

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Drotten 3
769622-3275

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Drotten 3 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

Bostadsrättsföreningen Drotten 3 är en äkta privatbostadsförening som innehar fastigheterna Drotten 1, 3, 5 där man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler, belägen på Grönegatan 19 A-B i Lund.

Förening innehar marken med äganderätt.
Föreningen har en underhållsplan.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Niklas Ringström	Ordförande
Christian Natt och Dag	Kassör
Fredrik Altmark	Styrelsemedlem

Under räkenskapsåret har följande varit revisor:
Henrik Olsson.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Vicevärd har under räkenskapsåret varit Niklas Ringström. Fastighetsskötseln har skötts i egen regi. Den ekonomiska förvaltningen har även den skötts i egen regi.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 4 sammanträden och ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls den 30 Juni 2024.

Bostadsrättsföreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Drotten 1, 3 och 5 med 14 bostäder, 3 hyresrätter samt 2 lokaler med hyresrätt.

Fastigheterna ingår i gemensamhetsanläggningen Drotten GA:2.

Bostadslägenheterna har en total yta om 809 kvm.

Lokalerna har en total yta om 70 kvm.

Bostadshyresrätt har total yta om 40 kvm.

Fastigheten Drotten 1 är taxerad till 7 606 676 kronor.

Fastigheten Drotten 3 är taxerad till 3 260 004 kronor.

Föreningens bostäder är fördelade enligt följande:

1 st 1 rok
9 st 2 rok
3 st 3 rok
1 st 5 rok

Byggnaderna är fullförsäkrade i Länsförsäkringar Malmö.

Årsvgifter

Styrelsen beslutade att höja avgifterna för 2024 med 3 % p.g.a den ökade kostnaden av räntor, fjärrvärme och el.

Styrelsen förelår även att man från den 1 Augusti 2025 höjer ytterligare 5% av samma orsak som föregående år.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Markstenen på innergården utanför 19B lades om på grund av sättning i marken efter grävarbete i samband med relining (avlopp) 2022.

Fuktskada i en av taklägenheterna i 19A. Bakre fästet till TV-antennen på taket hade lossnat vilket medförde vattensamling från regn som droppade ner i vind/lägenhet vilket resulterade i en fuktskada. TV-antennen monterades ned (var ej i bruk), plåten lagades och gipsskivor/isolering i taket byttes ut.

Installation av magnetfilter i värmesystemet.

Medlemsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sån upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början: 18 st

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 2 st

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret: 2 st

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 18 st

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Resultat efter finansiella poster	-141	-14	-22	153
Nettoomsättning	934	1 021	987	965
Soliditet (%)	69	69	69	69
Löner Vicevärd/Styrelsearvode	0	0	0	0
Värmekostnad, kr	270	253	243	0
Antal överlåtelse	0	2	0	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	943	1 143	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 309	8 393	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 439	9 534	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-4	133	0	0
Räntekänslighet (%)	10	8	6	6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	418	381	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82	91	86	84
I anspråkstagande av underhållsfond	0	0	0	0
Resultat efter fondförändring	-140	-54	-21	153

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 715 000	410 733	-481 304	-14 079	17 630 350
Årets resultat				-140 555	-140 555
Belopp vid årets utgång	17 715 000	410 733	-481 304	-154 634	17 489 795

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-495 383
årets förlust	-140 555
	-635 938
behandlas så att i ny räkning överföres	-635 938
	-635 938

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	934 272	1 021 410
Övriga rörelseintäkter		-3	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		934 269	1 021 410
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-8 193	-1 799
Övriga externa kostnader	3	-602 321	-546 872
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-136 572	-136 572
Summa rörelsekostnader		-747 086	-685 243
Rörelseresultat		187 183	336 167
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 112	19 141
Räntekostnader och liknande resultatposter		-351 850	-369 387
Summa finansiella poster		-327 738	-350 246
Resultat efter finansiella poster		-140 555	-14 079
Resultat före skatt		-140 555	-14 079
Årets resultat		-140 555	-14 079

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	24 319 404	24 448 742
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	61 405	68 639
Summa materiella anläggningstillgångar		24 380 809	24 517 381
Summa anläggningstillgångar		24 380 809	24 517 381
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 977	14 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		129 778	191 356
Summa kortfristiga fordringar		136 755	206 084
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		919 139	954 844
Summa kassa och bank		919 139	954 844
Summa omsättningstillgångar		1 055 894	1 160 928
SUMMA TILLGÅNGAR		25 436 703	25 678 309

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 125 733	18 125 733
Summa bundet eget kapital		18 125 733	18 125 733
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-495 383	-481 304
Årets resultat		-140 555	-14 079
Summa fritt eget kapital		-635 938	-495 383
Summa eget kapital		17 489 795	17 630 350
Långfristiga skulder	6, 7		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 556 251	7 712 964
Summa långfristiga skulder		7 556 251	7 712 964
Kortfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		80 000	0
Förskott från kunder		69 471	74 471
Skatteskulder		81 206	77 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		159 980	183 150
Summa kortfristiga skulder		390 657	334 995
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 436 703	25 678 309

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	187 183	336 167
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	136 572	136 572
Erhållen ränta	24 112	19 141
Erlagd ränta	-366 169	-358 990
Betald inkomstskatt	40 862	32 264

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

22 560 165 154

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	7 751	-3 572
Förändring av kortfristiga fordringar	61 578	-39 456
Förändring av kortfristiga skulder	29 119	30 491
Kassaflöde från den löpande verksamheten	121 008	152 617

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-156 713	-53 676
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-156 713	-53 676

Årets kassaflöde

-35 705 98 941

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 954 844 855 903

Likvida medel vid årets slut

919 139 954 844

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:

Byggnader:	200år
Maskiner och andra tekniska anläggningar:	25 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

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Löner Vicevärd/Styrelsearvode

Personalkostnader dividerat med medelantalet anställda (Tkr).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

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 och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. 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, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 085 000	8 085 000
	8 085 000	8 085 000

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	-763 086	-925 064
Hyror lokaler	-171 186	-96 346
	-934 272	-1 021 410

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	270 105	253 948
El	49 980	42 787
VA	64 199	53 259
Städning och renhållning	35 135	42 456
Reparation och underhåll av fastighet	68 686	25 193
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	40 070	39 250
Driftskostnader övrigt	72 966	89 979
	601 141	546 872

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 867 613	25 867 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 867 613	25 867 613
Ingående avskrivningar	-1 289 533	-1 160 195

Årets avskrivningar	-136 572	-129 338
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 426 105	-1 289 533
Utgående redovisat värde	24 441 508	24 578 080
Bokfört värde byggnader	10 866 680	10 593 340
Bokfört värde mark	12 229 000	12 229 000
	23 095 680	22 822 340

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	131 289	131 289
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 289	131 289
Ingående avskrivningar	-62 650	-55 416
Årets avskrivningar	-7 234	-7 234
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 884	-62 650
Utgående redovisat värde	61 405	68 639

Not 6 Långfristiga skulder

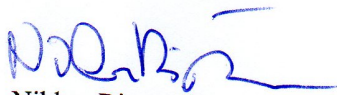
	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	7 236 251	7 312 084
	7 236 251	7 312 084

Not 7 Skulder som avser flera poster

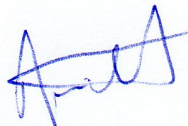
Företagets banklån om 7 636 251 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 556 251	7 632 788
	7 556 251	7 632 788
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	80 000	80 176
	80 000	80 176

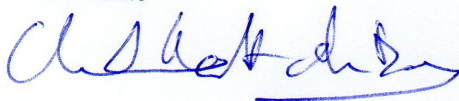
Lund 2025-06-23



Niklas Ringström
Ordförande



Fredrik Altmark
Styrelseledamot



Christian Natt och Dag
Styrelseledamot

2025-06-30

Min revisionsberättelse har lämnats ~~250623~~



Henrik Olsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drotten 3 (org. nr. 769622-3275)

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Drotten 3 för år 2024.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 30 juni 2025



Henrik Olsson

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Drotten 3
769622-3275

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Drotten 3 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 30 juni 2025. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Lund den 30 juni 2025


Niklas Ringström