



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Linnégården 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Linnégården 1 med säte i LUND org.nr. 745000-1495 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen Linnégården 1 registrerades den 15 juli 1944, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 15 november 1945 och nuvarande stadgar registrerades den 6e april 2020. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1946 på fastigheten Sankt Jörgen 1 som föreningen innehar med äganderätt. Föreningen består av 22 radhuslägenheter fördelade på sex huskroppar. Lägenheterna varierar i storlek mellan 92 kvm och 194 kvm. Husen ingår i den s.k. Linnéstaden och ritades av den berömda arkitekten Hans Westman. Husen omfattas av Lunds kommuns bevaringsprogram och är kategoriserade som kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Fastighetens adress är Linnégatan 4-14, 224 60 Lund.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lunds kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sankt Jörgen 1	1945-11-15	1946
Totalt 1 objekt		

Antal	Benämning	Total yta m ²
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 405
Totalt 22 objekt		2 405

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 4 st 3 rok: 371 kvm
- 12 st 4 rok: 1 270 kvm
- 6 st 5 rok: 763 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Karsten Olofsson	Ordförande
Johan Alling	Ledamot
Tony Göransson	Ledamot
Ingrid Sidenvall Jegou	Ledamot
Andreas Hansen	Ledamot
Kristoffer Zervides	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Hansen och Johan Alling.

Karsten Olofsson: Vald på 2 år 2024
Andreas Hansen: Vald på 2 år 2023
Ingrid Sidenvall Jegou: Vald på 2 år 2024
Johan Alling: Vald på 1 år 2024
Tony Göransson: Vald på 2 år 2024
Kristoffer Zervides: Vald på 2 år 2024

Revisorer har varit: Torbjörn Forslid vald på 1 år 2024 med Helena Friberg som suppleant vald på 1 år 2024 vid föreningsstämman.

Valberedning har varit: Magnus Pettersson Roos vald på 2 år 2023 , Monica Sjödin Olofsson vald på 1 år 2024, vald vid föreningsstämman.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen har under året renoverat skorstenar och taknock i länga 14, utfört mindre renoveringar, beskurit träd och buskar samt arbetat vidare med handlingsplanen gällande föreningens fönster. Ett mindre besparingsprojekt har även utförts där föreningens el abonnemang säkrats ner för att minska den fasta avgiften. Tre lån har omförhandlats varav två bundits mot STIBOR under ett år med kvartalsvis justering samt att ett lån bundits med fast ränta på två år.

Avgifter

Styrelsen har under de senaste åren bedrivit ett målmedvetet arbete med att effektivisera verksamheten och genomföra kostnadsreducerande åtgärder. Detta möjliggjorde att årsavgifterna kunde sänkas med 3 % under 2021 och med ytterligare 2 % under 2022, samtidigt som föreningen bibehöll en god nivå på löpande underhåll och planerade investeringar.

De senaste årens stigande inflation och räntekostnader har dock medfört behov av justeringar. Under 2023 och 2024 höjdes

årsavgifterna med 3 % respektive 2 % för att anpassa föreningens ekonomi till det nya kostnadsläget. Inför 2024 beslutade styrelsen att tillfälligt frånga målsättningen om ett positivt resultat, och istället prioritera ett positivt kassaflöde, i avvaktan på en förväntad normalisering av ränteläget under 2025.

Under 2025 har räntorna successivt förbättrats, men kraftigt ökade kostnader för taxebaserade avgifter såsom vatten, värme och fastighetsskatter har föranlett en ytterligare avgiftshöjning om 3 %.

Under 2025 och 2026 planeras renovering av föreningens fönster. Finansieringslösningen för denna investering kommer att beslutas vid årets ordinarie föreningsstämma, där styrelsen har föreslagit ett mindre kapitaltillskott från medlemmarna i syfte att undvika ytterligare avgiftshöjningar.

Styrelsen bedömer att omvärldsläget fortsatt präglas av osäkerhet, men ser samtidigt positiva tendenser avseende både inflation och räntor. Mot bakgrund av detta är förhoppningen att föreningen under 2025 återgår till att uppnå ett positivt resultat, i linje med den långsiktiga ekonomiska målsättningen.

Under senare år har följande större åtgärder genomförts:

2024 – Renovering av fönster i lägenhet 4A, 4C, 4D och 8D.
2024 – Renovering av skorstenar och taknock länga 14
2023 – Inventering av fönster
2023 – Inköp av trädgårdsmaskiner
2022 – Byte av dagvattenbrunn samt tätning av källarkulvert mellan länga 6 och 8
2022 – Renovering av fönster i lägenhet 4B och 6C
2022 – Sammankoppling och uppgradering av östra gårdens gemensamma elsystem
2022 – Ytbehandling av lägenhetsytterdörrar
2021 – Uppfräschning av östra gårdens trädgård, beskärning av träd och renovering av spalje
2021 – Slipning och ytbehandling av lägenhetsytterdörrar
2021 – Inköp av ny torktumlare och tvättmaskin till föreningens gemensamma tvättstuga
2021 – Målning av fönster, dörrar etc
2020 – Relining av föreningens alla avloppsstammar
2020 – Renovering av sandlåda östra gården
2020 – Målning av källardörrar och räcken
2020 – Byte av skadade dagvattenbrunnar
2020 – Inköp av en ny tvättmaskin till föreningens gemensamma tvättstuga
2019 – Dränering av delar av föreningens källare
2019 – Uppfräschning av västra gårdens trädgård
2019 – Uppfräschning av trädgård längs Linnégatan
2019 – Målning av fönster, dörrar etc
2018 – Målning av fönster, dörrar etc
2018 – Förbättring grusgångar
2017 – Installation av fiber
2017 – Radonmätning med godkänt resultat (utan anmärkning)
2017 – Målning av föreningens soprumsdörrar
2016 – Byte av el i tvättstuga
2014 – Byggnation av två miljöstationer
2011 – Omläggning av tak inklusive plåtarbete för föreningens alla sex fastighetskroppar
2010 – Installation av ny fjärrvärmeanläggning
2005 – Friköp av tomt från Lunds kommun

Framtida underhåll

Styrelsen kommer under de kommande åren att prioritera underhållsbudgeten till föreningens fönster. En inventering och besiktning genomfördes under 2023 och renoveringsinsatser planeras att utföras etappvis under 2025 och 2026. I samband med detta kommer fönster med underhållsbehov att skrapas, kittas och målas.

Utöver fönsterrenoveringen förväntas även skorstenar och taknockar med identifierat renoveringsbehov att omfogas.

Parallellt pågår en utredning kring möjligheten att i framtiden bygga parkeringsplatser med laddinfrastruktur för elbilar, i syfte att möta medlemmarnas behov och stärka föreningens långsiktiga hållbarhetsarbete.

För att effektivisera föreningens löpande drift och minska kostnaderna för trädgårdsskötsel, planeras även inköp av robotgräsklippare under 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	133	153	246	153	197
Skuldsättning, kr/kvm	5 046	5 143	5 317	5 625	5 724
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 046	5 143	5 317	5 625	5 724
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	241	228	221	213	189
Årsavgifter, kr/kvm	728	714	696	715	729
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	100	99
Totala intäkter, kr/kvm	728	717	697	718	735
Nettoomsättning, tkr	1 751	1 719	1 677	1 726	1 757
Resultat efter finansiella poster, tkr	-35	13	16	22	89
Soliditet, %	-6	-6	-5	-5	-5

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per

kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på högre räntekostnader.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	170 000	0	0	170 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	1 999 600	0	0	1 999 600
Upplåtelseavgifter, kr	373 000	0	0	373 000
Reservfond, kr	47 000	0	0	47 000
S:a bundet eget kapital, kr	2 589 600	0	0	2 589 600
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 272 274	12 976	0	-3 259 298
Årets resultat, kr	12 976	-12 976	-34 851	-34 851
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 259 298	0	-34 851	-3 294 149
S:a eget kapital, kr	-669 698	0	-34 851	-704 549

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 259 298
Årets resultat, kr	-34 851
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 294 149

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-3 294 149
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 750 790	1 719 274
Övriga rörelseintäkter	Not 3	144	4 214
Summa Rörelseintäkter		1 750 934	1 723 488
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-988 162	-977 153
Övriga externa kostnader	Not 5	-17 890	-34 340
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-355 560	-353 926
Summa Rörelsekostnader		-1 361 611	-1 365 419
Rörelseresultat		389 323	358 069
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-424 215	-345 093
Summa Finansiella poster		-424 174	-345 093
Resultat efter finansiella poster		-34 851	12 976
Resultat före skatt		-34 851	12 976
Årets resultat		-34 851	12 976

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	11 226 700	11 484 260
Summa Materiella anläggningstillgångar		11 226 700	11 484 260
Summa Anläggningstillgångar		11 226 700	11 484 260

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 313
Övriga kortfristiga fordringar		1 121	69
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	6 530	5 816
Summa Kortfristiga fordringar		7 651	7 198

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 9	605 978	629 484
Summa Kassa och bank		605 978	629 484
Summa Omsättningstillgångar		613 629	636 682

Summa Tillgångar		11 840 329	12 120 942
------------------	--	------------	------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 542 600	2 542 600
Reservfond	47 000	47 000
Summa Bundet eget kapital	2 589 600	2 589 600

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 259 298	-3 272 274
Årets resultat	-34 851	12 976
Summa Ansamlad förlust	-3 294 150	-3 259 298

Summa Eget kapital	-704 550	-669 698
--------------------	----------	----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	3 380 000	0
Summa Långfristiga skulder		3 380 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 749 658	12 369 658
Leverantörsskulder		101 120	59 258
Skatteskulder	Not 11	19 156	25 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	294 945	336 718
Summa Kortfristiga skulder		9 164 879	12 790 640

Summa Skulder		12 544 879	12 790 640
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		11 840 329	12 120 942
--------------------------------	--	------------	------------

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	389 323	358 069
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	355 560	353 926
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	355 560	353 926
Erhållen ränta	41	0
Erlagd ränta	-433 844	-276 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	311 079	435 035
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-453	-1 792
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	3 868	-87 154
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	3 415	-88 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten	314 494	346 089
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-98 000	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-98 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-240 000	-417 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-240 000	-417 500
Årets kassaflöde	-23 506	-71 411
Likvida medel vid årets början	629 484	700 895
Likvida medel vid årets slut	605 978	629 484

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar:

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 750 224	1 715 988
	Övriga primära intäkter	566	3 286
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 750 790	1 719 274
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 750 790	1 719 274
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	144	4 214
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	144	4 214
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-54 628	-58 805
	Reparationer	-36 732	-58 204
	El	-24 788	-24 203
	Uppvärmning	-479 140	-459 538
	Vatten	-75 381	-65 697
	Sophämtning	-56 771	-61 628
	Fastighetsförsäkring	-25 407	-19 731
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-200 025	-195 027
	Förvaltningsavtalskostnader	-35 289	-34 320
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-988 162	-977 153
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-8 686	-6 666
	Konsultkostnader	-3 281	-22 312
	Föreningsverksamhet	0	-450
	Övriga förvaltningskostnader	-5 923	-4 912
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-17 890	-34 340
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-234 728	-233 095
	Avskrivning på markanläggning	-120 831	-120 831
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-355 560	-353 926

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 088 892	11 088 892
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 070 000	3 070 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 650 110	3 650 110
	Årets investeringar	98 000	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	17 907 002	17 809 002
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 324 742	-5 970 816
	Årets avskrivningar	-355 560	-353 926
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 680 302	-6 324 742
	<i>Utgående redovisat värde</i>	11 226 700	11 484 260
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 389 000	36 283 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	67 562 000	41 769 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	106 951 000	78 052 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 155 000	14 155 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	14 155 000	14 155 000
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	6 530	5 816
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	6 530	5 816
Not 9	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	605 977	629 483
	Bankkonto 10	1	1
	<i>Summa Kassa och bank</i>	605 978	629 484

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB Stibor 90	3,56%	2025-01-02	2 209 380	90 000
Stadshypotek AB Stibor 90	3,31%	2025-02-03	3 849 528	90 000
Stadshypotek AB Stibor 90	3,29%	2025-04-30	2 670 750	40 000
Stadshypotek AB- Bundet 2 år	2,57%	2026-10-30	3 400 000	20 000
			12 129 658	240 000
Långfristig del			3 380 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			20 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			8 729 658	
Kortfristig del			8 749 658	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			240 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			960 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,15%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 11 Skatteskulder 2024-12-31 2023-12-31

<i>Skatteskulder</i>			
Skatteskulder		19 156	25 007
<i>Summa Skatteskulder</i>		19 156	25 007

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter		146 425	145 852
Upplupna räntekostnader		70 429	80 058
Övriga upplupna kostnader		78 091	110 808
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		294 945	336 718

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Karsten Olofsson Johan Alling Tony Göransson
Ordförande

Ingrid Sidenvall Jegou Andreas Hansen

Torbjörn Forslid
Revisor vald av föreningsstämman

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.