



## ÅRSREDOVISNING 2024

18-0904 Brf Reuterdahl



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Reuter Dahl med säte i LUND org.nr. 745000-0760 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-26.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lunds kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Reuter Dahl 1	1959-01-01	1960

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
27	garageplatser	0
28	p-platser	0
9	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	736
3	lokaler (hyresrätt)	204
99	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 925
<b>Totalt 166 objekt</b>		<b>7 865</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 24 st 2 rok, 26 st 3 rok, 1 st 4 rok, 24 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anna Bergenfeldt-Fabri	Ordförande, vald till 2025
Sasan Fallahi	Sekreterare, vald till 2026
Göran Carpef	Ledamot, vald till 2025
Åke Johansson	Ledamot, vald till 2025
Lotta Jönsson	Ledamot, vald till 2026
Joanna Bodén	Suppleant, vald till 2025

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Anna Bergenfeldt- Fabri, Åke Johansson, Göran Carpef och Joanna Bodén.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anna Bergenfeldt-Fabri, Åke Johansson och Göran Carpef.

Revisorer har varit: Bertil Ingelström med av HSB anlitad revisionsbyrå som suppleant, valda av föreningen.

Valberedning har varit Hugo Persson, Christoffer Sylve och Conny Wennemo, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-03. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade att godkänna ombyggnad av två bostadsrättslokaler till bostadsrättslägenheter samt att bibehålla befintliga andelstal.

### Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:

Kraftringen, elnät och elavtal  
Kraftringen, uppvärmning med fjärrvärme  
Kraftringen, serviceavtal fjärrvärmeanläggning  
Tele2, Kabel-TV basutbud  
Halebop, bredband  
VA Syd, vatten  
Lunds Renhållningsverk, renhållning  
HSB Skåne, ekonomisk förvaltning  
Lundabygdens Farmartjänst, vaktmästeri och teknisk förvaltning  
Garantistäd, lokalvård  
KONE AB, hissar serviceavtal  
Compleo, tjänstepaket för elbilsladdning  
Länsförsäkringar, fastighetsförsäkring (fullvärde)

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Under året som gått har styrelsen bland annat arbetat med att:

- uppdatera föreningens stadgar
- uppdatera policydokumentet kring andrahandsuthyrning
- uppdatera dokumentet kring vad man som bostadsrättssinnehavare behöver tänka på om man tänker renovera sin lägenhet
- fräscha upp tvättstugan med nymålade väggar
- uppdatera underhållsplanen
- övervaka ombyggnaden av bagerilokalen.

Våren 2024 driftsätte föreningen 22 laddningspunkter för elbilar. Installationen av nya tappvattenledningar avslutades i juli 2024 och i skrivande stund pågår ett omfattande projekt med fasadrenovering som påbörjades under hösten 2024. Arbetet planeras vara slutfört under 2025.

Styrelsen arbetar framöver med underhåll av fastigheten i enlighet med den underhållsplan som är upprättad och som kontinuerligt uppdateras.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 168 och under året har det tillkommit 15 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 164.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	156	211	150	163	203
Skuldsättning, kr/kvm	1 709	1 393	1 393	1 411	1 428
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 709	1 430	1 430	1 448	1 466
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	191	158	168	163	137
Årsavgifter, kr/kvm	642	583	558	547	511
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	89	90	89	91
Totala intäkter, kr/kvm	694	636	601	599	585
Nettoomsättning, tkr	5 369	4 952	4 729	4 703	4 594
Resultat efter finansiella poster, tkr	735	1 337	787	-640	1 139
Soliditet, %	7	3	-8	-15	-9

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.

Föreningen uppvisar ett negativt balanserat resultat för 2024, resultatet är negativt beroende på tidigare års negativa resultat. Årets resultat är positivt och för att säkerställa framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att hölja årsavgifterna 2025. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 188 341	0	0	1 188 341
Underhållsfond, kr	1 260 474	0	-160 818	1 099 656
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 448 815</b>	<b>0</b>	<b>-160 818</b>	<b>2 287 997</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-3 316 578	1 337 473	160 818	-1 818 285
Årets resultat, kr	1 337 473	-1 337 473	734 877	734 877
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 979 105</b>	<b>0</b>	<b>895 695</b>	<b>-1 083 408</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>469 710</b>	<b>0</b>	<b>734 877</b>	<b>1 204 589</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 160 818 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 979 103
Årets resultat, kr	734 877
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	160 818
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 083 408</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 083 408</b>
------------------------------------	-------------------

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

## RESULTATRÄKNING

2024-01-01  
2024-12-312023-01-01  
2023-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	5 368 581	4 952 467
Övriga rörelseintäkter	Not 3	93 531	56 553
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>5 462 112</b>	<b>5 009 020</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 4	-3 270 261	-2 950 048
Övriga externa kostnader	Not 5	-344 595	-108 398
Personalkostnader	Not 6	-227 530	-179 887
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-332 165	-173 302
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-4 174 550</b>	<b>-3 411 635</b>

**Rörelseresultat****1 287 562****1 597 385****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 778	122 916
Räntekostnader och liknande resultatposter		-582 462	-382 828
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-552 684</b>	<b>-259 912</b>

**Resultat efter finansiella poster****734 878****1 337 473****Resultat före skatt****734 878****1 337 473****Årets resultat****734 878****1 337 473**

## BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	13 838 967	5 658 392
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	285 236	2 228 114
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>14 124 203</b>	<b>7 886 506</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>14 124 203</b>	<b>7 886 506</b>

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar	Not 10	8 428	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	119 197	20 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	52 238	69 256
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>179 863</b>	<b>89 266</b>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>0</b>	<b>3 000 000</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank	Not 14	1 881 405	2 868 346
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>1 881 405</b>	<b>2 868 346</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>2 061 268</b>	<b>5 957 612</b>

**Summa Tillgångar****16 185 471**      **13 844 118**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 188 341	1 188 341
Fond för yttre underhåll	1 099 656	1 260 474
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>2 287 997</b>	<b>2 448 815</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 818 285	-3 316 578
Årets resultat	734 877	1 337 473
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-1 083 409</b>	<b>-1 979 104</b>

### Summa Eget kapital

1 204 588

469 711

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 457 487	0
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>5 457 487</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 000 000	10 957 487
Leverantörsskulder		360 214	1 355 002
Skatteskulder	Not 16	20 356	18 928
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	231 846	232 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	910 980	810 053
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>9 523 396</b>	<b>13 374 408</b>

### Summa Skulder

14 980 883

13 374 408

### Summa Eget kapital och skulder

16 185 471

13 844 118

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 287 562 1 597 385

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 332 165 173 302

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* **332 165 173 302**

Erhållen ränta 42 445 110 249

Erlagd ränta -603 953 -332 617

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**1 058 219 1 548 319**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -103 264 -16 824

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -872 034 1 115 708

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* **-975 298 1 098 884**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**82 921 2 647 204**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -6 569 862 -2 228 114

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** **-6 569 862 -2 228 114**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 2 500 000 0

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **2 500 000 0**

## Årets kassaflöde

**-3 986 941 419 089**

Likvida medel vid årets början **5 868 346 5 449 257**

Likvida medel vid årets slut **1 881 405 5 868 346**

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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  
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.

**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, 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	4 350 247	3 924 504
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	40 366	0
	Årsavgifter lokaler	662 270	540 816
	Årsavgifter lokaler informationsöverföring	3 713	0
	Hyror lokaler	45 146	171 236
	Hyror garage och parkeringsplatser	165 375	168 300
	Hyror informationsöverföring	56 169	99 540
	Hyror övrigt	9 200	10 000
	Övriga primära intäkter	51 370	56 521
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>5 383 856</b>	<b>4 970 917</b>
	Hysesbortfall	-1 775	-4 950
	Avsatt till inre fond	-13 500	-13 500
	<i>Summa</i>	<b>-15 275</b>	<b>-18 450</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>5 368 581</b>	<b>4 952 467</b>
		<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	46 105
	Övriga sekundära intäkter	93 531	10 448
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>93 531</b>	<b>56 553</b>
		<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-401 897	-388 869
	Snö och halk-bekämpning	-60 070	-47 014
	Reparationer	-362 763	-367 192
	Planerat underhåll	-160 818	-145 500
	EI	-155 990	-146 844
	Uppvärmning	-1 135 756	-887 787
	Vatten	-216 265	-211 495
	Sophämtning	-189 529	-193 782
	Fastighetsförsäkring	-78 911	-72 436
	Kabel-TV och bredband	-154 311	-153 415
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-211 230	-207 171
	Förvaltningsavtalskostnader	-142 721	-128 543
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 270 261</b>	<b>-2 950 048</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-1 053
	Administrationskostnader	-136 039	-39 602
	Konsultkostnader	-184 781	-42 531
	Föreningsverksamhet	-5 535	0
	Övriga förvaltningskostnader	-18 239	-25 212
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-344 595</b>	<b>-108 398</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-130 000	-130 000
	Revisionsarvode	-15 000	-17 100
	Övriga arvoden	-45 200	-8 600
	Sociala avgifter	-37 330	-22 937
	Övriga personalkostnader	0	-1 250
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-227 530</b>	<b>-179 887</b>
Not 7	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	-332 165	-173 302
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-332 165</b>	<b>-173 302</b>

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 904 978	15 904 978
	Ingående anskaffningsvärde mark	213 000	213 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	246 544	246 544
	Årets investeringar	8 512 740	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>24 877 262</b>	<b>16 364 522</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 706 130	-10 532 828
	Årets avskrivningar	-332 165	-173 302
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-11 038 295</b>	<b>-10 706 130</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>13 838 967</b>	<b>5 658 392</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	75 000 000	75 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 310 000	3 310 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	72 000 000	72 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 676 000	1 676 000
	<i>Summa</i>	<b>151 986 000</b>	<b>151 986 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 458 000	11 730 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>13 458 000</b>	<b>11 730 000</b>
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 228 114	0
	Årets investeringar	0	2 228 114
	Omklassificering till byggnad	-1 942 878	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>285 236</b>	<b>2 228 114</b>
Not 10	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	8 428	0
	<i>Summa Kundfordringar</i>	<b>8 428</b>	<b>0</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar: momsfordran och skattekonto	119 197	20 010
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>119 197</b>	<b>20 010</b>

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Förutbetald försäkring	20 161	18 426		
	Upplupna ränteintäkter	0	12 667		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 077	38 163		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>52 238</b>	<b>69 256</b>		
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	Placeringar HSB	0	3 000 000		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>0</b>	<b>3 000 000</b>		
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Kassa	0	4 278		
	Bankkonto 1	1 844 405	1 820 919		
	Bankkonto 2	37 000	29 200		
	Bankkonto 4	0	1 013 949		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>1 881 405</b>	<b>2 868 346</b>		
Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	2,63%	2026-10-30	5 457 487	0
	Stadshypotek AB	2,71%	2025-10-30	4 000 000	0
	Stadshypotek AB	3,55%	2025-02-04	4 000 000	0
				<b>13 457 487</b>	<b>0</b>
	Långfristig del			5 457 487	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			8 000 000	
	Kortfristig del			8 000 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,93%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 16	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Skatteskulder</i>				
	Skatteskulder	20 356	18 928		
	<i>Summa Skatteskulder</i>	<b>20 356</b>	<b>18 928</b>		

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Inre fond	225 186	228 271
	Övriga kortfristiga skulder	6 660	4 666
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>231 846</b>	<b>232 937</b>
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	488 631	424 923
	Upplupna räntekostnader	64 875	86 366
	Övriga upplupna kostnader	357 474	298 764
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>910 980</b>	<b>810 053</b>

Lund den / 2025

Anna Bergenfeldt Fabri  
Ordförande

Göran Carpef

Sasan Fallahi

Åke Johansson

Lotta Jönsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Lund den / 2025

Bertil Ingelström  
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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.