

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Jultomten
769626-1739
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jultomten 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, på fastigheten Jultomten 2, upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en sk äkta bostadsrättsförening. Marken ägs med äganderätt.

På fastigheten har uppförts två bostadshus med vardera fyra radhus i två plan. Föreningen förfogar över åtta radhus om 133 kvm, dvs en total bostadsyta om 1 064 kvm.

Föreningen har sitt säte i Kristianstad.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under år 2024 har årsavgiften uppgått till 623 (568) kronor per kvadratmeter exkl värme och varmvatten.

Inför år 2024 beslutade styrelsen att öka månadsavgifterna med 4,5 % per 2024-03-01 vilket innebär en ökning med 300 kr per månad. Inga ytterligare ökningar är planerade för år 2025.

Underhåll

Föreningen har låtit byta kopparrören till plast, från växlare till ventiler, för att undvika vattenskador i framtiden.

Föreningens långfristiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not i årsredovisningen och under året har föreningen amorterat 100 (100) tkr enligt plan.

Energideklaration

Föreningen har energiklass C.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträde.

Investering

Inga investeringar har gjorts under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Försäkring

Under 2024 har fastigheten varit försäkrad hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

Antalet medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 14 medlemmar, under 2024 har det inte skett några överlåtelser.

Teknisk förvaltning

Föreningens medlemmar ansvarar för yttre underhåll såsom snöskottning, rengöring av plattor mm.

Vårstädning utfördes 9 juni.

Styrelsen har beslutat att tvätta fasaderna våren 2025. Taket kommer att behandlas med GrönFri.

Underhållsplan

Föreningen har upprättat en underhållsplan.

Underskott

En stor del av årets underskott beror på en vattenskada och byte av rör till en kostnad av totalt 33 kkr.

Styrelsen planerar ingen ytterligare höjning av avgiften för närvarande, det lägre ränteläget bidrar på sikt till ett minskat kostnadsläge. Från och med år 2026 är målet att visa ett positivt resultat.

Prognos för 2025 är ett underskott med 30.kkr och likviditeten beräknas vara i princip oförändrad vilket säkerställer betalningsförmågan av normala kostnader i föreningen.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har anlitat Annika Melin, för att sköta föreningens bokföring samt upprättande av årsbokslut och årsredovisning.

Momsregistrering

Fr o m april 2021 är föreningen momsregistrerad för individuell debitering av värme och vatten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	662	601	559	552	552
Resultat efter finansiella poster	-56	-116	35	126	128
Soliditet (%)	51	51	51	50	49
Kassalikviditet (%)	216	188	213	453	204
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	623	568	532	519	519
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 539	9 633	9 727	10 174	10 268
Sparande per kvm (kr/kvm)	141	167	209	292	291
Räntekänslighet (%)	15	17	19	20	20
Energikostnad per kvm (kr/kvm) *	100	91	90	84	109
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	90	91	87	85

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

* Föreningen momsregistrerades 2021, därav minskningen av energikostnaden

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 680 000	219 866	-5 003 828	-115 806	10 780 232
Disposition av föregående års resultat:			-115 806	115 806	0
Reservering fond för yttre underhåll		79 800	-79 800		0
Årets resultat				-56 006	-56 006
Belopp vid årets utgång	15 680 000	299 666	-5 199 434	-56 006	10 724 226

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 199 435
årets förlust	-56 006
	-5 255 441
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	79 800
i ny räkning överföres	-5 335 241
	-5 255 441

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med 75 kr / kvadratmeter från och med 2021 mot tidigare 0,3% av taxeringsvärdet.

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	662 400	600 800
Övriga rörelseintäkter		78 065	65 397
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		740 465	666 197
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-224 050	-272 323
Personalkostnader		0	-11 648
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-205 546	-205 546
Summa rörelsekostnader		-429 596	-489 517
Rörelseresultat		310 869	176 680
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 015	3 182
Räntekostnader och liknande resultatposter		-371 890	-295 668
Summa finansiella poster		-366 875	-292 486
Resultat efter finansiella poster		-56 006	-115 806
Resultat före skatt		-56 006	-115 806
Årets resultat		-56 006	-115 806

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	20 469 050	20 651 878
Inventarier, verktyg och installationer	4	43 446	66 164
Summa materiella anläggningstillgångar		20 512 496	20 718 042

Summa anläggningstillgångar

20 512 496

20 718 042

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 950	0
Övriga fordringar		4 264	117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 076	3 720
Summa kortfristiga fordringar		27 290	3 837

Kassa och bank

Kassa och bank		459 711	450 413
Summa kassa och bank		459 711	450 413

Summa omsättningstillgångar

487 001

454 250

SUMMA TILLGÅNGAR

20 999 497

21 172 292

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 680 000	15 680 000
Fond för yttre underhåll		299 666	219 866
Summa bundet eget kapital		15 979 666	15 899 866
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 199 435	-5 003 828
Årets resultat		-56 006	-115 806
Summa fritt eget kapital		-5 255 441	-5 119 634
Summa eget kapital		10 724 225	10 780 232
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	10 050 000	10 150 000
Summa långfristiga skulder	7	10 050 000	10 150 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Leverantörsskulder		23 894	30 616
Övriga skulder		0	20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		101 378	111 424
Summa kortfristiga skulder		225 272	242 060
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 999 497	21 172 292

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-56 006	-115 806
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	8	205 546	205 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		149 540	89 740
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-7 950	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 503	185
Förändring av leverantörsskulder		-6 722	19 212
Förändring av kortfristiga skulder		-10 067	26 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten		109 298	135 739
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	-100 000
Årets kassaflöde		9 298	35 739
Likvida medel vid årets början		450 413	414 674
Likvida medel vid årets slut		459 711	450 413

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Cykelförråd	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

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.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

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. 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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	662 400	600 800
	662 400	600 800

I föreningens årsavgifter ingår bostad samt carport med extra parkering. Värme och vatten debiteras separat och betalas av respektive bostadsrättsägare.

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 508 816	22 508 816
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 508 816	22 508 816
Ingående avskrivningar	-1 790 817	-1 606 464
Årets avskrivningar	-184 353	-184 353
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 975 170	-1 790 817
Ingående nedskrivningar	-67 646	-67 646
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-67 646	-67 646
Utgående redovisat värde	20 466 000	20 650 353
Taxeringsvärden byggnader	13 192 000	13 192 000
	13 192 000	13 192 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 592	113 592
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 592	113 592
Ingående avskrivningar	-45 903	-24 710
Årets avskrivningar	-22 718	-21 193
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 621	-45 903
Utgående redovisat värde	44 971	67 689

Not 5 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	9 650 000	9 750 000
	9 650 000	9 750 000

Not 6 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 10 150 000 (10 250 000) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 050 000	10 150 000
	10 050 000	10 150 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	100 000	100 000
	100 000	100 000

Not 7 Specifikation skulder till kreditinstitut

Låneinstitut / konverteringsdatum	Belopp	%	Nästa års amortering
SEB / 2027-09-28	2 637 500	2,59	25 000
SEB / 2027-09-28	2 637 500	2,59	25 000
Stadshypotek AB / 2026-06-28	2 481 250	4,03	0
Stadshypotek AB / 2026-08-28	2 393 750	4,76	50 000
	10 150 000		100 000

Genomsnittsränta vid årets utgång 3,45% (3,72%).

Not 8 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

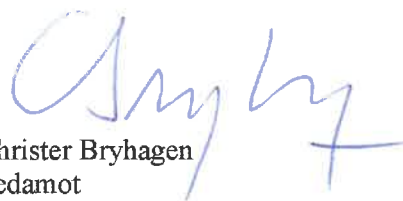
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	205 546	205 546
	205 546	205 546

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Kristianstad 2025-04-15



Anders Nordström
Ordförande



Christer Bryhagen
Ledamot



Elin Schwieler
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

2025 04 20



Lars-Erik Wirestrand
Revisor

Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2024

Bostadsrättsföreningen Jultomten

Org.nr 769626-1739

Jag har i egenskap av föreningens revisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Jultomten för år 2024.

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2024 och dess finansiella resultat för år 2024. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Kristianstad 2025-04-20



Lars-Erik Wirestrand

Föreningsvald revisor