

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Getingen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

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, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1906 på fastigheten Lund Helgonagården 5:18 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Getinevägen 58A-D.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m²
1	5	
2	12	
3	2	
	19	0

Total Tomtarea	1046 kvm
Total Bostadsarea	937 kvm

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2024-04-04, varvid 8 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Martin Norberg	ordförande
Erik Nillson	styrelseledamot
Mats Hultemark	styrelseledamot
Saskia Thunnissen	suppleant

Av föreningen vald revisor har varit William Thomason

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Krafttringen	elavtal
Krafttringen	uppvärmning med fjärrvärme
[Uppsagt]	kabel-TV
Telenor	bredband
HSB	ekonomisk och teknisk förvaltning
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Under året har OVK, elbesiktning och kontroll av brandsläckare genomförts.
Både OVK och elbesiktning fick anmärkningar, men där felen troligen uppkommit tidigare år.
Åtgärder för elbesiktningen hann genomföras under 2024 men åtgärder efter OVK dröjde till 2025 innan de hann påbörjas.

Underhåll

Det största kostnaden för det gånna året är renovering av samtliga trappor (välbehövligt, framförallt ner mot tvättstugan), utlägg för upprustning av hyresrätten som blev bostadsrätt högst upp i trapp A och byte av radiatorer i sammalägenhet. Utöver det har vi även utfört underhåll på taket, samt förberett för dörrbyte genom att sätta upp postboxar längst ner i varje trapphus.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 161 959 kr. Under året har föreningen amorterat 1 138 000 kr,

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	47
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	45

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 2 bostadsrätter överlåtits.
Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	868	840	873	832
Resultat efter finansiella poster, tkr	-126	-136	65	-61
Soliditet	41%	36%	11%	13%
Sparande/m² totalyta	104	315	303	0
Årsavgift/m² bostadsrättsyta bostäder	862	885	866	0
Bankskuld/m² totalyta	3 375	4 589	4 950	4 137
Bankskuld/m² bostadsrättsyta	3 375	4 589	4 950	4 137
Räntekänslighet %	4%	5%	6%	0%
Energikostnad/m² totalyta	251	254	343	316
0 = uppgifter saknas				

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	546 100	2 000 720	135 400	-33 430	-136 409	2 512 381
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-136 409	136 409	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			137 000	-137 000		0
Årets resultat					-125 652	-125 652
Belopp vid årets utgång	546 100	2 000 720	272 400	-306 839	-125 652	2 386 728

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-169 839
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-137 000
Årets resultat	-125 652
Summa till stämmans förfogande	-432 492

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-432 492
-------------------------	----------

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	867 996	830 814
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 448	10 762
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		887 444	841 576
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-675 677	-651 589
Övriga externa kostnader	Not 5	-18 790	-5 238
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-27 025	-21 796
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-206 397	-206 397
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-927 888	-885 020
RÖRELSERESULTAT		-40 444	-43 444
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 122	17 429
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 329	-110 395
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-85 207	-92 966
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-125 651	-136 410
ÅRETS RESULTAT		-125 652	-136 409

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 225 582	5 399 962
Inventarier och installationer	Not 9	70 276	102 293
Summa materiella anläggningstillgångar		5 295 858	5 502 255
Summa anläggningstillgångar		5 295 858	5 502 255
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 967	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	56 019	55 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	10 878	13 761
Summa kortfristiga fordringar		70 864	68 970
Kassa och bank			
Bank	Not 12	386 799	1 409 517
Summa kassa och bank		386 799	1 409 517
Summa omsättningstillgångar		457 663	1 478 487
SUMMA TILLGÅNGAR		5 753 521	6 980 742

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	546 100	546 100
Upplåtelseavgifter	2 000 720	2 000 720
Fond för yttre underhåll	272 400	135 400
<i>Summa bundet eget kapital</i>	2 819 220	2 682 220
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-306 839	-33 430
Årets resultat	-125 652	-136 409
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-432 492	-169 839
Summa eget kapital	2 386 728	2 512 381
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 130	800 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	0	800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 133 161 959	3 499 959
Leverantörsskulder	37 879	34 695
Aktuell skatteskuld	Not 141 875	3 877
Övriga kortfristiga skulder	Not 152 534	6 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16162 545	123 287
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	3 366 792	3 668 361
Summa skulder	3 366 792	4 468 361
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 753 521	6 980 742

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-40 444	-43 444
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	206 397 165 953	206 397 162 953
Erhållen ränta	1 122	17 429
Erlagd ränta	-90 787	-105 286
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	76 288	75 096
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 894	-3 089
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-2 649 570	3 166 041
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-2 575 176	3 238 049
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-1 285 811
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-1 285 811
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 552 459	-3 499 959
Inbetalda insatser	0	2 026 820
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	1 552 459	-1 473 139
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 022 717	479 099
Likvida medel vid årets början	1 409 517	930 418
Likvida medel vid årets slut	386 799 -1 022 717	1 409 517 479 099

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	40 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år-10 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	807 655	777 736
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	54 036	51 765
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 305	1 313
	<u>867 996</u>	<u>830 814</u>
I Årsavgift ingår värme, vatten som debiteras efter förbrukning, Tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	0	9 390
Övrigt	19 448	1 372
	<u>19 448</u>	<u>10 762</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-249 122	-231 254
El	-50 675	-51 127
Uppvärmning	-149 889	-155 957
Vatten	-44 161	-31 075
Renhållning	-24 164	-24 794
TV, bredband, iptelefoni	-54 471	-54 216
Obligatoriska besiktningar	-20 151	0
Serviceavtal	0	-7 781
Förvaltningskostnader	-46 065	-51 873
Försäkringar	-4 929	-8 793
Fastighetsskatt	-30 970	-30 191
Övriga driftskostnader	-1 080	-4 528
	<u>-675 677</u>	<u>-651 589</u>
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-11 365	-1 929
Kostnader överlåtelse och panter	-7 425	-2 363
Konsulter	0	-946
	<u>-18 790</u>	<u>-5 238</u>
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-16 000	-8 000
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-6 025	-8 796
	<u>-27 025</u>	<u>-21 796</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-156 992	-156 992
Markanläggningar	-17 388	-17 388
Installationer och inventarier	-32 017	-32 017
	<u>-206 397</u>	<u>-206 397</u>

	2024-12-31	2023-12-31
Not 8 BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 136 655	5 850 844
Årets investering byggnader	0	1 285 811
Ingående anskaffningsvärde mark	518 000	518 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	347 765	347 765
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 002 420	8 002 420
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-2 476 393	-2 319 401
Årets avskrivningar byggnader	-156 992	-156 992
Ingående avskrivningar markanläggningar	-126 065	-108 677
Årets avskrivningar markanläggningar	-17 388	-17 388
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 776 838	-2 602 458
Utgående redovisat värde	5 225 582	5 399 962
Redovisade värden byggnader	4 503 270	4 660 262
Redovisade värden mark	518 000	518 000
Redovisade värden markanläggningar	204 312	221 700
Fastighetsbeteckning:		
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad
Bostäder hyreshus	14 600 000	9 000 000
	14 600 000	9 000 000
Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	4 675 959	4 675 959
varav i eget förvar	662 000	662 000
Summa ställda säkerheter	5 337 959	5 337 959
Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER		
Ingående anskaffningsvärden	306 894	306 894
Utgående anskaffningsvärden	306 894	306 894
Ingående avskrivningar	-204 601	-172 584
Årets avskrivningar	-32 017	-32 017
Utgående avskrivningar	-236 618	-204 601
Utgående redovisat värde	70 276	102 293
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.		
Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	56 019	55 209
	56 019	55 209
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 878	13 761
	10 878	13 761

	2024-12-31	2023-12-31		
Not 12 BANK				
Handelsbanken	386 799	1 409 517		
	<u>386 799</u>	<u>1 409 517</u>		
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Nästa års		
Läneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
SEB	3,41%	2026-11-28	2 361 959	38 000
SEB	4,60%	2027-07-28	800 000	0
			<u>3 161 959</u>	<u>38 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				3 161 959
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<u>3 161 959</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,71%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				152 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				2 971 959
Not 14 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld			1 875	3 877
			<u>1 875</u>	<u>3 877</u>
Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
Övriga kortfristiga skulder			2 534	6 543
			<u>2 534</u>	<u>6 543</u>

	2024-12-31	2023-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	28 670	20 670
Upplupna sociala avgifter	6 024	4 084
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	36 977	0
Upplupna räntekostnader	651	5 109
Förutbetalda årsavgifter och hyror	59 892	54 496
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 331	38 928
	162 545	123 287

Lund den ~~10/4-25~~

10/4-25


Martin Norberg


Erik Nilsson


Mats Hultemark

Min revisionsberättelse har lämnats den


Willian Thomason
Revisor vald av föreningsstämman