

ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Stadsparken i Lund

Organisationsnummer: 745000-0687



Styrelsen för Brf Stadsparken i Lund, 745000-0687, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2024 - 31/12 2024.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten och styrelsearbetet

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1936. Föreningens senaste stadgar registrerades 2021-12-13.

Föreningen innehar fastigheten (marken) Södertull 23 i Lunds kommun med äganderätt med en total area om 1 349 k. Byggnaden färdigställdes 1936 vilket också är byggnadens värdeår. Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten med 18 lägenheter med en total bostadsyta om 1 324 kvm.

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 2 st 2 rok, 5 st 3 rok samt 7 st 4 rok.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Hemförsäkring måste tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättshavarna. I försäkringen ingår styrelseansvar. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sen stämman

Björn Wahlstedt	ordförande	Vald till stämman 2026
Rikard Roxner	vice ordförande	Vald till stämman 2025
Jörgen Möller	ledamot	Vald till stämman 2025
Saniya Celay Kasumi	ledamot	Vald till stämman 2026
Anita Jonsson	ledamot	Vald till stämman 2026

Suppleanter har varit:

Björn Nilsson	Vald till stämman 2026
Janina Barkemeyer	Vald till stämman 2026

Revisorer

Revisor har varit Michael Malmberg med Mats Tornvall som suppleant, valda av föreningen.

Valberedning

Valberedning har varit Anna Merkel Möller och Maria Hammenborn.

Firmatecknare

Föreningen tecknas av styrelsen alternativt av två i förening av ledamöterna.

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda styrelsemöten varav ett konstituerande:

2024-02-07, 2024-03-12, 2024-04-08, 2024-05-30, 2024-06-11 (konstituerande), 2024-10-08 samt 2024-11-18.

Styrelsen diskuterar olika ärenden löpande genom bl.a. chattfunktion och samtal vid möten i trapphuset.

Formella beslut tas sedan vid nästa styrelsesammanträde.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 21 medlemmar (varav två via fullmakt) som representerade 15 lägenheter vilket är 83 % av lägenheterna! Därtill deltog tre nyligen avflyttade medlemmar.

Medlemsinformation

Under året har två (2) bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34 (33).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

/h.

Ekonomi och principiella ställningstaganden

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2024-01-01 med 8 %. Anledningen var de snabbt stigande räntorna. Föreningens bundna lån, som under lång tid haft räntesatser under 1 %, hade då blivit löpande. För 2025 höjdes avgiften med 2 %. Denna höjning har styrelsen sedan länge haft som en standard.

Föreningens ekonomi är stark. Låneskulden per bokslutsdatum på 3 500 000 kr, vilket ger 2 644 kr/kvm för lägenheterna, är mycket låg i förhållande till andra föreningar i Lund. Även om den ekonomiska turbulensen har lagt sig är framtidens osäkerhetsfaktorer många och väl kända: energipriser, räntor, inflation etc. Styrelsen följer noggrant utvecklingen och kommer att vidta åtgärder när så krävs.

Föreningen amorterar f.n. inte på låneskulden. Den överlikviditet som uppstår sparas på konton som ger ca 1 %-enhet lägre intäktsräntor än motsvarande låneränta. Eftersom beloppen är små bedömer styrelsen att det är bättre med en viss likviditetsreserv inför framtida behov än att behöva låna relativt små belopp. Föreningen amorterar ibland en klumpsumma.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Avsättning till yttre underhållsfond ska ske enligt underhållsplanen. För 2024 avsattes 69 300 kr. Olika delar av fastigheten besiktigas i samband med entreprenörsuppdrag inom bl.a. ventilation, el och VA.

Föreningen har som policy att täcka standardmässigt underhåll som tvättmaskiner, fönstervård o.d. via underhållsfonden. Större insatser typ renovering av tak och värmeanläggning finansieras genom lån och skrivs av över den ekonomiska/tekniska livslängden.

Då energikostnaderna (fjärrvärme och el) svarar för ca 20 % av föreningens kostnader (exklusive genomgående kostnader som internet och TV) är det av stor vikt att förbrukningen följs upp och i görligaste mån hålls nere. Förbrukningen jämförs även med medeltemperaturen för var månad och normalårskorrigeras i särskild uppföljning, för att tidigt kunna upptäcka avvikelser. Kostnaderna för framför allt el varierade kraftigt under 2022 men har sedan dess stabiliserats. Föreningen har rörliga avtal för energiförbrukningen (el). Troligen har detta varit en god affär sett över de senaste 10 år. Kostnaderna för elnät styrs av leverantören och kan inte påverkas. Styrelsen ser regelbundet över avtalet för framtiden. Energipriset för fjärrvärme styrs av leverantören och är omöjligt att förhandla.

Fastigheten har förbrukat ungefär lika mycket energi som under 2023, 142 kWh/kvm (141 kWh/kvm under 2023). Byggnaden har energiklass E enligt energideklarationen som genomfördes under 2021.

I avgifterna ingår vatten, avlopp och värme. Föreningen tillhandahåller TV- och internetförbindelse (300/50) till en fast och relativt förmånlig kostnad för medlemmarna (330 kr/månad under 2024 och 350 kr/månad för 2025). Med hänsyn till den snabba tekniska utvecklingen kan detta förhållande komma att ändras. Styrelsen följer frågan. Avgiften kommer att justeras varje år.

Fastigheten

Fastigheten har genomgått omfattande underhålls- och renoveringsarbete. Nedan nämns de viktigaste, och dyraste, åtgärderna sedan tidigare samt det mycket aktiva underhållsarbetet sedan 2011.

Stambyte	1996
Balkongrenovering	1996
Ny elcentral och stamledningar	2011
Bastu med dusch	2012
Fjärrvärmeanläggning	2012
Maskineri i hissen	2014
Nytt papptak	2014
Renovering och relining av avloppstammar i källaren	2020 - 2021
Fönsterrenovering	2021

Se vidare på hemsidan under "Fastigheten". Normalt underhållsarbete som trädgårdsskötsel och stamspolning (genomförd 2023) sker löpande.

I en fastighet som närmar sig 90 år kan dock oförutsedda reparations- och renoveringsbehov uppstå. Bedömningen är att risken för sådana oförutsedda åtgärder är liten tack vare de utförda arbetena och ett gott underhåll.

1 h.

Inga större åtgärder planeras för de närmaste fem åren. Se även underhållsplanen på hemsidan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen bytte vid årsskiftet 2023-2024 ekonomisk förvaltare till Götalands Fastighetsförvaltning AB (GFF). I samband med bytet lades hanteringen av avsättningar till underhållsfonden om.

Värdet på fastighetens mark skrevs upp per 2023-12-31 med 22 000 000 kr (från 22 000 kr till 22 022 000 kr) i enlighet med taxeringsvärdet. Detta påverkar det bokföringsmässiga värdet på "Summa eget kapital" så det blir positivt.

I december bytte föreningen bank för såväl dagliga transaktioner som för lånen från SEB till Sparbanken Skåne.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har bundit föreningens lån om 1.500.000 kr på tre år.

Föreningen har bytt försäkringsbolag för fastighetsförsäkringen till Dina försäkringar.

Radonmätningarna i lägenheterna under eldningssäsongen har, som väntat, legat väl under gällande gränsvärden.

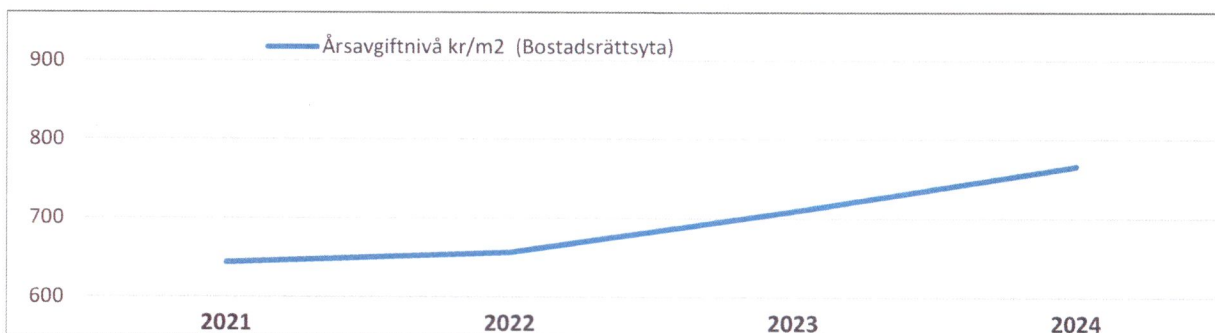
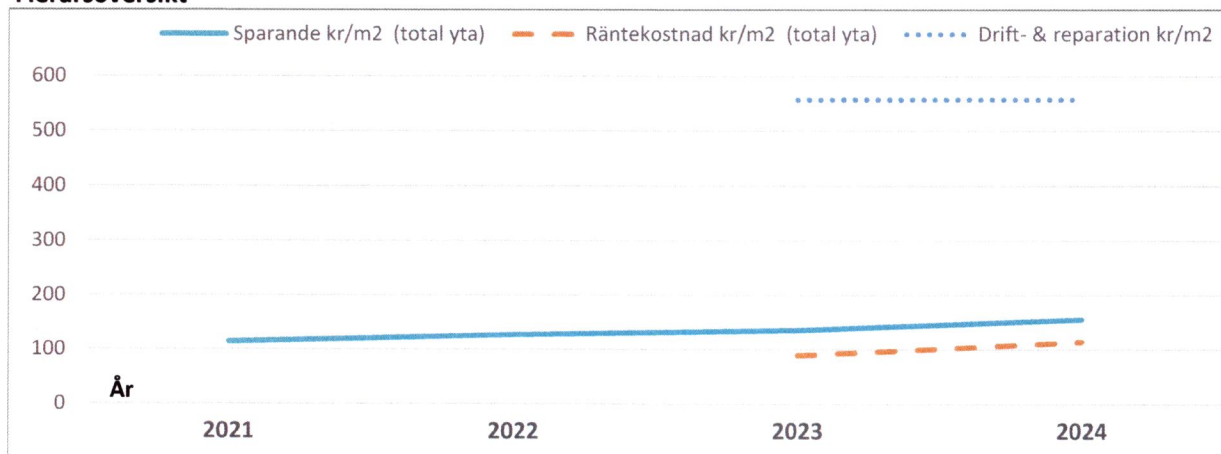
Under våret 2025 har fyra bostadsrätter lagts ut för försäljning vilket är ovanligt många.

Medlemsaktiviteter

Föreningen uppmuntrar gemensamma aktiviteter. Detta stärker samhörighetskänslan och ansvaret för det gemensamma ägandet samt spar kostnader. Det bör begrundas att styrelsen förvaltar bostadsrätter med totalt marknadsvärde kring 70 000 000 kr.

Trädgårdsdagar och samkväm med stort deltagande genomförs regelbundet. Träningsrummet med intilliggande bastu används flitigt liksom hobbyrummet (pannrummet) för smärre arbeten av medlemmarna.

Flerårsöversikt



Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning		1 094	1 034	953	930	915
Resultat		32	-33	-91	-102	-154
Balansomslutning		25 256	25 320	3 688		
Soliditet		85%	85%	-12%	-9%	-9%
Årsavgiftsnivå kr/m ² (Bostadsrättsyta)		766	710	657	644	631

1 h.

Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter	93%	91%	91%	92%	
Årsavgiftstäckning, resultat i tkr ¹⁾	138	111			
Sparande kr/m ² (total yta) ²⁾	156	136	128	115	31%
Avsättning till underhållsfond kr/m ² (total yta)	52	52			
Underhållsfond kr/m ² (total yta)	49	0			
Drift- & reparationskostnader kr/m ² (total yta)	558	558			
Energikostnad kr/m ² (total yta) ³⁾	232	207	197	202	
Räntekostnad kr/m ² (total yta)	115	90			
Skuldsättning kr/m ² (total yta)	2 644	2 767	2 963	2 963	2 208
Skuldsättning kr/m ² (bostadsrättsyta)	2 644	2 767	2 963	2 963	2 208
Lån / taxeringsvärde	10%	11%			
Räntekänslighet ⁴⁾	3,4%	3,9%	5,0%	5,0%	

1) Intäkter minus drift, reparationer, personal, räntor, nästa års amortering, avsättning till underhåll. Visas i tkr.

2) Resultat exklusive avskrivningar & underhåll per total kvm

3) Värme, el och vatten per total kvm

4) Vid 1% räntehöjning av alla lån, påverkar månadsavgiften med ovan %. Ej hänsyn tagit till övrig ekonomi

Årsavgiftstäckning / kalkyl enl ekonomisk plan

Ett av nyckeltalen ovan är årsavgiftstäckning vilket visar om intäkterna täcker drift, ränta, amorteringar och avsättning, se uträkning nedan. Samma uträkning används i ekonomiska planer.

	Ånges i tkr	År	2024	2023
Årsavgifter			1 015	940
Övriga intäkter			80	94
Drift & personalkostnader			-739	-738
Räntor			-149	-115
Amortering		*	-163	-100
Avsättning framtida underhåll			-69	-69
SUMMA			-25	11

* Senast årets amortering motsvarar: 4,7% Normalt brukar lån amorteras med 1-2%

Kommentar årets resultat

Föreningen har ett negativt resultat pga underhåll, samt efter fondregleringar.

Föreningen har dock en stor positiv avgiftstäckning, se ovan

Eget kapital	Insats	Yttre fond	Uppskrivn fond	Kapital tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	52 786		22 000 000	647 502	-1 149 285	-32 809	21 518 194
Disposition					-32 809	32 809	0
Avsättning yttre fond		69 300			-69 300		0
Uttag yttre fond		-3 892			3 892		0
Årets resultat						32 171	32 171
Årets slut	52 786	65 408	22 000 000	647 502	-1 247 502	32 171	21 550 365

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	-1 182 094,31
Årets resultat	32 171,05
Avsättning till yttre underhållsfond	-69 300,00
Uttag ur yttre underhållsfond	3 892,00
Summa	-1 215 331,26

Styrelsen föreslår att -1 215 331,26 kr balanseras i ny räkning.

1/2

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning	1	1 094 468 1 094 468	1 033 639 1 033 639
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
Driftskostnader	2	-693 759	-712 934
Reparationer	3	-45 037	-25 357
Periodiskt underhåll	4	-3 892	-42 528
Avskrivningar	5	-170 896 -913 584	-170 896 -951 715
Rörelseresultat		180 884	81 924
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		3 978	4 648
Räntekostnader och liknande poster		-152 691 -148 713	-119 381 -114 733
Årets resultat		32 171	-32 809
Årets resultat enligt ovan		32 171	-32 809
Avsättning till fond för yttre underhåll		-69 300	-69 300
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		3 892	42 528
Resultat efter disposition av underhåll		-33 237	-59 581

/ h.

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2024-12-31

2023-12-31

Belopp i kr

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	6	24 888 096	25 032 582
Maskiner, inventarier & installationer	7	26 409	52 819
		24 914 505	25 085 401

Summa anläggningstillgångar**24 914 505****25 085 401****OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

Övriga kortfristiga fordringar		1 570	1 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 194	22 480
Summa kortfristiga fordringar		26 764	24 343

Kassa och bank		314 569	210 732
Summa kassa och bank		314 569	210 732

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**341 333****235 075****SUMMA TILLGÅNGAR****25 255 838****25 320 476****EGET KAPITAL OCH SKULDER****EGET KAPITAL****Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser		52 786	52 786
Kapitaltillskott		647 502	647 502
Uppskrivningsfond		22 000 000	22 000 000
Yttre underhållsfond		65 408	0
		22 765 696	22 700 288

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-1 247 502	-1 149 285
Årets resultat		32 171	-32 809
		-1 215 331	-1 182 094

Summa eget kapital**21 550 365****21 518 194****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	8	0	3 662 953
		0	3 662 953

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	3 500 000	0
Leverantörsskulder		56 652	0
Skatteskulder		2 812	3 653
Övriga skulder		8 413	63 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	137 596	72 277
		3 705 473	139 329

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**25 255 838****25 320 476**

/ w.

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	180 884	86 663
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm		
Avskrivningar	170 896	170 896
Erhållen ränta	3 978	4 336
Erlagd ränta	-152 691	-123 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	203 067	138 669
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar - förändring	-2 421	1 702
Kortfristiga skulder - förändring	66 144	-74 493
	63 723	-72 791
Kassaflöde från den löpande verksamheten	266 790	65 878
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	0	0
Pågående arbete	0	0
	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av lån	-162 953	-260 620
	-162 953	-260 620
Kassaflöde från investerings & finansieringsverksamheten	-162 953	-260 620
ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE	103 837	-194 742
Likvida medel vid årets början	210 732	405 474
Likvida medel vid årets slut	314 569	210 732

1 h.

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning, kallat K3. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

I årsavgiften ingår värme, vatten, renhållning och tv.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningstid på byggnader: 10 - 120 år

Avskrivningsprocent genomsnitt på byggnader 2,12%

Marken skrivs inte av

Nettoomsättning	Not 1	År 2024	År 2023
Hysesintäkter garage, p-plats mm		0	3 000
Intäkter TV, internet		71 280	71 280
Årsavgifter		1 014 664	939 504
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		8 504	7 532
Övriga intäkter		19	12 323
		1 094 468	1 033 639

Driftskostnader	Not 2		
Fastighetsskötsel		-8 687	-39 122
Städning		-81 013	-43 219
Hiss		0	-5 547
Elavgifter		-43 328	-50 481
Värme		-206 159	-184 407
Vatten		-57 079	-38 895
Renhållning		-27 937	-29 775
Fastighetsförsäkring		-20 123	-12 797
TV och bredband		-75 688	-74 369
Fastighetsskatt		-29 340	-28 602
Förbrukningsinventar-/material		-7 402	-41 669
Fordonskostnader		-999	-699
Tele, post- och bankkostnader		-2 010	-8 880
Kund- & hyresförluster, advokatkostnader		0	-90
Administrativt förvaltningsavtal		-32 930	-45 854
Vicevärd/förvaltare		-90 000	-90 000
Överlåtelse- och pantkostnad		-2 578	-7 298
Övriga förvaltningskostnader		-4 549	-6 494
Bankkostnader		-3 937	-4 738
		-693 759	-712 934

Reparationer	Not 3		
Reparationer		0	-904
Reparation lokaler		-6 521	0
Reparation gemensamma utrymmen		-3 838	0
Reparation installationer		-23 408	-16 814
Reparation utvändigt		-3 154	0
Reparation serviceavtal		-8 116	-7 639
		-45 037	-25 357

Periodiskt underhåll	Not 4		
Periodiskt underhåll		-3 892	-42 528
		-3 892	-42 528

1 h.

Avskrivningar**Not 5**

Avskrivningar på byggnader	-51 056	-51 056
Avskrivning på förbättringar	-93 430	-93 430
Avskrivning på maskiner & inventarier	-26 410	-26 410
	-170 896	-170 896

Byggnader och mark**Not 6**

Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2024-12-31	Avskrivn år
Mark, ursprung	22 000	0	0	22 000	
Mark uppskrivning	22 000 000	0	0	22 000 000	
Byggnad urspr Rak	6 809 466	-3 798 884	-144 486	2 866 096	-- 2056
Summa	28 831 466	-3 798 884	-144 486	24 888 096	

Akkumulerade anskaffningsvärde**År 2024****År 2023**

Vid årets början	6 809 466	6 809 466
Ingående anskaffningsvärde mark	22 022 000	22 022 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 831 466	28 831 466
Ingående avskrivningar	-3 798 884	-3 654 398
Årets avskrivningar enligt plan	-144 486	-144 486
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-3 943 370	-3 798 884

Utgående redovisat värde**24 888 096****25 032 582****Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde mark:	20 200 000
Taxeringsvärde byggnader:	14 400 000
Totalt taxeringsvärde:	34 600 000

20 200 000
14 400 000
34 600 000

Maskiner och inventarier**Not 7****Akkumulerade anskaffningsvärde**

Vid årets början

Inventarier och verktyg	319 392	319 392
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	319 392	319 392
Inventarier och verktyg	-266 573	-240 163
Inventarier och verktyg	-26 410	-26 410
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-292 983	-266 573
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 409	52 819

Långfristiga skulder kreditinstitut**Not 8**

Långgivare	Konverteringsdatum	Ränte-sats	Skuld År 2024	Skuld År 2023
SEB			0 kr	3 662 991 kr
Sparbanken Skåne	Rörligt	3,42%	1 500 000 kr	0 kr
Sparbanken Skåne	Rörligt	3,42%	1 000 000 kr	0 kr
Sparbanken Skåne	Rörligt	3,42%	1 000 000 kr	kr
	Snittränta	3,42%	3 500 000 kr	3 662 991 kr

Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld)	0 kr
Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering:	3 500 000 kr

Långfristiga skulder	0 kr
Kortfristiga skulder	3 500 000 kr

Amorteringen, samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga
Föreningen har dock för avsikt att förlänga dessa lån

/ hwi

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader
Upplupna kostnader
Förutbetalda hyresintäkter
Övriga upplupna kostnader

Not 9**År 2024****År 2023**

2 280	4 884
39 714	20 628
95 602	10 945
0	35 820
137 596	72 277

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Pantbrev i fastighet
Ansvarsförbindelser

Not 10

4 249 000	4 249 000
Inga	Inga

Lund

2025 - 04 - 22



Björn Wahlstedt /h.



Rikard Roxner



Jörgen Möller



Sanija Celay Kasumi



Anita Jonsson

Min revisionsberättelse har avgivits

2025 - 04 - 25



Michael Malmberg, föreningsvald revisor

**Bostadsrättsföreningen Stadsparken i Lund
Organisationsnummer 745000-0687**

**Bilaga med nyckeltal och detaljerad information till
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 – 2024-12-31**

Styrelsen vill i denna bilaga till årsredovisningen ge en sammanställning av de nyckeltal som anses viktiga vid bedömningen av en bostadsrättsförenings ekonomiska ställning och hur dessa nyckeltal är i vår förening.

En del av nyckeltalen har blivit obligatoriska att redovisa i huvuddokumentet fr.o.m. 2023 års redovisning och återfinns sålunda också ovan.

I bilagan finns mer detaljerad information på olika sätt om bl.a. fördelningen av föreningens kostnader.

Därtill finns en detaljerad sammanställning över större underhållsåtgärder och förbättringar.

Brf Stadsparken i Lund

Övriga nyckeltal (avrundade)														
Ytan: 1 324 kvm														
Intäkterna = avgifterna	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Intäkter avgifter: tkr	1,015	940	873	856	839	839	839	839	839	839	839	772	772	839
Övriga intäkter: tkr	80	81	80	74	76	8	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets resultat före fondavsättningar: tkr	32	-33	-91	-102	-154	49	95	-313	165	175	-135	-54	-303	6
Årsavgift/kvm: kr	767	710	659	647	634	634	634	634	634	634	634	583	583	634
Räntekostnader netto totalt: tkr	153	124	62	31	26	24	18	19	18	33	58	57	61	57
Räntekostnader/kvm: kr	116	94	47	23	20	18	14	14	14	25	44	43	46	43
Räntekostnader/intäkter: % Not 2)	14.0%	12.1%	6.5%	3.3%	2.8%	2.8%	2.1%	2.3%	2.1%	3.9%	6.9%	7.4%	7.9%	6.8%
Totala skulder (lån): tkr	3,500	3,663	3,923	3,923	2,923	1,923	1,993	2,133	2,153	2,433	2,598	2,290	2,123	2,211
Totala skulder (lån)/kvm: kr Not 3)	2,644	2,767	2,963	2,963	2,208	1,452	1,505	1,611	1,626	1,838	1,962	1,730	1,603	1,670
Totala skulder/intäkter: Kvot Not 4)	3.2	3.6	4.1	4.2	3.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.9	3.1	3.0	2.8	2.6
Avskrivningar: tkr	171	171	178	226	90	70	143	143	143	143	143	127	121	99
Driftskostnader: tkr Not 1)	694	683	692	716	638	605	498	926	465	441	718	576	412	416
Driftskostnader/kvm: kr Not 1)	524	516	523	541	482	457	376	699	351	333	542	435	311	314
Fjärrvärmekostnad totalt: tkr	206	184	177	181	165	183	209	211	192	185	180	217	165	187
Fjärrvärmekostnad/kvm: kr Not 1)	156	139	134	137	125	138	158	159	145	140	136	164	125	141
Elkostnad brf total: tkr	43	50	54	40	36	40	34	22	32	30	31	42	32	31
Elkostnad brf/kvm: kr Not 1)	32	38	41	30	27	30	26	17	24	23	23	32	24	23
Total energiförbrukning: MWh	188	187	179	190	178	182	199	205	205	193	184	202	218	218
Vattenkostnad totalt: tkr *)	57	39	30	46	30	36	35	27	26	25	24	17	20	19
Vattenkostnad/kvm: kr Not 1) *)	43	29	23	35	23	27	26	20	20	19	18	13	15	14

*) Vattenkostnaden för sista kvartalet 2023 blev bokförd på 2024.

Beskrivning av nyckeltalen

Nedanstående texter är delvis hämtade från externa länkar och kompletterade med förhållandena i vår förening.

Texterna beskriver hur de olika nyckeltalen är beräknade och hur de ska bedömas.

Se även

<https://skalen.bostadsratterna.se/om-bostadsratter/analysera-din-foreningen>

<https://www.bostadsratterna.se/artiklar/2023/knepen-som-ger-dig-koll-pa-foreningens-finanser>

Vidare information kan fås på bl.a. denna hemsida:

borattupplysning.se/

Allmän information om redovisningsmetoder

Fr.o.m. 2024 har Götalands Fastighetsförvaltning AB (GFF) tagit över den ekonomiska förvaltningen (hantering av avgifter, betalningar, panter m m) och därmed hur olika poster fördelas i resultaträkningen. GFF har ett något annat sätt att sammanföra drifts- och underhållskostnader än den tidigare förvaltaren (HSB).

Notera även att fr.o.m. 2019 har föreningen övergått till K3 som redovisningsmetod. Det innebär att principerna för avskrivningar och det bokföringsmässiga resultatet (som direkt påverkas av hur kostnadsföringar och aktiveringar av underhållsåtgärder kan göras) har ändrats väsentligt i förhållande till tidigare år.

Not 1) Driftskostnader

Driftskostnader innefattar de kostnader som är direkt relaterade till den dagliga driften, såsom uppvärmning, vatten och föreningens el, sophantering, städning, förvaltning etc. Driftkostnaderna varierar mycket mellan olika föreningar. Som tumregel kan sägas att driftkostnader på 250 kr/kvm och år är mycket bra, men över 450 kr/kvm och år är mycket. (Det finns olika tumregler kring detta och den angivna är från 2015.)

Not 2) Räntekostnader

Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.

Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader. Man dividerar alltså räntekostnaderna med intäkterna (= avgifterna).

Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.

I vår förening är kvoten för 2024 14,0 %; en markant ökning från tidigare år p.g.a. de kraftigt ökade räntorna på våra löpande lån men fortfarande en låg kvot. Föreningen har omsatt lånen under december 2024 i samband med övergången till Sparbanken Skåne. Samtliga tre lån löper med rörlig ränta.

Brf Stadsparken i Lund

Not 3) Skuldsättningsgrad

Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvadratmeter yta. Brukar kallas belåning, eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Man dividerar alltså den totala låneskulden med boendeytan. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.

I vår förening har kvoten ökat under 2020 - 2022. Anledningen är två lån à 1 000 000 kr var som föreningen tog upp för att betala för åtgärderna på avloppsstammarna och fönstren.

Föreningen amorterade 162 953 kr i samband med övergången till Sparbanken Skåne varefter kvoten är 2 644 kr/kvm.

Not 4) Räntekänslighet

Ett bra sätt är att jämföra föreningens skulder med den totala omsättningen (= avgifterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder (ungefär som en privatpersons skulder i förhållande till dennes inkomst).

Detta mått är också bostadsrättsföreningens räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 %-enhet så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination.

Man dividerar den totala låneskulden med avgifterna.

Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!

I vår förening har kvoten ökat till drygt 4 under 2021 av anledningar som diskuterats under 3) ovan.

Kvoten har nu åter minskat till 3.2 tack vare ökade intäkter (avgifter) samt amorteringar.

Fördelning av kostnader

Kostnadsslag	Belopp	%
Värme	206,159	19%
El	43,328	4%
Vatten	57,079	5%
Renhållning	27,937	3%
Reparationer #	17,718	2%
Försäkring	20,123	2%
TV, bredband	75,688	7%
Serviceavtal	8,116	1%
Trädgårdsskötsel	9,675	1%
Städning, sotning	81,013	8%
Planerat underhåll	39,254	4%
Överlåtelse, panter	2,578	0%
Medlemsaktiviteter	3,629	0%
Förvaltning GFF	32,930	3%
Förvaltning vicevård	90,000	8%
Diverse	8,687	1%
Avskr (byggn, förbättr, inventarier)	170,896	16%
Räntor, finansiella kostnader	152,691	14%
Fastighetsskatt	29,340	3%
Summa	1,076,841	

Kostnadsslag (vissa sammanslagningar)

- Värme
- El
- Vatten
- Renhållning
- Reparationer #
- Försäkring
- TV, bredband
- Serviceavtal
- Trädgårdsskötsel
- Städning, sotning
- Planerat underhåll
- Överlåtelse, panter
- Medlemsaktiviteter
- Förvaltning GFF
- Förvaltning vicevård
- Diverse
- Avskr (byggn, förbättr, inventarier)
- Räntor, finansiella kostnader
- Fastighetsskatt

Brf Stadsparken i Lund

Sammanställning över större underhållsåtgärder och förbättringar

Totalt 2011 -- 2024 (kronor)		4,694,042
Åtgärder 2024		Årets
Inga stora åtgärder.		0
Åtgärder 2023		Årets
Ny torktumlare	34,594	
Summa		34,594
Åtgärder 2022		Årets
Installation of träningsutrustning i gymmet.	29,990	
Byte av nödtelefon i hissen.	18,250	
Summa		48,240
Åtgärder 2021		Årets
Relining av horisontella stammar i källaren.	623,915	
Fönsterrenovering.	1,160,124	
Brandvarnare och utrymningsskyltar.	45,387	
Summa		1,829,426
Åtgärder 2020		Årets
Vägg i tvättstugan.	40,750	
Renovering och byte av horisontella avloppsstammar i källaren samt utomhus.	396,416	
Iordningställande av pannrummet till hobbyrum.	75,779	
Lagning och målning av tak och vägg.	165,750	
Slipning och lackning av entrédörren och handledare.	25,200	
Summa		703,895
Åtgärder 2019		Årets
Omläggning av rör till/från fjärrvärmeanläggningen.		
Utfört av Kraftringen som del av deras underhållsarbete.		0
Åtgärder 2018		Årets
Inga stora åtgärder.		0
Åtgärder 2017		Årets
Förlängning av cykelparkering.	44,792	
Omläggning av tak.	427,500	
Summa		472,292
Åtgärder 2016		Årets
Byte av takbelysning i trapphuset.	22,244	
Summa		22,244
Åtgärder 2015		Årets
Installation av grind till avfallsutrymmet.	12,960	
Summa		12,960
Åtgärder 2014		Årets
Renovering och förbättring av hissen.	481,250	
Summa		481,250
Åtgärder 2013		Årets
Nya fönsterbleck på baksidans fönster.	61,862	
Trädäck på baksidan.	35,400	
Diverse Åtgärder i trädgården på baksidan.	47,719	
Ny torktumlare.	21,725	
Nya låskistor.	14,740	
Summa		181,446
Åtgärder 2012		Årets
Nya elskåp i vissa lägenheter.	34,495	
Nya tvättmaskiner.	57,500	
Ny fjärrvärmeanläggning. Byte av samtliga termostater.		
Injustering av hela värmeanläggningen.	359,584	
Bastu samt vattenutkast på framsidan.	243,877	
Uppfräschning av pannrum m m i källaren.	20,000	
Nya trädgårdsmöbler.	25,350	
Summa		740,806
Åtgärder 2011		Årets
Nya cykelställ i cykelrum.	17,835	
Målning av cykelrum.	22,550	
Nya stamledningar och byte av elcentral.	126,504	
Summa		166,889

