse

Namn	Funktion	Vald till och med
Johan Andersson	ledamot, ordförande	2026
Johan Åberg	ledamot, kassör	2026
Johan Jacobsson	ledamot	2025
Petra Petrén	ledamot	2025
Ebba Nord	ledamot	2026
Christian Skoog	ledamot	2026

Förtroendevalda revisorer

Namn	Funktion	Vald till och med
Ingela Byström	ordinarie revisor	2026
Pär Jacobsson	ordinarie revisor	2025
Lars Gunnarsson	revisorssuppleant	2026

I tur att avgå

Styrelsen: Johan Jacobsson, Petra Petrén

Revisorer: Pär Jacobsson

Fastighetsskötsel

Funktion	Namn	Vald till och med
Vice värd	Susanne Åberg	2025
Lokalvårdare (till okt)	David Åberg	-
Lokalvårdare (fr. nov)	Victoria Nilsson	-

Föreningsfrågor

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls 17 juni 2024. Styrelsen har under året som gått hållit 9 protokollförda sammanträden.



Överlåtelse

Under året har följande lägenheter i fastigheten bytt ägare:

Nummer	Datum
Lägenhet 8	2024-05-15
Lägenhet 11	2024-04-11
Lägenhet 23	2024-03-21
Lägenhet 24	2024-03-21
Lägenhet 30	2024-10-23
Lägenhet 46	2024-03-29

Samtliga överlåtelser har godkänts av styrelsen och de nya medlemmarna hälsas varmt välkomna till föreningen.

Avtal med leverantörer

Nedan listas väsentliga avtal med leverantörer:

Avtal	Leverantör
Lås & dörrar	All-Round Låsservice AB, Lund
Trädgårdsmaskiner	AB Bepps, Lund
Elnät & fjärrvärme	Kraftringen, Lund
Fönster	Lunds Glasmästeri, Lund
Avfall & gångbanerenshållning	Lunds Renhållningsverk, Lund
Webbhotell	One.com, Malmö
Banktjänster	SBAB, Karlstad
Banktjänster	SE-Banken, Stockholm
El (fr o m okt 2023)	Skellefteåkraft, Skellefteå
VA-tjänster	Skånska högtrycksspolarna, Kristianstad
Ekonomitjänster	Talenom, Malmö
Bredband / TV	Telenor
El (t o m sept 2023)	Telinet Energi, Stockholm
VA-tjänster	VA Syd

Försäkringar

Fastighetsförsäkringen är tecknad hos Folksam med fullvärdesgaranti. I denna ingår skadeförsäkring hos Anticimex. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i försäkringen.

Fastigheten

Föreningen innehar fastigheten Tondern 1 med äganderätt för marken. Fastighetens adress är Eldaregatan 2 och Lokföraregatan 11 i Lund.

Äkta bostadsrättsförening

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

Övrigt

I fastigheten finns 45 lägenheter. Antalet medlemmar vid årets ingång var 76 stycken, vid årets slut var antalet 81 stycken. Anledningen till att medlemsantalet överskrider antalet bostadsrätter i föreningen är att en lägenhet kan ha fler än en ägare. Dock ska det noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Abonnemang för bredband, TV, IP-telefon och el är kollektivt för föreningen. Varje månad debiteras varje lägenhet för en uppskattad elförbrukning, vilket regleras en gång om året då lägenhetens faktiska



elförbrukning avläses.

Årsavgiften under året var 700 kr/kvm (från 2025-01-01: 721 kr/kvm).

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Talenom Consulting AB i Malmö.

Utöver sedvanligt underhåll och mindre reparationer har föreningen under 2024 låtit åtgärda den del av avloppsröret på Eldaregatan som föranlett upprepade stopp, vilket krävde att det gamla röret grävdes upp och ersattes av nytt.

Den självförvaltning av fastighetens yttre och inre som föreningen påbörjade 2017 fortsatte under detta år vilket innebär att vi sköter vaktmästeri och trädgård inom föreningen med hjälp av de boendes insatser.

Historiska uppförande och reparationer

Föreningens byggnader är uppförda år 1944.

Under senare år har följande större reparationer/underhåll utförts:

1987	Utbyte av fönster, balkonggolv åtgärdade och nya balkongskydd uppsatta
1998	Vattenledningar utbyta
2002-03	Utbyte av avloppsstammar samt helrenovering av fastighetens badrum med fuktspärr enligt då gällande regler
2022-03	Omläggning av elledningar i gemensamma utrymmen; föreningen har sedan dess central elmätare för alla lägenheter. Varje lägenhetsinnehavare ansvarar för den egna lägenhetens elledningar.
2003	Säkerhetsdörrar (Daloc) installerade till alla lägenheter
2005	Cirkulationspumpar utbyta
2008-09	Balkongrenovering samt fuktskyddade klinkerplattor
2011	Nya torktumlare
2012	Nya tvättmaskiner
2013	Ny avfuktare installerad i torkrum 1
2013	Fiber installeras
2017	Spolning av fastighetens avloppsledningar
2018	Ny avfuktare installerad i torkrum 2
2019	Byte elserviser / stigarledning i 2D
2020	Takrenovering
2020	Ny värmeväxlare installerad
2020	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och energibesiktning genomförd
2020	Radonmätning genomförd
2021	Byte elserviser / stigarledningar i alla trapphus utom 2D

Ekonomi

I januari 2024 höjdes avgiften med 4 % för att sedan i januari 2025 höjas med 3 %.

Årets resultat på -76 994 kronor föreslås balanseras till nästa år.

Föreningens lån per 2024-12-31:

	Återstående lån	Aktuell ränta
Lån 1	1 269 500 kr	4,05 %
Lån 2	1 416 277 kr	1,14 %
Lån 3	590 000 kr	3,69 %

Total belåning per 2024-12-31: 3 275 777 kr (2023-12-31: 3 363 817 kr).

Under räkenskapsåret har föreningen amorterat 88 040 kr, vilket är enligt planenliga amorteringar och inga amorteringar utöver plan har företagits under året.

Taxeringsvärde

Föreningens fastigheter har taxeringsvärdet 48 800 000 kr, fördelat på:

Byggnad	23 800 000 kr
Mark	25 000 000 kr
	48 800 000 kr

Föreningen har sitt säte i Lund.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 862	1 764	1 695	1 706
Resultat efter finansiella poster	-77	123	243	-57
Soliditet (%)	27,5	28,1	-36,8	-31,2
Balansomslutning	5 061	5 231	3 137	4 481
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	700	675	656	656
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 392	1 430	1 680	2 328
Sparande per kvm (kr/kvm)	90	174	231	158
Räntekänslighet (%)	2,0	2,1	2,4	3,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	240	216	200	212
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,8	89,0	90,3	89,6

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror huvudsakligen på oplanerade underhållskostnader i samband med byte av avloppsrör och innebär inga egentliga problem då det gäller föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden, såsom amorteringar, räntor och underhåll av fastigheten. Medlemmarnas medverkan i föreningen självförvaltning visar dock en tydligt nedåtgående trend med ökade lönekostnader som följd. Fortsätter allt färre medlemmar att bidra till detta arbete kommer månadsavgiften att behöva höjas för att finansiera detta arbete i fastighet och trädgård.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 500	2 500 000	0	-1 195 836	123 196	1 467 860
Disposition av föregående års resultat:				123 196	-123 196	0
Avs. fond för yttre underhåll			146 400	-146 400		0
Årets resultat					-76 994	-76 994
Belopp vid årets utgång	40 500	2 500 000	146 400	-1 219 040	-76 994	1 390 866

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 219 040
årets förlust	-76 994
	-1 296 034

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	146 400
i ny räkning överföres	-1 442 434
	-1 296 034

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	1 861 897	1 763 587
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 861 897	1 763 587
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 391 884	-1 079 390
Personalkostnader	4	-172 672	-155 084
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-289 664	-287 059
Summa rörelsekostnader		-1 854 220	-1 521 533
Rörelseresultat		7 677	242 054
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 718	19 314
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 389	-138 172
Summa finansiella poster		-84 671	-118 858
Resultat efter finansiella poster		-76 994	123 196
Resultat före skatt		-76 994	123 196
Årets resultat		-76 994	123 196



Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 299 938	4 589 602
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 299 938	4 589 602
Summa anläggningstillgångar		4 299 938	4 589 602
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		59 566	58 534
Övriga fordringar		3 351	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 847	60 454
Summa kortfristiga fordringar		126 764	118 990
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		633 892	522 555
Summa kassa och bank		633 892	522 555
Summa omsättningstillgångar		760 656	641 545
SUMMA TILLGÅNGAR		5 060 594	5 231 147



Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 500	40 500
Uppskrivningsfond		2 500 000	2 500 000
Fond för yttre underhåll		146 400	0
Summa bundet eget kapital		2 686 900	2 540 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 219 040	-1 195 836
Årets resultat		-76 994	123 196
Summa fritt eget kapital		-1 296 034	-1 072 640
Summa eget kapital		1 390 866	1 467 860
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 187 737	3 275 777
Summa långfristiga skulder		3 187 737	3 275 777
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		88 040	88 040
Leverantörsskulder		79 579	81 591
Skatteskulder		4 435	6 150
Övriga skulder		13 655	20 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		296 282	290 858
Summa kortfristiga skulder		481 991	487 510
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 060 594	5 231 147



Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-76 994	123 196
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	9	289 664	287 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		212 670	410 255
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 033	-8 299
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 742	-3 087
Förändring av leverantörsskulder		-2 012	26 483
Förändring av kortfristiga skulder		-3 506	32 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten		199 377	457 809
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-71 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-71 250
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-88 040	-588 040
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-88 040	-588 040
Årets kassaflöde		111 337	-201 481
Likvida medel			
Likvida medel vid årets början		522 555	724 036
Likvida medel vid årets slut		633 892	522 555



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 samt BFNAR 2023:1, kompletterande upplysning m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Förbättringsarbeten	20
Markanläggningar	20
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5

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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 635 718	1 570 212
TV- och bredband	81 000	81 000
Individuell mätning och debitering av elektricitet (IMD)	135 722	103 962
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 457	8 413
	1 861 897	1 763 587

I föreningens årsavgifter ingår värme och varmvatten. Avgift för TV och bredband är obligatorisk och debiteras tillsammans med årsavgift bostad.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader	2 789	4 250
Vatten/avlopp	90 812	81 114
Renhållning	78 766	81 758
Reparation & underhåll fastigheten	244 690	40 132
Fastighetsavgift	73 350	71 505
Underhåll trädgård	8 448	502
El	191 416	134 768
Fjärrvärme	419 130	397 012
Förbrukn.inv/förbrukn.mtrl	5 454	12 134
Bredbandsbolaget	164 476	150 375
Företagsförsäkringar	43 457	39 082
Redovisningstjänster	57 372	56 499
IT-tjänster	1 154	1 129
Bankkostnader	3 463	3 320
Föreningsavgifter	5 810	5 810
Övr externa utg, avdragsgilla	800	0
Representation	399	0
Kontorsmateriel och trycksaker	98	0
	1 391 884	1 079 390



Not 4 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Män	0,2	0,2
	0,2	0,2
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	43 800	41 750
Löner till övriga anställda	87 800	76 400
Sociala avgifter	40 075	36 734
Övrigt*	997	200
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	172 672	155 084

*Övrigt avser FORA-försäkring

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 074 220	9 002 970
Inköp	0	71 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 074 220	9 074 220
Ingående avskrivningar	-6 984 618	-6 697 559
Årets avskrivningar	-289 664	-287 059
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 274 282	-6 984 618
Ingående uppskrivningar	2 500 000	0
Årets uppskrivningar	0	2 500 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	2 500 000	2 500 000
Utgående redovisat värde	4 299 938	4 589 602
Taxeringsvärden byggnader	23 800 000	23 800 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	25 000 000
	48 800 000	48 800 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	355 117	355 117
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	355 117	355 117
Ingående avskrivningar	-355 117	-355 117
Utgående ackumulerade avskrivningar	-355 117	-355 117
Utgående redovisat värde	0	0



Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än 5 år	2 835 577	2 923 617
Förfaller mellan 2 och 5 år	352 160	352 160
	3 187 737	3 275 777

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 871 375	5 871 375
	5 871 375	5 871 375

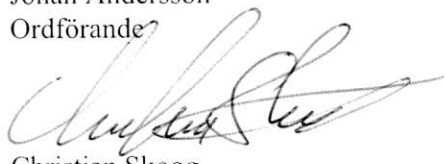
Not 9 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	289 664	287 059
	289 664	287 059

Lund den 27 maj 2025



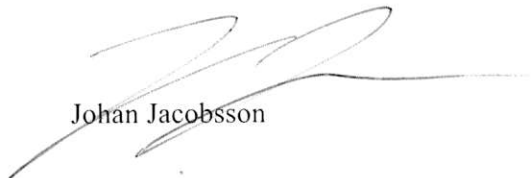
Johan Andersson
Ordförande



Christian Skoog



Ebba Nord



Johan Jacobsson

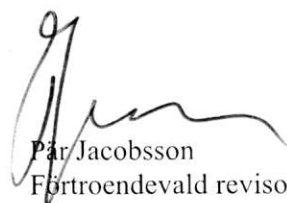


Johan Åberg



Petra Petré

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 juni 2025



Pär Jacobsson
Förtroendevald revisor



Ingela Byström
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

För Brf Tendern i Lund (Orgnr 745000-0422)

Räkenskapsår: 2024-01-01—2024-12-31

Undertecknade, av föreningen valda revisorer, har granskat föreningens räkenskaper och förvaltning för ovanstående år och får härmed lämna följande revisionsberättelse.

För fullgörandet av uppdraget har vi tagit del av föreningens räkenskaper, styrelsens förvaltningsberättelse, protokoll från möten under året och övriga handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning.

Räkenskaperna är upprättade enligt god redovisningssed och den företagna revisionen har inte givit anledning till någon anmärkning.

Vi tillstyrker därför att årsstämman för den tid revisionen avser:

- fastställer den framlagda resultat- och balansräkningen
- disponerar ansamlad förlust, -1 296 034 kr, enligt styrelsens förslag samt
- beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Lund 2025-06-05



Ingela Byström



Pär Jacobsson