Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Blåsesträdet i Lund

769609-7711

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024.

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 2024-05-22 och extrastämma och 2024-11-20

Styrelse
Efter den ordinarie stämman den 22 maj består styrelsen av:
Bo Lundgren, ordförande
Johnny Nilsson, kassör
Christer Särnstrand, sekreterare
Birgitta Darlin, suppleant

Birgitta Darlin avsade sig styrelseuppdraget den 14/11 2024. Styrelsen beslutade, efter kontakt med valberedningen, att lämna platsen vakant till nästa ordinarie stämma.

Styrelsen har under 2024 haft 10 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
Joakim Hedin 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 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.

Ekonomisk förvaltning
Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgan ske i enlighet med antagen underhållsplan. Under året har 335 100 kr avsatts till underhållsfonden, medan totalt 106 456 kr har utnyttjats för planerat underhåll och för reparationer. Avsättning innehåller den planerade avsättningen om 215 100 kr plus en extra avsättning om 120 000 kr för att kompensera för hög inflation senaste 3 åren.

Hyresutjämningsfonden skall motsvara ca 1 års hyra från den största hyreslokalen, men på grund av problemen med Kaskin Mat AB under 2023 var den vid ingången av året enbart 51 % av detta belopp. Styrelsen har därför beslutat att succesivt gör avsättningar för att på nytt nå 100 %. Under 2024 avsattes 30 000 kr till hyresutjämningsfonden som därefter består av 205 580 kr (motsvarar 60 % av målbeloppet).

Föreningens bankkontakter sker med Nordea där föreningen har samtliga lån. Vid årsskiftet uppgår föreningens lån till sammanlagt 9 078 926 kr. Den genomsnittliga räntesatsen på föreningens lån var vid årsskiftet 3,73 %.

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 Not 6 bland noterna för redovisning av aktuellt marknadsvärde 2024-12-31.

Avstämning av årsavgifterna för 2024
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	351 894 kr
Räntekostnader	322 465 kr
Amorteringar	0 kr
Överskott under året	29 429 kr
Överskott efter 2023	212 kr
Summerat överskott	29 641 kr

Sålunda har de medlemmar som har andelar i föreningens lån, en total fordran på 29 641 kr. Styrelsen föreslår att detta belopp, tillsammans med motsvarande avstämning efter 2025, ingår i beräkningen av månadsavgiften för kapital för 2026.

Ekonomiskt resultat
Årets resultat för verksamhetsåret blir före avsättning till fonder 426 955 kr. Efter avdrag för avsättning *till underhållsfond och hyresutjämningsfond samt avdrag för överskott i kapitalkostnaderna så blir* resultatet för driften 32 214 kr. Överskottet från kapitaldelen blev 29 641 kr och specificeras föregående avsnitt.

Teknisk förvaltning
En aktuell inventarieförteckning finns upprättad. Förnyelse av trädgården har fortsatt. Under 2024 har en rengöring av hela fasaden och delar av taket skett för att förhindra påväxter och öka tiden till behov av ommålning. Hissarnas nödtelefoner har uppdaterats för att fungera efter nedstängningen av GSM- och 3G-nät. Personalingången till Fothälsan har byggts om för att förhindra framtida vattenläckage från gångtunneln.

Planerat underhåll
Service enligt föreningens underhållsplan kommer att genomföras under 2025. 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	
	2024	*2023*
Nettoomsättning	698 390	552 571
Resultat efter finansiella poster	426 955	237 232
Soliditet, %	88	86
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	365	237
Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna	37	27
Skuldsättning per kvadratmeter totalyta	5 167	5 906
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	5 808	6 639
Sparande per kvadratmeter	243	135
Räntekänslighet %	16	28
Energikostnad per kvadratmeter totalyta	188	196

Energikostnader avser uppvärmning, el och vatten.

Eget kapital

	Medlemmarnas kapitalinstas	*Föreninges fonder*	*Balanserad förlust*
Vid årets början	51 748 290	20 590 631	-1 736 841
Årets inbetalning	1 297 713	365 100	
Årets uttag		-106 456	
Årets resultat			61 855
Vid årets slut	**53 046 003**	**20 849 275**	**-1 674 986**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 736 843
uppskrivningsfond markvärde	18 685 000
årets resultat	61 855
Totalt	17 010 012
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	335 100
Avsättning till fond för hyresutjämning	30 000
balanseras i ny räkning	16 644 912
Summa	17 010 012

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

Bo Lundgren Johnny Nilsson Christer Särnstrand

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Rörelseintäkter	*2*		
Nettoomsättning		698 390	552 571
Övriga rörelseintäkter		845 687	790 093
Summa rörelseintäkter		1 544 077	1 342 664
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-796 060	-890 796
Övriga rörelsekostnader		-	-12 409
Summa rörelsekostnader		-796 060	-903 205
Rörelseresultat		748 017	439 459
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 625	3 699
Räntekostnader och liknande resultatposter	*3*	-325 687	-205 926
Summa finansiella poster		-321 062	-202 227
Resultat efter finansiella poster		426 955	237 232
Bokslutsdispositioner	*4*		
Övriga bokslutsdispositioner		-365 100	-210 700
Summa bokslutsdispositioner		-365 100	-210 700
Resultat före skatt		61 855	26 532
Skatter			
Årets resultat		**61 855**	**26 532**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
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	1 497 140
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 497 140	1 497 140
Summa anläggningstillgångar		81 148 104	81 148 104
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		270 107	224 573
Övriga fordringar		-20	77 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 774	39 286
Summa kortfristiga fordringar		286 861	340 938
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	597 358	252 171
Summa kassa och bank		597 358	252 171
Summa omsättningstillgångar		884 219	593 109
SUMMA TILLGÅNGAR		82 032 323	81 741 213

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser/stiftelsekapital		53 046 003	51 748 290
Fond för yttre underhåll		1 958 696	1 730 052
Avsättning hyresutjämningsfond		205 580	175 580
Summa bundet eget kapital		55 210 279	53 653 922
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		16 948 156	16 921 624
Årets resultat		61 855	26 532
Summa fritt eget kapital		17 010 011	16 948 156
Summa eget kapital		72 220 290	70 602 078
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder		9 078 926	10 376 639
Summa långfristiga skulder		9 078 926	10 376 639
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		156 666	155 112
Övriga skulder		40 680	7 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		535 761	600 275
Summa kortfristiga skulder		733 107	762 496
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 032 323	81 741 213

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	426 955	237 232
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	-210 800	-210 700
	216 155	26 532
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**216 155**	**26 532**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	54 078	-103 885
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-29 389	116 043
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**240 844**	**38 690**
Investeringsverksamheten		
Inbetalda insatser	1 297 713	3 860 722
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**1 297 713**	**3 860 722**
Finansieringsverksamheten		
Uttag ur reparationsfond	-106 456	-243 152
Avsättning till repartionsfond	210 800	210 700
Uttag ur hyresutjämningsfond	-	-107 420
Amortering av låneskulder	-1 297 713	-3 860 788
Justering av värde fonder	-	12 409
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 193 369**	**-3 988 251**
Årets kassaflöde	**345 188**	**-88 839**
Likvida medel vid årets början	**252 170**	**341 009**
Likvida medel vid årets slut	**597 358**	**252 170**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	*2023-12-31*
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 Rörelseintäkter

Omsättning per rörelsegren

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Lägenhetsavgifter	571 890	371 136
Hyresintäkter	972 185	903 380
Övrigt	-	68 148
Summa	**1 544 075**	**1 342 664**

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Räntekostnader, lån	322 465	205 146
Räntekostnader, Skatteverket	3 222	780
Summa	**325 687**	**205 926**

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Avsättning underhålls- och reparationsfond	335 100	210 700
Avsättning till hyrefond	30 000	-
Summa	**365 100**	**210 700**

Avsättningen till fond kommer i fortsättningen inte bokas i resultaträkningen utan i balansräkningen.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	82 595 560	82 595 560
	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

		Marknadsvärde
	2024-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Spiltan Fonder Högräntefond	250 000	272 068
Spiltan Fonder Räntefond Sverige	250 000	282 436
Nordea 1 Emerging Stars Equity Fund	60 000	75 724
Nordea Global Passiv	280 131	685 596
Nordea Stratega Ränta	544 189	552 668
Nordea Swedish Stars	75 175	112 515
Nordea Sverige Passiv icke-utd	37 645	73 195
Redovisat värde vid årets slut	**1 497 140**	**2 054 202**

Not 7 Kassa och bank

	2024-12-31	*2023-12-31*
Bankkonto	597 358	252 171
	597 358	**252 171**

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta	*Förfallodag*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Lån Nordea 39788677215	3,10%	2025-05-22	5 654 173	6 951 886
Lån Nordea 39788677266	4,78%	2025-08-20	3 424 753	3 424 753
Totalt			9 078 926	10 376 639

Underskrifter

Lund 2025- 04-15

Bo Lundgren
Ordförande

Johnny Nilsson
Kassör

Christer Särnstrand