

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Brågarp i Staffanstorp

769614-1055

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brågarp i Staffanstorp, 769614-1055 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Reflektioner 2024

Så är det dags att sammanfatta år 2024 som har speglats av fortsatt hög inflation och höjda räntekostnader. Det finns en framtidstro att vi går mot ljusare tider men med ett oroligt Europa och ny president i USA så får vi avvakta och se.

Vår totala låneskuld är 32 440 000 Kr per december 2024 och årets amortering är 640 000 Kr. Vårt mål har varit 1 miljon Kr per år men vi nådde inte ända fram pga höga räntor och inflationen, vår ursprungs skuld 2008 var 50 miljoner, så jag tycker att vi får vara nöjda ändå med 1 miljon snitt per år.

Styrelsens har tagit beslut om att avgifterna ska tillbaka till samma nivå som det var under 2023 dvs 3,5 % höjning från och med 2025-01-01 för att möta de kommande kostnads höjningarna från våra leverantörer och långgivare. Det bevisar också att amortering och kostnadsmedvetenhet är viktiga ingredienser då det gäller avgiftshöjningar eller sänkningar. Förhoppningsvis kommer vi att få tillbaka energi stödet för biogas som stoppades av EU under 2023 eftersom det har fattats ett nytt beslut från EU igen. Ansökan har redan skickats till Skatteverket.

Vi har förhandlat med två rörfirmor angående bytet av varmvatten stammar i alla huskroppar då dessa har brustit i två tillfällen vilket orsakat besvär för lägenhetsinnehavarna och kostnader för föreningen. Arbetet beräknas att vara klart slutet av mars månaden, uppskattad kostnad är ca 300 000 kr.

Vi har tagit ett beslut i december 2024 att installera 4 el-laddstolpar, som blev klara i februari månad i år. Kostnaderna blev 113 000 kr och hälften av summan kommer att betalas av Naturvårdsverket som bidrag om 6 månader.

Vi har nu vår nya värmeanläggning i drift till 100%, vi har skaffat en gaspanna till för ca 120 000 kr investeringen i värmepumparna har visat sig vara väldigt kostnadseffektiva.

Under 2024 har vi haft ca 450 000 kr lägre energikostnader jämfört med 2023 och därtill en jämnare inne temperatur. Vi kommer att lämna Eon som leverantör av gas och el, då vi har hittat alternativ som är lönsammare för föreningen.

I dagsläget har vi totalt 20 700 000 med rörlig ränta. Vi bytte långgivare från SBAB till Sparbanken då vi fick bättre villkor på den rörliga räntan. När räntemarknaden har lugnat sig kommer vi att börja binda dessa lån.

Styrelsen har haft 6 styrelsemöten under 2024.

7 lägenheter har bytt innehavare och vi hälsar de nya ägarna välkomna till vår förening.

Styrelsen önskar att alla boende kommer att delta med att bidra till god trivsel och grannsamja.

Det är styrelsens förhoppning att det ska vara trivsamt att bo i vår förening.

Jag vill också tacka medlemmarna på styrelsens vägnar för det förtroende vi har fått att förvalta föreningen. Och ett stort tack till styrelsemedlemmarna och dess familjer för all den tid som de har lagt ned på utfört arbete..

Styrelseordförande 2025-02-11

Tirdad Ghadiri

Flerårsjämförelse

	2008-01-01- 2008-12-31	2023-01-01- 2023-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årets resultat SEK	-178 797	-1 261 199	-97 191
Bankbok SEK	515 758	624 540	600 175
Lån	50 000 000	33 080 000	32 440 000
Amortering SEK	0	1 040 000	640 000
Hysesintäkter SEK per kvm	632	809	811
Lånesumma SEK per kvm	9 627	6 369	6 246
Räntekostnade SEK per kvm	440	137	174
Bostadsbyggnadssubvention SEK per kvm	51	0	0
Driftsbudget SEK per kvm	221	629	480
Värmekostnad SEK per kvm *)	101	230	115

*) Intäkter för biogasen ej medräknade i kalkyl. Den faktiska värmekostnaden per kvm är ca. 190 kr, och avser 2023. Föreningen vänta på ett EU-beslut.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Medlemmar

Bostadsrättsföreningen hade vid årets slut 63 medlemmar.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-03-20

Föreningens Fastigheter

Föreningen förvärvade 2007-01-29 fastigheten Brågarp 6:811 i Staffanstorps kommun. Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i 3-4 våningar med totalt 63 bostadsrätter.

Lägenheter	Yta kvm
2 rum och kök	792,4
3 rum och kök	3469,1
4/5 rum och kök	932,0

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen har stadenligt besiktigt fastigheten samt inventerat övriga tillgångar.

Avsättningen till fond för yttre underhåll skall enligt stadgan ske i enlighet med antagen ekonomisk plan. Det ankommer på styrelsen att upprätta en underhållsplan, vilket är gjort och finns presenterad på föreningens hemsida.

Styrelsen

Tirdad Khomjani	Ordförande
Anna Klimm	Ledamot
Daniel Alm	Ledamot
Kennerth Nilsson	Ledamot
Ola Öberg	Ledamott

Valberedning

Sigvard Olsson, sammankallande
Siv Mars

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare är Innecta AB och föreningens revisionsbyrå är Baker Tilly MLT KB.

Flerårsöversikt

	2024	Belopp i kr
Nettoomsättning	4 701 845	4 105 101
Resultat efter finansiella poster	-97 171	-1 261 199
Soliditet, %	71	71
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	811	806
Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna	90	97
Skuldsättning per kvadratmeter totalyta	6 246	6 369
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	6 246	6 369
Sparande per kvadratmeter	169	41
Räntekänslighet %	8	8
Energikostnad per kvadratmeter	202	287

Energikostnader avser uppvärmning, el och vatten

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserad resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	75 998 908	2 874 275	7 385 872	-1 261 199
Avsättning till fond för yttreunderhåll		350 000	-350 000	
Omföring av föreg års vinst			-1 261 199	1 261 199
Årets resultat				-97 171
Belopp vid årets slut	75 998 908	3 224 275	5 774 673	-97 171

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	5 774 674
årets resultat	-97 171
Totalt	5 677 503
disponeras för	
avsättning till yttre reparationsfond	350 000
balanseras i ny räkning	5 327 503
Summa	5 677 503

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter bostäder		4 211 286	4 204 221
Övriga intäkter		396 498	-121 120
Försäkringsersättningar		92 861	-
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter		1 200	22 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 701 845	4 105 101
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-2 494 519	-3 267 940
Personalkostnader		-38 347	-38 147
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 373 253	-1 351 800
Summa rörelsekostnader		-3 906 119	-4 657 887
Rörelseresultat		795 726	-552 786
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 678	1 956
Räntekostnader och liknande resultatposter		-902 575	-710 369
Summa finansiella poster		-892 897	-708 413
Resultat efter finansiella poster		-97 171	-1 261 199
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-97 171	-1 261 199
Skatter			
Årets resultat		-97 171	-1 261 199

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	115 773 365	116 986 705
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 305 761	1 201 141
Summa materiella anläggningstillgångar		117 079 126	118 187 846
Summa anläggningstillgångar		117 079 126	118 187 846
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		745 364	725 174
Övriga fordringar		266 912	122 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		217 486	75 476
Summa kortfristiga fordringar		1 229 762	923 544
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		600 175	624 540
Summa kassa och bank		600 175	624 540
Summa omsättningstillgångar		1 829 937	1 548 084
SUMMA TILLGÅNGAR		118 909 063	119 735 930

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/stiftelsekapital		75 998 908	75 998 908
Fond för yttre underhåll		3 224 275	2 874 275
Summa bundet eget kapital		79 223 183	78 873 183
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 774 674	7 385 872
Årets resultat		-97 171	-1 261 199
Summa fritt eget kapital		5 677 503	6 124 673
Summa eget kapital		84 900 686	84 997 856
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	27 540 000	11 740 000
Summa långfristiga skulder		27 540 000	11 740 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga låneskulder	5	4 900 000	21 340 000
Leverantörsskulder		101 867	260 611
Skatteskulder		202 797	195 804
Övriga skulder		33 260	33 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 230 453	1 168 399
Summa kortfristiga skulder		6 468 377	22 998 074
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 909 063	119 735 930

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-97 171	-1 261 199
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 373 253	1 351 800
	<u>1 276 082</u>	<u>90 601</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 276 082	90 601
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-306 218	-391 953
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-89 695	653 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten	880 169	352 589
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-264 533	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-264 533	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-640 000	-1 040 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-640 000	-1 040 000
Årets kassaflöde	-24 364	-687 411
Likvida medel vid årets början	624 540	1 311 951
Likvida medel vid årets slut	600 176	624 540

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre aktieföretag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1%
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10%
-Övriga materiella anläggningstillgångar:	20%

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$$\left(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver}) \right) / \text{Totala tillgångar}$$

Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna

Årsavgifternas del av totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter

Skuldsättning per kvadratmeter

kvadratmeter yta som bostadsrättsföreningen får intäkter från.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på det antal

kvadratmeter yta som bostadsrättsföreningen får intäkter från bostadrätterna från.

Sparande per kvadratmeter

Årets resultat och ökar detta med bland annat avskrivningar, kostnadsfört planerat

underhåll och justerar för intäkter och kostnader som inte normalt förekommer i bostadsrättsföreningen.

I nästa steg fördelas detta belopp på antalet kvadratmeter som föreningen får intäkter från.

Räntekänslighet

Detta nyckeltal ska visa hur mycket bostadsrättsföreningen kan behöva höja avgifterna om räntan för bostadsrättsföreningens räntebärande skulder ökar med 1%.

Det beräknas genom att dividera föreningens räntebärande skulder med bostadsrättsföreningens intäkter från avgifter för bostadsrätterna.

Energikostnad per kvadratmeter

Uppvärmning, el och vatten fördelat per kvadratmeter.

Not 2 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	327 861	179 587
Värme	598 052	1 193 990
Städning, renhållning	322 731	328 008
Kabel TV	186 732	186 844
Vatten och avlopp	123 321	119 247
Reparationer och underhåll	403 890	718 009
Försäkringspremier	75 664	67 735
Ekonomisk förvaltning	57 701	55 576
Övriga kostnader	295 877	318 837
Fastighetsskatt	102 690	100 107
	2 494 519	3 267 940

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	125 833 976	125 833 976
	125 833 976	125 833 976
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 847 271	-7 633 931
-Årets avskrivning enligt plan	-1 213 340	-1 213 340
	-10 060 611	-8 847 271
Redovisat värde vid årets slut	115 773 365	116 986 705
Taxeringsvärd byggnad	77 200 000	77 200 000
Taxeringsvärde mark	16 200 000	16 200 000
	93 400 000	93 400 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 465 015	1 465 015
-Nyanskaffningar	264 533	-
	<u>1 729 548</u>	<u>1 465 015</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-263 874	-125 414
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-159 913	-138 460
	<u>-423 787</u>	<u>-263 874</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 305 761	1 201 141

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank 695 904 698-5	-	8 000 000
SBAB 32521983 1,10 % ränta ff datum 2025-12-11	4 900 000	4 900 000
SBAB 32486215	-	4 100 000
SBAB 32573630 1,82 % ränta ff datum 2027-02-12	6 840 000	7 080 000
SBAB 32849881	-	9 000 000
Swedbank 825566834-8, 3,228%, ff datum 2084-03-30	9 200 000	-
Swedbank 825780012-1, 3,348%, ff datum 2084-03-30	8 000 000	-
Swedbank 825943349-1, 3,391%, ff datum 2084-03-30	3 500 000	-
	32 440 000	33 080 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Summa ställda säkerheter	50 000 000	50 000 000

Underskrifter

Staffanstorp enligt digital signering

Tirdad Khomjani

Anna Klimm

Daniel Alm

Kennerth Nilsson

Ola Öberg

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

David Eskilsson
Auktoriserad revisor
Baker Tilly MLT KB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PÄR DANIEL ALM

Styrelseledamot

Serienummer: 20e96a97f8b126[...]49d24d9d7c6d1

IP: 90.233.xxx.xxx

2025-03-06 10:21:43 UTC



Anna Carina Alexandra Klimm

Styrelseledamot

Serienummer: d36c56e6b3e83f[...]ffba9dc4c7445

IP: 78.76.xxx.xxx

2025-03-06 10:32:07 UTC



OLA ÖBERG

Styrelseledamot

Serienummer: d5f243be1f8400[...]1387b2db7df20

IP: 90.233.xxx.xxx

2025-03-06 11:19:16 UTC



TIRDAD GHADIRI KHOMJANI

Styrelseledamot

Serienummer: abd80022806a1b[...]73028cc3c8dbc

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-03-06 11:58:48 UTC



KENNERTH NILSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 4813a6063ff0af[...]e550dccdeb169

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-03-06 12:19:39 UTC



David Åke Allan Eskilsson

Auktoriserad revisor

Serienummer: ce308fbfae4f11[...]a474c60dc7941

IP: 4.223.xxx.xxx

2025-03-06 12:21:21 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.