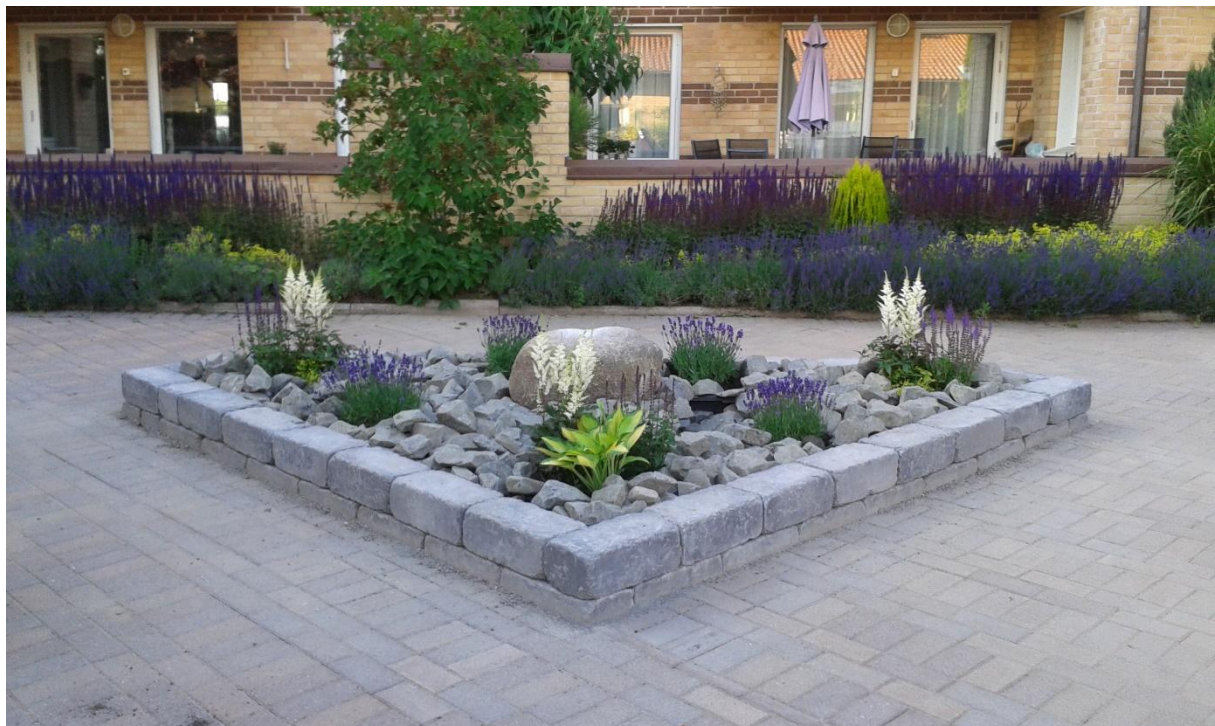


ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GITARREN, LUND
716439-0895

RÄKENSKAPSÅR
2024-01-01 – 2024-12-31



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	21

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GITARREN, LUND

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.
Årsredovisningen är upprättad i SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 1990-07-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1990-07-24 och dess nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-08-15.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Skåne län, Lunds Kommun.

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Gitarren 1, Lund Kommun. Föreningens gatuadresser är Flygelvägen 11-117, 224 72 Lund.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är inte momsregistrerad.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Ledamöter	Vald t.o.m. stämma
Ingvar Ekstrand	2025
Joachim Ståhl	2026
Magnus Tingberg	2025
Maria Norén	2026
Suppleanter	Vald t.o.m. stämma
Annika Ekstrand	2025
Kati Karvonen	2025
Nabil Hasoun	2025

Samtliga ledamöter väljs på två år och suppleanter väljs på ett år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit tio protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Advice Revision i Växjö AB
Tommy Wall
Gustav Andersson

Auktoriserad revisor
Föreningsvald revisor
Suppleant

Valberedning

Tommie Anderberg
Håkan Månsson

Sammanställande

Förvaltning

A.R.C Fastighetspartner AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Gitarren 1 med en tomtareal om 31 981 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1992. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av tre flerfamiljshus samt 45 radhus med totalt 103 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 8 862 kvm.

Föreningen innehar även 55 garageplatser och 60 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

30 stycken 2 rum och kök

31 stycken 3 rum och kök

31 stycken 4 rum och kök

11 styck 5 rum och kök

1 styck lokal

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-29.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som senast reviderades 2024 och som sträcker sig fram till 2047.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 144 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 3 st överlåtelser.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren/köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2024 är 57 300 kr (år 2023, 52 500 kronor).

Föreningens ekonomi

Det negativa balanserade resultatet härrör från de icke underhållsfondsbaseade fasadrenoveringar föreningen tvingades att göra 2014/2015 på grund av undermåligt tegel från den tiden då husen uppfördes. Tegel beräknas annars ha en hållbarhet på minst 70 år. Eftersom någon tegelrenovering inte finns med i underhållsplanen förrän tidigast 2063 har föreningen valt att redovisa fasadrenoveringen som ett minusresultat istället för att belasta underhållsfonden. Detta är alltså rent bokföringstekniskt och påverkar inte föreningens ekonomi, som är god.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 2% från och med 1 januari 2025.

STYRELSENS VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2024

Teknisk förvaltning

Föreningen fortsatte köpa in vaktmästartjänst och tekniska förvaltningstjänster såsom lägenhetsbesiktningar och underhållsplan separat från andra företag efter behov.

Föreningen har genom detta arbete sparat in ca 15 000 kr i månaden utöver intjänade projektledningskostnader även under 2024.

Renoveringar och underhåll byggnader

En första etapp av två påbörjades med ommålning av flerbostadshusens balkonger och entrédörrar.

Samtliga soprumsdörrar byttes ut och anpassades till samma stil som garageportarna.

Värmesystem

Föreningen har under året jobbat intensivt med att driva igenom garantiåtaganden gällande värmesystemet till flerbostadshusen. I samarbete med Panasonic och ett par andra entreprenörer ändrades placeringen på luft/vattenvärmepumparna och pumphusen byggdes om för att komma till rätta med driftsstörningar under vintertid.

Laddstolpar

Efter en ökad efterfrågan och för att bredda serviceutbudet gentemot våra boende inleddes arbetet med att gå igenom olika lösningar för införande av laddningsmöjligheter i området för dem som har eller planerar att införskaffa el- eller laddhybridbilar.

Utemiljö

Ett par nya utegymredskap installerades på ledig sandyta mellan två av flerbostadshusen och ytterligare uteplatser förbereddes och öppnades upp på baksidan till ett par lägenheter i flerbostadshusen.

Fixardag

Under fixardagen som arrangerades under våren utfördes bland annat målningsarbeten av bänkar och tvättning av pergolor.

Belysning

Arbetet med ombyggnation och utbyten av armaturerna för LED-anpassning i området har pågått etappvis och fortsatte under året med väggarmaturerna i flerbostadshusens trapphus.

Snöröjning i egen regi

För elfte året i rad körde föreningen snöröjning och halkbekämpning helt i egen regi vilket lett till betydligt bättre halkbekämpning och ordentligt minskade kostnader.

Eftersom snöröjningsmaskinen är fullt betald och avskriven finns inte några kapitalkostnader för den.

Lokaluthyrningar, gym och kolonier

Under året administrerades 10 stycken lokaluthyrningar, 14 stycken koloniabonnemang och 9 stycken gymkort, familjekort och enskilda.

Personalkostnader och underhåll

En stor del av det som redovisas under personalkostnader i årsredovisningen utgörs av kostnader som egentligen skulle sortera under underhåll, förvaltnings- och driftskostnader om tjänsterna köpts in utifrån.

Föreningen har även sparat in på att i egen regi bedriva viss jourverksamhet samt projektledning för bland annat målnings- och ombyggnadsarbeten samt juridiska ärenden.

Vi som arbetat i styrelsen under det gångna året vill tacka alla medlemmar i vår förening som bidragit till en vänlig och trivsamt boendemiljö!

Styrelsen
Brf Gitarren, Lund

2025

FLERÅRSÖVERSIKT

<i>Belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2024	2023	2022	2021
Årsavgift (kr/kvm)	923	896	879	879
Nettoomsättning (tkr)	9 473	9 638	8 734	8 678
Årets resultat	-517	526	328	693
Totalt eget kapital	12 608	13 125	12 600	12 272
Balansomslutning	93 766	95 148	95 210	95 293
Soliditet (%)	13,4	13,8	13,2	12,9
Bokfört värde, byggnader och mark	73 563	74 411	75 259	76 107
Taxeringsvärde, byggnader och mark	196 501	181 939	181 939	131 541
Taxeringsvärde, byggnader	104 772	104 430	104 430	78 254
Låneskuld	79 740	80 290	80 840	81 403
Låneskuld (kr/kvm)	8 998	9 060	9 122	9 186
Belåningsgrad (%)	41	44	44	62
Amortering under året	550	550	563	500
Likvida medel	11 069	11 418	10 689	10 925
Likviditet (%)	819	665	461	524
Avsättning yttre fond kr/kvm	56	56	56	113
Sparande/m ² bostadsrättsyta (kr/kvm)	128	238	263	262
Räntekänslighet (%)	9,7	10,1	10,4	10,5
Energikostnad/m ² bostadsrättsyta (kr/kvm)	153,8	156,8	145,6	118,5
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,4	80,2	89,2	89,7

Förklaring av nyckeltal i flerårsöversikt

Soliditet: totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld (kr/kvm): låneskuld/bostadsrättsyta

Belåningsgrad: låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet: (likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

Kassaflöde, visar föreningens sparande för framtida underhåll: (resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning underhållsfond (kr/kvm): avsättning/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Sparande/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten)/antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Räntekänslighet (%): Räntebärande skulder/årsavgifter

Energikostnad/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Energikostnader (värme, el och/eller vatten)/antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%): Årsavgifter/totala rörelseintäkter

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 993 008	6 499 686	-2 893 123	525 538	13 125 109
Avsättning till fond för yttre underhåll		500 000	-500 000		0
Anspråktagande från fond		-648 444	648 444		0
Disposition av föregående års resultat			525 538	-525 538	0
Årets resultat				-516 670	-516 670
Belopp vid årets utgång	8 993 008	6 351 242	-2 219 141	-516 670	12 608 439

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE FÖRENINGENS RESULTAT

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 367 585
Årets resultat före fondförändring	-516 670
Reservation till underhållsfond	-500 000
Anspråktagande av underhållsfond	648 444
Summa, till stämmans förfogande	-2 735 811

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Summa att balansera i ny räkning	-2 735 811
----------------------------------	------------

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

Särskild upplysning gällande årets förlust:

Föreningen redovisar ett bokföringsmässigt underskott samt ett negativt kassaflöde. Föreningen har en god kassalikviditet och följer löpande upp sin ekonomi samt säkerställer genom budgetarbete att årsavgiften är anpassad till föreningens kostnader.

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	9 472 986	9 637 836
Summa rörelseintäkter		9 472 986	9 637 836
RÖRELSEKOSTNADER			
Drifts- och underhållskostnader	3	-5 622 418	-4 911 626
Övriga externa kostnader	4	-103 796	-107 525
Personalkostnader och arvoden	5	-1 063 242	-998 486
Avskrivningar	6	-1 123 564	-1 123 564
Summa rörelsekostnader		-7 913 020	-7 141 201
RÖRELSERESULTAT		1 559 967	2 496 635
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	303 809	266 300
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 380 446	-2 237 396
Summa finansiella poster		-2 076 637	-1 971 096
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-516 670	525 538
ÅRETS RESULTAT		-516 670	525 538

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	73 562 617	74 410 751
Värmepumpsanläggning	10	7 388 379	7 564 293
Inventarier, verktyg och installationer	11	1 213 474	1 312 990
Summa materiella anläggningstillgångar		82 164 470	83 288 034
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		82 164 470	83 288 034
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- hyres- och andra kundfordringar		85 479	115 551
Övriga fordringar		17 871	32 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	429 392	292 877
Summa kortfristiga fordringar		532 742	441 315
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 068 788	11 418 468
Summa kassa och bank		11 068 788	11 418 468
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 601 530	11 859 783
SUMMA TILLGÅNGAR		93 766 000	95 147 817

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 993 008	8 993 008
Fond för yttre underhåll		6 351 242	6 499 686
Summa bundet eget kapital		15 344 250	15 492 694
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 219 141	-2 893 123
Årets resultat		-516 670	525 538
Summa fritt eget kapital		-2 735 811	-2 367 585
SUMMA EGET KAPITAL		12 608 439	13 125 109
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	39 032 342	49 977 510
Summa långfristiga skulder		39 032 342	49 977 510
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	40 707 982	30 312 814
Leverantörsskulder		299 119	325 195
Skatteskulder		21 879	51 984
Övriga skulder	15	41 385	34 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 054 853	1 320 247
Summa kortfristiga skulder		42 125 218	32 045 198
SUMMA SKULDER		81 157 560	82 022 708
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 766 000	95 147 817

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-12-31	2023-12-31
Rörelseresultat	1 559 967	2 496 634
Justering avskrivningar	1 123 564	1 123 564
Erlagd ränta	-2 372 465	-2 190 492
Erhållen ränta	204 434	162 428
	515 500	1 592 134
Ökning(-)/(+)Minskning av rörelsefordringar	7 949	-228 034
Ökning(+)/(-)Minskning av rörelseskulder	-323 128	-84 589
Kassaflöde från den löpande verksamheten	200 321	-1 279 511
Investering i fastighet	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Inbetalda insatser	0	0
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-550 000	-550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-550 000	-550 000
Summa förändring av likvida medel	-349 680	729 511
Kassa och bank vid årets början	11 418 468	10 688 957
Kassa och bank vid årets slut	11 068 788	11 418 468

NOTER

NOT 1REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 om årsredovisning (K2).

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.
Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:	
Ursprunglig byggnad	0,83% (120 år)
Värmepumpsanläggning	2% (50 år)
Inventarier	5-10% (10-20 år)

Fond för yttre underhåll
Gjorda reparationer som är underhåll benämns som planerat underhåll. Övrigt är löpande reparationer. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens årsstämma.
Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Fastighetsavgiften var för räkenskapsåret 2024 1 630 kronor per lägenhet och 9 525 kronor per småhusenhet.
För lokaldelen betalar föreningen statlig fastighetsskatt om 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

NOT 2NETTOOMSÄTTNING

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	8 182 380	7 944 059
Parkeringsplatser	126 235	121 974
Garageplatser	234 000	236 400
Värme, bostäder	724 979	847 355
Förråd	11 200	11 750
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	5 444	11 445
Övriga intäkter	188 748	464 853
Summa	9 472 986	9 637 836

NOT 3 DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Driftskostnader; se spec. nedan	3 800 165	3 546 346
Löpande underhåll; se spec. nedan	1 173 809	899 248
Periodiskt underhåll, se spec. nedan	648 444	466 033
Summa	5 622 418	4 911 626
Specifikation driftskostnader		
El	978 818	1 054 101
Vatten och avlopp	384 508	335 395
Avfallshantering	179 312	200 692
Bredband	111 072	111 072
Kabel-TV	72 156	68 474
Snörenhållning och halkbekämpning	53 011	20 187
Besiktning	3 351	25 497
Bevakningskostnader	25 516	1 122
Fastighetsförsäkring	112 353	107 149
Fastighetsskötsel enligt avtal	393 976	380 940
Fastighetsskötsel utöver avtal	88 720	20 261
Lokalvård enligt avtal	178 583	174 905
Trädgårdsskötsel enligt avtal	159 339	158 660
Trädgårdsskötsel utöver avtal	120 701	66 337
Kommunal fastighetsavgift bostäder	523 165	510 077
Fastighetsskatt	25 490	25 490
Förbrukningsinventarier	42 417	4 322
Brandskydd	14 040	13 006
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	17 562	19 349
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	123 589	118 200
Kostnader överlåtelse- och panthantering	5 731	10 763
Leasing av inventarier och verktyg (hjärtstartare)	5 409	4 636
Administrativa kostnader	77 126	55 093
Övriga fastighetskostnader	104 220	60 618
Summa	3 800 165	3 546 346

Specifikation löpande underhåll, reparationer

Löpande underhåll allmänt	82 133	46 882
Bostäder	29 373	16 265
Gemensamma utrymmen	89 557	62 060
VA/sanitet	6 548	5 872
Installationer allmänt	23 410	48 422
Installationer värme	213 361	69 403
Installationer ventilation	291 128	203 450
Installationer hissar	121 920	99 172
Installationer lås och larm	58 952	42 004
Installationer el	82 667	59 042
Fastighet utvändigt	1 250	0
Fastighet markytor	47 765	17 789
Garage och p-plats	7 853	0
Markytor, planteringar	28 360	228 887
Övrigt	89 532	0
Summa	1 173 809	899 248

Specifikation periodiskt/planerat underhåll, tas från fond för yttre underhåll

Bostäder	0	0
Gemensamma utrymmen	82 262	0
Installationer	0	57 613
El	0	43 531
Huskropp utvändigt	566 182	265 107
Markytor	0	99 782
Summa	648 444	466 033

NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Extern revisor	19 750	11 750
Underhållsplan	14 925	14 925
Juridiska kostnader	69 121	80 850
Summa externa kostnader	103 796	107 525

NOT 5 PERSONALKOSTNADER

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Lön personal, adm, jour, projektledning	553 465	521 804
Styrelsearvode	229 143	209 950
Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal	218 959	204 475
Löneskatt	5 822	9 219
Övriga personalkostnader	55 853	53 038
Summa	1 063 242	998 486

NOT 6 AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning byggnader	848 134	848 134
Avskrivningar byggnadsinventarier	86 160	86 160
Avskrivningar värmepumpar	175 914	175 914
Avskrivning tvättmaskiner	13 356	13 356
Summa	1 123 564	1 123 564

NOT 7 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter	303 809	266 300
Summa	303 809	266 300

NOT 8 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	2 380 299	2 237 240
Kostnadsränta	147	156
Summa	2 380 446	2 237 396

NOT 9 BYGGNADER OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	102 184 840	102 184 840
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	102 184 840	102 184 840
Ingående avskrivningar	-31 544 269	-30 696 135
Årets avskrivningar	-848 134	-848 134
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 392 403	-31 544 269
Ingående anskaffningsvärde mark	3 770 180	3 770 180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde mark	3 770 180	3 770 180
Utgående redovisat värde	73 562 617	74 410 751
Bokfört värde byggnader	69 792 437	70 640 571
Bokfört värde mark	3 770 180	3 770 180
Summa bokfört	73 562 617	74 410 751
Taxeringsvärden byggnader	104 772 000	104 430 000
Taxeringsvärden mark	91 729 000	77 509 000
Summa taxeringsvärde	196 501 000	181 939 000

Fastighetsbeteckningar: Gitarren 1
Marken innehas med äganderätt
Värdeår: 1992, 1993

NOT 10 VÄRMEPUMPSANLÄGGNING

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 795 691	8 795 691
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 795 691	8 795 691
Ingående avskrivningar	-1 231 398	-1 055 484
Årets avskrivningar	-175 914	-175 914
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 407 312	-1 231 398
Utgående redovisat värde	7 388 379	7 564 293

NOT 11 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 040 876	2 040 876
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 040 876	2 040 876
Ingående avskrivningar	-727 886	-628 370
Årets avskrivningar	-99 516	-99 516
Utgående ackumulerade avskrivningar	-827 402	-727 886
Utgående redovisat värde	1 213 474	1 312 990

NOT 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	123 586	115 131
Kabel-TV	18 173	17 981
Bredband	27 768	27 768
Fastighetsjour	2 880	2 761
Ränteintäkter	203 247	103 872
Övriga förutbetalda kostnader	53 738	25 364
Summa	429 392	292 877

NOT 13

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2024-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2024-12-31	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	3,218%	3 mån löp	11 544 342	0
Swedbank Hypotek	3,097%	3 mån löp	7 801 140	450 000
Swedbank Hypotek	3,700%	2025-01-24	11 262 500	0
Swedbank Hypotek	2,680%	2025-06-18	10 000 000	0
Swedbank Hypotek	1,930%	2026-09-25	10 200 000	50 000
Swedbank Hypotek	3,290%	2027-05-25	12 475 000	0
Swedbank Hypotek	2,410%	2027-09-24	9 917 332	50 000
Swedbank Hypotek	1,430%	2029-09-25	6 540 010	0
Summa			79 740 324	550 000

Lån som har villkorsändringsdag inom ett år från bokslutsdatum redovisas som "Skulder till kreditinstitut" under kortfristiga skulder, likaså den del som kommer att amorteras under det kommande året.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är därmed 40 707 982 (29 812 814) kr. Av dessa kommer 550 000 kr amorteras under 2025. Lånen som löper ut under 2025 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 76 990 324 kr.

NOT 14

STÄLLDA SÄKERHETER

För skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	98 881 000	98 881 000
Summa	98 881 000	98 881 000

NOT 15 ÖVRIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	8 999	9 922
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	10 969	10 746
Förskott från kunder	21 417	14 290
Summa	41 385	34 958

NOT 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Semesterlöner	75 541	74 078
Sociala avgifter	23 735	23 275
Räntor	163 944	155 963
Extern revision	20 000	20 000
Hyrer och avgifter	615 496	582 754
Övrigt	156 137	464 176
Summa	1 054 853	1 320 247

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Lund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ingvar Ekstrand
Ordförande

Joachim Ståhl

Magnus Tingberg

Maria Norén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Advice Revision i Växjö AB

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

Tommy Wall
Föreningssvald revisor

Deltagare

BRF GITARREN, LUND 716439-0895 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: INGVAR EKSTRAND

Ingvar Ekstrand

[Redacted Signature]

2025-04-25 10:34:12 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 178.78.249.204

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Petter Joachim Ståhl

Joachim Ståhl

[Redacted Signature]

2025-04-25 08:24:20 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 178.78.249.221

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS TINGBERG

Magnus Tingberg

[Redacted Signature]

2025-04-28 10:55:35 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.67.187

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAYA LINN MARIA NORÉN

Maria Norén

[Redacted Signature]

2025-04-25 09:45:03 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 102.214.201.18

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 15:26:50 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOMMY WALL

Tommy Wall

[Redacted signature]

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.137.98.56

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 17:33:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENA FÄLTON BJÖRKMAN

Helena Fälton Björkman

[Redacted signature]

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 62.182.223.229

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gitarren, Lund

Org.nr 716439-0895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gitarren, Lund för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Förtroendevald revisors ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och däremot enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gitarren, Lund för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Advice Revision i Växjö AB

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

Tommy Wall
Förtroendevald revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende