

Bostadsrättsföreningen Solgläntan i Veberöd

Org.nr: 769628-3014

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solgläntan i Veberöd, 769628-3014, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-06-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-20 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Patrik Persson
Ledamot	Anton Brandt
Ledamot	Magnus Sandberg
Suppleant	Andreas Sjögren

Vald t.o.m. föreningsstämman

2026
2026
2025
2025

Revisor

Auktoriserad revisor	Anders M Jeppsson Ernst & Young
----------------------	------------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Juis Andres Guillen och Nelly Robertsdotter

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Gäddan 4 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader med 20 småhus. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastighetens adresser är Remontgatan 9-39, 43-49.

Föreningen upplåter samtliga småhus med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

6 rok	7 rok
16	4

Total tomtarea:	8 945	kvm
Total bostadsarea:	2 812	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 812	kvm

Fastighetsinformation

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Leverantör

Vinterrenhållning	Veberöds Åkeri och Schakt
Elavtal avseende volym	E.ON
Skadedjursbekämpning	Anticimex

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 22 652 kr (23 517 kr 2023) och planerat underhåll för 304 968 kr (70 128 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-08-18 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 619 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 220 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2024-04-18. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Kära medlemmar,
Styrelsen tackar återigen för förtroendet.

Styrelsen valde att 2024 lämna årsavgiften vid samma nivå som 2023. Detta ekonomiska utrymme skapades genom att aktivt arbeta med en långsiktig budget. Styrelsen arbetar fortsatt mot den budget vi har lagt tillsammans med Bredablick, samt följer den underhållsplan som upprättades 2020 för att hålla våra fastigheter i brukligt skick.

Vi har arbetat löpande med att långsiktigt göra föreningen mindre räntekänslig genom att aktivt extraamortera på våra fastighetslån. Detta för att skapa större ekonomisk förutsägbarhet inför framtiden.

Brf Solgläntan har idag upphandlade fastighetslån fördelat på olika bindningstider och räntenivåer. Samt ett lån som avser våra solcellsanläggningar.

Under kvartal ett 2025 förfaller ett av våra bunda lån som vi just nu tillsammans med Bredablick förhandlar fram nya förutsättningar på, styrelsen avser även att i detta göra ytterligare en extra amortering på 400.000 SEK.

Samtliga solcellsanläggningar hade innan installation en uppskattad gemensam årsproduktion på 113.000 kWh/år. När vi summerar 2024 kan vi med glädje återigen meddela att vi har producerat mer än förväntat, cirka; 125.000 kWh. Med andra ord ser vi fortsatt solcellsanläggningarna som en god investering för våra medlemmar.

Väsentliga underhåll & reparationer genomförda under 2024 helår /2025 kvartal ett,

- Slipning och målning av alla ytterdörrar i trä.
- Byte av samtliga förrådsdörrar samt lås och cylinder.
- Byte av Altandörr Remontgatan 39.
- Spolningen och slamsugning av samtliga dagvatten och avloppskanaler på området.
- Rostbehandling av synlig armering och ny puts samt målning av denna på Remontgatan 43.

Kommande väsentliga underhåll & reparationer under 2025,

- Byte av båda dagvatten pumparna på Gata 2 kommer ske under 2025, de uttjanta pumparna kommer magasinerar hos vår Partner för att kunna användas till reservdelar framåt.
- Eventuellt byte av Entredörr hos Remontgatan 9.
- Byte av golv och golvvärme i sovrum på ovanvåningen Remontgatan 21.

Kommunikations plattform Boappa,

Styrelsen meddelar att nuvarande plattform för dokumentering av styrelsearbetet och kommunikation med dess medlemmar som sker via Boappa, kommer vi som föreningen gradvis under 2025 att röra oss ifrån och istället arbeta med en plattform som heter PHM Digital vilket vi har kostnadsfri access till via Bredablick. Till skillnad från Boappa som årligen kostar oss några tusenlappar. Styrelsen återkommer med mer information gällande detta framöver.

Följande partners har styrelsen arbetat med under 2024, samt avser att fortsätta arbeta med under 2025.

- Rörläggeriet - Rör, Avlopp och vatten.
- VVS bolaget Månsson & Alriksson AB - Thermotech, Golvvärme.
- VVS Bolaget Månsson & Alriksson - Thermotech felsökning & reparation.
- Blentarps Elteknik AB - Elektriker, felsökning.
- Malmjö & Persson Byggnads AB - Hantverkare, Bygg, Målning etc.
- Zero Energi AB - NIBE pannor felsökning & reparation.
- Termoklimat Skåne AB - NIBE pannor felsökning & reparation.
- SveaSolar - Solceller och anläggning.
- Skorstensteamet - Ventilation.

Styrelsen arbetar fortsatt för att effektivisera och modernisera våra processer.

Patrik Persson- Styrelseordförande

Magnus Sandberg- Styrelseledamot

Anton Brandt - Styrelseledamot

Andreas Rosenquist Sjögren - Suppleant



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 2 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 36 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 36 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår vatten och avlopp.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 408	1 337	1 073	996
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 210	- 5	- 269	- 452
Förändring av underhållsfond	314	482	303	298
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	49	86	-43	-265
Sparande kr/kvm	238	227	177	
Soliditet, %	72	72	72	73
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	498	475	379	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	100	99	
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	498	475	379	352
Driftkostnad kr/kvm	53	65	46	75
Energikostnad kr/kvm	36	34	30	33
Ränta kr/kvm	155	128	89	85
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	220	196	192	179
Skuldsättning kr/kvm	5 579	5 625	5 874	5 408
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	5 579	5 625	5 874	5 408
Räntekänslighet (%)	11	12	15	
Snittränta, (%)	2.78	2.27	1.52	1.57

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina ekonomiska åtaganden kan föreningen komma att behöva höja avgifterna i enlighet med inflation.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	42 270 000	2 419 358	- 2 457 709	- 4 678
Disposition enligt föreningsstämma			-4 678	4 678
Avsättning till underhållsfond		619 000	-619 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-304 968	304 968	
Årets resultat				- 210 003
Vid årets slut	42 270 000	2 733 390	- 2 776 419	- 210 003

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 462 387
Årets resultat före fondändring	- 210 003
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 619 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	304 968
Summa över/underskott	- 2 986 422

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 2 986 422
Totalt	- 2 986 422

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 401 182

1 334 592

Övriga rörelseintäkter

3

6 875

2 737

Summa Rörelseintäkter

1 408 057

1 337 329

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-476 814

-275 268

Övriga kostnader

5

-105 789

-108 196

Personalkostnader

6

-37 652

-34 497

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-572 936

-572 938

Summa Rörelsekostnader

-1 193 191

-990 899

RÖRELSERESULTAT

214 866

346 430

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

11 568

7 610

Räntekostnader och liknande resultatposter

-436 437

-358 718

Summa Finansiella poster

-424 869

-351 108

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-210 003

-4 678

RESULTAT FÖRE SKATT

-210 003

-4 678

ÅRETS RESULTAT

-210 003

-4 678



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	56 956 067	57 529 003
Summa materiella anläggningstillgångar		56 956 067	57 529 003
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 956 067	57 529 003
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 163	0
Övriga fordringar		176	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	49 680	34 933
Summa kortfristiga fordringar		55 019	34 937
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	971 598	714 239
Summa kassa och bank		971 598	714 239
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 026 617	749 176
SUMMA TILLGÅNGAR		57 982 684	58 278 179



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 270 000	42 270 000
Underhållsfond		2 733 390	2 419 358
Summa bundet eget kapital		45 003 390	44 689 358
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 776 419	-2 457 709
Årets resultat		-210 003	-4 678
Summa fritt eget kapital		-2 986 422	-2 462 387
SUMMA EGET KAPITAL		42 016 968	42 226 971
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	6 807 975	14 299 640
Summa långfristiga skulder		6 807 975	14 299 640
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		6 807 975	14 299 640
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	8 881 315	1 516 670
Leverantörsskulder		47 779	30 504
Övriga skulder		16 386	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	212 261	204 394
Summa kortfristiga skulder		9 157 741	1 751 568
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		9 157 741	1 751 568
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 982 684	58 278 179



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	214 866	346 430
Avskrivningar	572 936	572 938
Summa	787 802	919 368
Erhållen ränta	11 568	7 610
Erlagd ränta	-436 437	-358 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	362 933	568 260
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-20 082	40 359
Ökning av rörelseskulder	41 528	-78 839
Kassaflöde från den löpande verksamheten	384 379	529 780
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	1 281 295	8 391 325
Amortering av låneskulder	-1 408 315	-9 091 365
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-127 020	-700 040
Årets kassaflöde	257 359	-170 260
Likvida medel vid årets början	714 239	884 499
Likvida medel vid årets slut	971 598	714 239



Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100
Inventarier, maskiner och installationer	20



Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Totalt årsavgifter och hyror

2024	2023
1 401 182	1 334 592
1 401 182	1 334 592

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

2024	2023
4 059	1 208
2 816	1 529
6 875	2 737
6 875	2 737

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El

Vatten och avlopp

Besiktningsskostnader

Snöröjning

Försäkringar

Förbrukningsmaterial

Reparationer

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen

VA & sanitet, installationer

Värme, installationer

El, installationer

Planerat underhåll

Huskropp, tak

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen

Värme, installationer

Ventilation, installationer

Totalt fastighetskostnader

2024	2023
17 517	18 875
84 107	75 570
0	8 750
15 000	6 563
32 434	71 865
136	0
149 194	181 623
9 888	650
4 422	0
5 549	13 660
2 793	9 207
22 652	23 517
0	33 038
301 404	0
3 564	14 590
0	22 500
304 968	70 128
476 814	275 268

Not 5. Övriga kostnader

Förvaltningskostnader

Revision

Tele och post

Jurist- och advokatkostnader

Bankkostnader

IT-tjänster

Övriga externa kostnader

Totalt övriga kostnader

2024	2023
71 369	66 530
27 725	27 250
1 125	1 350
0	7 905
667	350
4 103	4 012
800	800
105 789	108 196



Not 6. Personalkostnader

Löner och arvoden

Styrelsearvoden

Övriga personalkostnader

Sociala kostnader

Totalt personalkostnader

2024**2023**

28 650

26 250

9 002

8 247

37 652**34 497**

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2024**2023**

572 936

572 938

572 936**572 938**

Not 8. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

Fastighetsinteckningar

Summa:

2024-12-31**2023-12-31**

36 000 000

36 000 000

36 000 000**36 000 000**

Not 9. Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

Mark

Utgående anskaffningsvärden

Ingående avskrivningar

Byggnader

Årets avskrivning på byggnader

Utgående avskrivningar

Utgående redovisat värde

Varav

Byggnader

Mark

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

2024-12-31**2023-12-31**

50 303 998

50 303 998

10 736 140

10 736 140

61 040 138**61 040 138**

- 3 511 135

- 2 938 197

- 572 936

- 572 938

-4 084 071**-3 511 135****56 956 067****57 529 003**

46 219 927

46 792 863

10 736 140

10 736 140

41 903 000

38 582 000

41 903 000**38 582 000**

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader

Summa

2024-12-31**2023-12-31**

49 680

34 933

49 680**34 933**

Not 11. Kassa och bank

Transaktionskonto Handelsbanken

Summa

2024-12-31**2023-12-31**

971 598

714 239

971 598**714 239**



Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån SHB	2026-03-30	3,74 %	6 907 995	7 008 015
Fastighetslån SHB **	2025-03-30	1,58 %	7 500 000	7 500 000
Fastighetslån SHB * **	2025-01-02	3,90 %	1 281 295	1 308 295
Summa skulder till kreditinstitut			15 689 290	15 816 310
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 881 315	-1 516 670
			6 807 975	14 299 640

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till 2025-01-02 och följer Stibor 90D.

** Lånet kapitalbands på två år hos Swedbank, till en ränta vid signeringsdatum på 2,77%. Föreningen genomförde samtidigt en extraamortering på 450 000 kr.

Not 13. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 881 315	1 516 670
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 807 975	14 299 640
Summa	15 689 290	15 816 310

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	37 653	34 498
Upplupna räntekostnader	12 215	0
Förutbetalda intäkter	113 840	127 466
Upplupna revisionsarvoden	25 900	22 800
Upplupna kostnader	22 653	19 630
Summa	212 261	204 394



Underskrifter

Veberöd enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Patrik Persson
Ordförande

Anton Brandt
Ledamot

Magnus Sandberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young
Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor