

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Dissidenten
716407-2956

Räkenskapsåret
2024



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dissidenten 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 är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening) som äger fastigheten Kastanjen 1, Lund. Byggnaden är uppförd 1905 och består av ett flerbostadshus i centrala Lund med 10 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och en lokal upplåten med hyresrätt.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman juni 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Marta Mesaros, ordförande
Henrik Erander
Carolina Runesson

Suppleanter

Inga

Styrelsen har under året avhållit två protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Henningsson

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har en bostadslägenhet överlåtits (föregående år inga).

Förvaltning

Till sin hjälp med den ekonomiska förvaltningen anlitar styrelsen Addinord Redovisningsbyrå AB.

Årsavgiften

Årsavgifterna hölls oförändrade från mars 2009 till januari 2022, då avgifterna höjdes med 5%. Styrelsen har beslutat att fr.o.m. 2023 höja avgifterna med 2% årligen, såvida inget annat beslutas. Därutöver har en extra höjning med 27,5% skett i februari 2023 på grund av stigande kostnader.

Reparation och underhåll

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2025 av Sustend AB. Vid den besiktning som gjordes i samband med uppdateringen av planen noterades att fastigheten var i ett generellt medelgott skick, dock med vissa viktiga undantag främst i form av tak och fasad som kräver åtgärder för att inte riskera följdskador.

Under 2022 har klinkergolven i trapphusen lagts om samt värmeregleringen i huset förbättrats.

Under 2021 har huvudsakligen målningsarbeten utförts.

Under 2020 har bland annat dräningsarbete färdigställts, en balkong renoverats, fyra takfönster bytts samt en lägenhetsdörr bytts.

Säte

Föreningen har sitt säte i Lund.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	758	710	570	540
Resultat efter finansiella poster (tkr)	62	4	-257	-113
Soliditet (%)	50,0	49,4	49,1	0,0
Fond för yttre underhåll (tkr)	425	240	370	185
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	940	906	710	676
Räntekostnader per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	283	254	67	51
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 012	6 074	6 136	6 199
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 347	6 409	6 479	6 545
Sparande per kvm (kr/kvm)	277	202	-142	48
Räntekänslighet (%)	6,7	7,1	9,1	9,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	251	244	210	199
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,5	90,5	89,2	89,6

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 698 645	5 000 000	240 024	-2 194 886	3 820	4 747 603
Disposition av föregående års resultat:			185 000	-181 180	-3 820	0
Årets resultat					61 832	61 832
Belopp vid årets utgång	1 698 645	5 000 000	425 024	-2 376 066	61 832	4 809 435

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 376 066
årets vinst	61 832
	-2 314 234
behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	228 000
i ny räkning överföres	-2 542 234
	-2 314 234

Föreslagen avsättning till underhållsfond överensstämmer med den rekommendation som lämnats i underhållsplan uppdaterad maj 2025.

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	758 120	710 375
Övriga rörelseintäkter	3	3 494	6 893
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		761 614	717 268
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-6 969	-58 174
Driftskostnader	5	-281 122	-268 630
Övriga externa kostnader	6	-61 349	-56 145
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-147 602	-148 852
Summa rörelsekostnader		-497 042	-531 801
Rörelseresultat		264 572	185 467
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65	194
Räntekostnader och liknande resultatposter		-202 805	-181 841
Summa finansiella poster		-202 740	-181 647
Resultat efter finansiella poster		61 832	3 820
Resultat före skatt		61 832	3 820
Årets resultat		61 832	3 820

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Anslutningsavgifter	7	0	6 250
Summa immateriella anläggningstillgångar		0	6 250
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	8 995 908	9 137 260
Inventarier	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 995 908	9 137 260
Summa anläggningstillgångar		8 995 908	9 143 510
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och övriga kundfordringar		174 898	105 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 945	12 133
Summa kortfristiga fordringar		187 843	117 813
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	437 307	346 801
Summa kassa och bank		437 307	346 801
Summa omsättningstillgångar		625 150	464 614
SUMMA TILLGÅNGAR		9 621 058	9 608 124

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 698 645	1 698 645
Uppskrivningsfond	11	5 000 000	5 000 000
Fond för yttre underhåll		425 024	240 024
Summa bundet eget kapital		7 123 669	6 938 669
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 376 066	-2 194 885
Årets resultat		61 832	3 820
Summa fritt eget kapital		-2 314 234	-2 191 065
Summa eget kapital		4 809 435	4 747 604
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12		
	13	4 501 181	4 548 393
Summa långfristiga skulder		4 501 181	4 548 393
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	47 212	47 212
Leverantörsskulder		21 223	22 820
Skatteskulder		1 616	1 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		240 391	240 834
Summa kortfristiga skulder		310 442	312 127
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 621 058	9 608 124

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

61 832

3 820

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

147 602

148 852

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

209 434

152 672

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av rörelsefordringar

-70 030

-2 403

Förändring av rörelseskulder

-1 686

-2 797

Kassaflöde från den löpande verksamheten

137 718

147 472

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-47 212

-47 212

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-47 212

-47 212

Årets kassaflöde

90 506

100 260

Likvida medel vid årets början

346 801

246 541

Likvida medel vid årets slut

437 307

346 801

	2024	2023
Elstöd	0	6 893
Övriga rörelseintäkter	3 494	0
	3 494	6 893

Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Reparation och underhåll	6 969	58 174
	6 969	58 174

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städ	31 445	26 099
El	30 954	31 128
Fjärrvärme	130 655	129 819
Vatten och avlopp	28 104	23 730
Renhållning	21 877	23 575
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	19 480	19 270
Försäkringar	18 606	15 008
	281 121	268 629

Lägenheternas elförbrukning betalas av bostadsrättsinnehavaren.

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode	3 750	3 750
Redovisningstjänster	52 007	48 826
Redovisningstjänster, extradebitering	1 343	0
Övriga förvaltningskostnader	4 249	3 569
	61 349	56 145

Not 7 Anslutningsavgifter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 500	37 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 500	37 500
Ingående avskrivningar	-31 250	-23 750
Årets avskrivningar	-6 250	-7 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 500	-31 250
Utgående redovisat värde	0	6 250

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 225 006	7 225 006
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 225 006	7 225 006
Ingående avskrivningar	-3 087 746	-2 946 394
Årets avskrivningar	-141 352	-141 352
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 229 098	-3 087 746
Ingående uppskrivningar	5 000 000	5 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	5 000 000	5 000 000
Utgående redovisat värde	8 995 908	9 137 260
Taxeringsvärden byggnader	9 040 000	9 040 000
Taxeringsvärden mark	7 478 000	7 478 000
	16 518 000	16 518 000

Uppskrivning av föreningens mark med 5 000 000 kr gjordes 2022 i syfte att undvika att redovisa negativt kapital samtidigt som värdet av föreningens tillgångar väsentligen överstiger det bokförda värdet.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 484	31 484
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 484	31 484
Ingående avskrivningar	-31 484	-31 484
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 484	-31 484
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	100 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 11 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	5 000 000	5 000 000
Belopp vid årets utgång	5 000 000	5 000 000

Anläggningstillgångarnas bokförda värde exklusive uppskrivningar uppgår till 3 995 908 (4 143 510).

Not 12 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	4 312 333	4 359 545
	4 312 333	4 359 545

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 241231	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	4,40	2025-03-01	2 161 775	2 184 235
Stadshypotek AB	4,40	2025-03-01	673 750	680 750
Stadshypotek AB	4,21	2025-03-30	482 500	487 500
Stadshypotek AB	4,23	2025-04-30	313 618	316 870
Stadshypotek AB	4,23	2025-04-30	772 000	780 000
Stadshypotek AB	4,11	2025-06-01	144 750	146 250
			4 548 393	4 595 605
Kortfristig del av långfristig skuld			47 212	47 212

Lånen har 1 års bindningstid. Ny räntesats för de lån som ränteändrats 2025-03-01 till 2,86% på 1 år och 2025-03-30 till 3,19% på 1 år. Lånet på 772 000 har ränteändrats 2025-04-30 till 2,91% på 1 år och lånet på 313 618 har ränteändrats 2025-04-30 till 3,15% med räntebindningstid på 90 dagar.

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 332 000	5 332 000
	5 332 000	5 332 000

Lund den 19 maj 2025

Marta Mesaros
Ordförande

Henrik Erander

Carolina Runesson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-09

Anders Henningsson

Verifikat

Transaktion 09222115557548494060

Dokument

Årsredovisning 2024 för Bostadsrättsföreningen
Dissidenten
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2025-06-03 12:20:09 CEST (+0200) av Tobias
Nord (TN)
Färdigställt 2025-06-09 08:15:55 CEST (+0200)

Initierare

Tobias Nord (TN)
Addinord Redovisningsbyrå AB
Org. nr 556540-6922
tobias@addinord.se

Signerare

Marta Mesaros (MM)
Personnummer 19690830-2828
marta.mesaros@hermods.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marta Mesaros"
Signerade 2025-06-05 11:58:12 CEST (+0200)

Henrik Erander (HE)
Personnummer 9808243258
henrik.erander@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK ERANDER"
Signerade 2025-06-04 10:23:41 CEST (+0200)

Carolina Reinahlen Runesson (CRR)
Personnummer 9803258624
carolina.runesson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Carolina H L Reinahlen Runesson"
Signerade 2025-06-03 12:56:32 CEST (+0200)

Anders Henningsson (AH)
Personnummer 196006083536
anders@habarev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS HENNINGSSON"
Signerade 2025-06-09 08:15:55 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557548494060

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

