Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Blåseträdet i Lund

769609-7711

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter	9-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blåsesträdet i Lund, 769609-7711 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-07-04. Fastigheten Blekhagen 10 i Lund förvärvades 2004-02-05. Den ekonomiska planen registrerades 2004-05-03. Nuvarande stadgar ändrades 2021-12-03 och registrerades 2022-06-02 av Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag (= äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckning	Blekhagen nr 10 i Lunds kommun
Fastigheten förvärvades	2004-02-05
Fastigheten bebyggdes	2004 - 2006 och består av ett flerbostadshus
Tomtytan är	1 145 kvm
Boarean	1 563 kvm
Lokalarean	194 kvm

Byggnaden uppfördes genom totalentreprenad av Darjac Fastigheter i Lund AB. Föreningen äger såväl tomt som byggnad.

Fastighetens taxeringsvärde år 2022 är 62 180 000 kr varav mark 23 485 000 kr och byggnader 38 695 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår sedan 2015 kollektiv bostadsrättsförsäkring för medlemmarna och ansvarsförsäkring för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.
Lägenhetsfördelningen är:

Lägenheter	Antal	Yta(kvm)
2 rok	4	264
3 rok	2	180
4 rok	2	209
5 rok	6	910
Totalt	14	1 563

Föreningen är momsregistrerad för uthyrning av lokaler.

Medlemmar
Föreningen har 14 medlemmar
Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16 och extrastämmor 2023-07-24 och 2023-11-28

Styrelse
Vid den ordinarie stämman den 16 maj valdes följande styrelse:

Lars V Andersson, ordförande
Johnny Nilsson, kassör
Charlotte Lundgren
Emma Lasson, suppleant/sekreterare

Vid den extrastämman den 24 juli valdes följande styrelse:

Bo Lundgren, ordförande
Johnny Nilsson, kassör
Christer Särnstrand
Emma Lasson, suppleant/sekreterare

Styrelsen har under 2023 haft 14 protokollförda sammanträden. Styrelseledamöterna och revisorerna uppbär inga fastställda arvoden, men styrelsen har årligen rätt att disponera ett belopp som motsvarar 60 % av gällande prisbasbelopp på sätt som styrelsen bestämmer.

Revisorer
Mats Natt och Dag och Lars V Andersson

Valberedning
Anna Natt och Dag och Brigitte Särnstrand

Styrelsens ansvar
I styrelsens uppdrag ingår att säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus genom att årligen besiktiga föreningens egendom, upprätta en underhållsplan och årligen upprätta en budget för att kunna fastställa insats och årsavgifter för varje lägenhet.

Fastighetens tekniska status
Den ekonomiska och tekniska förvaltningen sköts av styrelsen. Styrelsen har stadgeenligt besiktigat fastigheten samt inventerat övriga tillgångar.
Brandmaterial, garageport, hissar, lås, ventilationsanordningar och värmeanläggning besiktigas och servas regelbundet genom tecknade avtal. Klottersaneringsavtal finns tecknat med saneringsbolag. Städning av allmänna utrymmen och gångbanerenhållning utförs av anlitade entreprenörer.

Byte av hyresgäst till hyreslokal
Föreningen har under en längre tid haft problem med betalningar från hyresgästen Kaskin Mat AB. Föreningen inledde därför en aktivitet under våren 2023 för att få Kaskin Mat AB hyresavtal uppsagt i förtid och styrelsen träffade slutligen en överenskommelse med Kaskin Mat AB om avflyttning.

Kaskin Mat AB tömde inte lokalen och hade dessutom förstört mycket och inte rengjort någonting. Föreningen fick därför genomföra ett tömnings-, saneringss- och återställningsarbete på egen bekostnad.

En summa av 40 000 kr fanns deponerad av Kaskin Mat AB på ett konto hos föreningen som garanti för kommande hyror. Denna summa användes för att täcka obetalda hyror, fastighetsskatt och inkassoavgifter, vilka totalt uppgick till 51 400 kr. Obetalda hyror bokades som kreditförluster, medan fastighetsskatt och inkassoavgifter var inte intäktsförda och skrevs av direkt.

För att finna en ny hyresgäst anlitades en mäklare och man fick relativt snabbt kontakt med ett antal intressenter och slöt slutligen avtal med Room by Sofie, som kommer att driva en inredningsfirma i lokalen.

Kostnaderna för byte av hyresgäst kan summeras på följande sätt:

Obetalda fakturor som inte täcktes av depositionen	11 400 kr
Återställning av lokal efter Kaskin	106 662 kr
Iordningställande för ny hyresgäst	78 035 kr
Mäklararvode	40 000 kr
Förlorad hyresintäkt i 5 månader	107 420 kr
Totalkostnad	343 517 kr

Föreningen har kontinuerligt förberett sig genom årliga avsättningar till reparations- och underhållsfond och hyresutjämningsfond. Totalt används 184 697 kr från reparations- och underhållsfonden och 107 420 kr från hyresutjämningsfonden för att täcka kostnaderna ovan, förutom mäklararvodet som belastar årets resultat.

Ekonomisk förvaltning
Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgan ske i enlighet med antagen underhållsplan.

Under året har 210 700 kr avsatts till denna fond, medan totalt 243 152 kr har utnyttjats för planerat underhåll och för reparation/återställande av en hyreslokal efter avslutande av hyresavtal med Kaskin Mat AB.

Hyresutjämningsfonden utgjorde vid årets början 283 000 kr, vilket motsvarar ca 1 års hyra från den största hyreslokalen. Under 2023 har 107 420 kr utnyttjats av hyresutjämningsfonden för att täcka utebliven hyra efter Kaskin Mat AB:s avflyttning. Ny årlig avsättning till hyresutjämningsfonden kommer att göras med start 2024 för att återställa fonden till beslutad nivå.

Föreningens bankkontakter sker med Nordea där föreningen har samtliga lån. Vid årsskiftet uppgår föreningens lån till sammanlagt 10 376 639 kr. Den genomsnittliga räntesatsen på föreningens lån var vid årsskiftet 2,11 %.

Föreningens likvida tillgångar är i huvudsak placerade i ränte- och aktiefonder förutom en mindre del som är placerade på bankkonto. Enligt stämmobeslut kan styrelsen placera 40% av likvida tillgångarna i aktiefonder och resterande i räntebärande placeringar. Se bokslutsbilaga 2 för redovisning av aktuellt marknadsvärde 2023-12-31.

Teknisk förvaltning
En aktuell inventarieförteckning finns upprättad. Förnyelse av trädgården har fortsatt. Förutom återställande och iordningställande av hyreslokal till Room by Sofie så har säkerhetsanordning installerats på takstegarna, lager har bytts för fläktar till ventilation och en av de dränkbara pumparna för dränering bytts. Den återkommande fuktmätningen av trädgårdsfasaden har genomförts med godkänt resultat.

Under sommarens regn bildades en vattensamling utanför dörren till soprummet, som avhjälptes med en slamsugning och spolning av avloppsbrunnen i trädgården. Vid samma tillfälle uppstod en vattenskada hos Fothälsan, vilken åtgärdades av Ocab och Tages Bygg.

Avstämning av årsavgifterna för 2023
Årsavgiften består av två delar, dels driftkostnader som fördelas enligt lägenheternas andelstal, dels kapitalkostnader som fördelas efter medlemmarnas andel av föreningens lån. Eftersom flera medlemmar har gjort frivilliga kapitaltillskott belastar kapitalkostnaden inte alla lägenheter. Därför måste en avstämning mellan inbetalda kapitalkostnadsavgifter och verkliga kapitalkostnader ske.

Inbetalda kapitalkostnadsavgifter	186 868 kr
Extra inbetalning i december	24 260 kr
Räntekostnader	205 146 kr
Amorteringar	0 kr
Överskott under året	5 982 kr
Underskott tidigare år	5 770 kr
Summerat överskott	212 kr

Sålunda har de medlemmar som har andel i föreningens lån, en total fordran på 212 kr. Styrelsen har beslutat att detta överskott ska regleras vid kommande bokslut.

Planerat underhåll
Service enligt föreningens underhållsplan kommer att genomföras under 2024. Flera av dessa punkter genomförs av leverantörer med vilka årliga serviceavtal är upprättade.

Leverantörs- och serviceavtal

Bokföring mm	Innecta
Fjärrvärme	Kraftringen
Gemensam el	Kraftringen
Klottersanering	Sanerings Companiet
TV/bredband/ tfn gruppavtal	Tele2
Städning, allmänna utrymmen	Miljösmart Skåne AB
Gångbanerenhållning	Lunds Renhållningsverk
Sophantering	Lunds Renhållningsverk
Ventilation	Assemblin Ventilation
Värmeanläggningen	Assemblin VS
Hissar	Kone
Garageport	Kone

Brandmaterial	Tak & Brandskydd
Dörrlås	HPND

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2023
Nettoomsättning	552 571
Resultat efter finansiella poster	237 232
Soliditet, %	86
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	237
Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna	27
Skuldsättning per kvadratmeter totalyta	5 906
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	6 639
Sparande per kvadratmeter	135
Räntekänslighet %	28
Energikostnad per kvadratmeter	220

Energikostnader avser uppvärmning, el och vatten.

Eget kapital

	Medlemmarnas kapitalinstas	*Föreninges fonder*	*Balanserad förlust*
Vid årets början	47 887 568	20 447 503	-1 763 373
Årets inbetalning	3 860 722	210 700	
Årets uttag		-355 072	
Årets resultat			26 532
Vid årets slut	**51 748 290**	**20 303 131**	**-1 736 841**

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 763 376
uppskrivningsfond markvärde	18 685 000
årets resultat	26 532
Totalt	16 948 156
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	210 800
balanseras i ny räkning	16 737 356
Summa	16 948 156

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

Bo Lundgren Johnny Nilsson Christer Särnstrand

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-01-01-2023-12-31*	*2022-01-01-2022-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	552 571	817 010
Övriga rörelseintäkter		790 093	258 167
Summa rörelseintäkter		1 342 664	1 075 177
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-890 796	-800 907
Övriga rörelsekostnader		-12 409	-
Summa rörelsekostnader		-903 205	-800 907
Rörelseresultat		439 459	274 270
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 699	56
Räntekostnader och liknande resultatposter	*3*	-205 926	-132 844
Summa finansiella poster		-202 227	-132 788
Resultat efter finansiella poster		237 232	141 482
Bokslutsdispositioner	*4*		
Övriga bokslutsdispositioner		-210 700	-206 600
Summa bokslutsdispositioner		-210 700	-206 600
Resultat före skatt		26 532	-65 118
Skatter			
Årets resultat		**26 532**	**-65 118**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	79 650 964	79 650 964
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		79 650 964	79 650 964
Finansiella anläggningstillgångar	6		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 497 140	1 509 549
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 497 140	1 509 549
Summa anläggningstillgångar		81 148 104	81 160 513
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		224 573	217 822
Övriga fordringar		77 079	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 286	19 231
Summa kortfristiga fordringar		340 938	237 053
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	252 171	341 009
Summa kassa och bank		252 171	341 009
Summa omsättningstillgångar		593 109	578 062
SUMMA TILLGÅNGAR		81 741 213	81 738 575

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser/stiftelsekapital		51 748 290	47 887 568
Fond för yttre underhåll		1 730 052	1 762 504
Avsättning hyresutjämningsfond		175 580	283 000
Summa bundet eget kapital		53 653 922	49 933 072
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		16 921 624	16 986 743
Årets resultat		26 532	-65 118
Summa fritt eget kapital		16 948 156	16 921 625
Summa eget kapital		70 602 078	66 854 697
Långfristiga skulder	*8*		
Övriga skulder		10 376 639	14 237 427
Summa långfristiga skulder		10 376 639	14 237 427
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		155 112	77 066
Övriga skulder		7 109	120 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		600 275	448 630
Summa kortfristiga skulder		762 496	646 451
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 741 213	81 738 575

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2023-01-01-2023-12-31*	*2022-01-01-2022-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	237 232	141 482
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	-210 700	-206 600
	26 532	-65 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**26 532**	**-65 118**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-103 885	-54 093
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	116 043	29 721
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**38 690**	**-89 490**
Investeringsverksamheten		
Inbetalda insatser	3 860 722	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**3 860 722**	**-**
Finansieringsverksamheten		
Uttag ur reparationsfond	-243 152	155 838
Avsättning till repartionsfond	210 700	-
Uttag ur hyresutjämningsfond	-107 420	-
Amortering av låneskulder	-3 860 788	-
Justering av värde fonder	12 409	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-3 988 251**	**155 838**
Årets kassaflöde	**-88 839**	**66 348**
Likvida medel vid årets början	**341 009**	**274 661**
Likvida medel vid årets slut	**252 170**	**341 009**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	*2022-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	34 200 000	34 200 000
Summa ställda säkerheter	**34 200 000**	**34 200 000**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	*% per år*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0
-Inventarier, verktyg och installationer	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
(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna
Årsavgifternas del av totala rörselseintäker

Skuldsättning per kvadratmeter
Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på det antal 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 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Lägenhetsavgifter	371 136	221 640
Hyresintäkter	903 380	809 368
Övrigt	68 148	44 169
Summa	**1 342 664**	**1 075 177**

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Räntekostnader, lån	205 146	132 028
Räntekostnader, Skatteverket	780	816
Summa	**205 926**	**132 844**

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Avsättning underhålls- och reparationsfond	210 700	206 600
Summa	**210 700**	**206 600**

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	*2022-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	82 595 560	75 642 560
-Uppskirvning av mark		6 953 000
	82 595 560	82 595 560
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 944 596	-2 944 596
	-2 944 596	-2 944 596
Redovisat värde vid årets slut	**79 650 964**	**79 650 964**
Taxeringsvärde bostäder:	56 600 000	56 600 000
Taxeringsvärde lokaler:	5 580 000	5 580 000
Vid årets slut	62 180 000	62 180 000

Not 6 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	*Markandsvärde 2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Spiltan Fonder Högräntefond	250 000	244 586
Spiltan Fonder Räntefond Sverige	250 000	266 257
Nordea 1 Emerging Stars Equity Fund	60 000	64 826
Nordea Global Passiv	280 131	526 072
Nordea Stratega Ränta	544 189	538 717
Nordea Swedish Stars	75 175	108 939
Nordea Sverige Passiv icke-utd	37 645	68 431
Redovisat värde vid årets slut	**1 497 140**	**1 817 828**

Not 7 Kassa och bank

	2023-12-31	*2022-12-31*
Bankkonto	252 171	300 953
Depositioner	-	40 056
	252 171	**341 009**

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta	*Förfallodag*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Lån Nordea 39788677231	rörlig	2023-08-17	-	3 127 746
Lån Nordea 39788677215	0,80%	2024-05-22	6 951 886	6 951 886
Lån Nordea 39788677266	0,90%	2025-08-17	3 424 753	4 157 795
Totalt			10 376 639	14 237 427

Underskrifter

Lund 2024-

Bo Lundgren
Ordförande

Johnny Nilsson
Kassör

Christer Särnstrand