

Årsredovisning 2024

Brf Lund Väster 2

769621-0322



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lund Väster 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Måsen 19	2010	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2011

Föreningen har 68 bostadsrätter om totalt 5 893 kvm. Byggnadernas totalyta är 8140 kvm.

Styrelsens sammansättning

Patrik Hermansson	Ordförande
Jacob Malmros	Styrelseledamot
Lars Wendt	Styrelseledamot
Marie Ingvarsson	Styrelseledamot
Tom Christer Ahl	Styrelseledamot
Kerstin Larsson	Suppleant
Peter Röjel	Suppleant

Valberedning

Madeleine Kylberg
Gitte Isacson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|-------------|---|--|
| 2024 | ● | Tvätt av fasader
Luftbehandling renovering fläktaggregat |
| 2023 | ● | Energideklaration
Installation solceller
Luftbehandling OVK-besiktning |
| 2022 | ● | Värmecentral, varmvattentank bytt
Ny underhållsplan framtagen (Planima) |
| 2021 | ● | Elbilsladdare 8 st i garage
Automatiska dörröppnare soprumsdörrar
Fasader, målning av träpaneler balkonger |
| 2020 | ● | Vatten och avlopp, underhålls spolning samtliga avlopp i kök och badrum |
| 2018 | ● | Ny trapphusbelysning med LED , dimmer och nödljus
Luftbehandling OVK-besiktning |
| 2017 | ● | Garantibesiktning 5 år och uppföljning av åtgärder |
| 2016 | ● | Införande av gemensam el |
| 2015 | ● | Underhållsplan framtagen |
| 2013 | ● | Utemiljö färdigställd och överlämnad |
| 2011 | ● | Nybyggda bostäder färdigställda |

Planerade underhåll

- | | | |
|-------------|---|--|
| 2025 | ● | Utökning laddplatser garage (öka från 8 till 22) |
|-------------|---|--|

2026 ● Värmecentral, byte pumpar samt styr och reglerutrustning.

2027 ● Lås och passerkontroll, byta porttelefoner och kodlås

Avtal med leverantörer

Avfall	Lunds Renhållningsverk
Betallösning elbilsladdning	Re & Go
Bredband, TV och IP-telefoni	Telia
Dörröppning automatik	Tormax
Ekonomisk förvaltning	Nabo Förvaltning
El	Fortum
Elnät	Kraftringen
Fastighetsskötsel	Lawes Fastighetsservice
Fjärrvärme	Kraftringen
Försäkringar	Länsförsäkringar
Hissar	Kone
Individuell mätning	Techem
Trappstädning	Städexperten Fastighetsservice
Utemiljö och garagestädning	Städexperten Fastighetsservice

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Lund Väster, med en andel på 20%.

Samfälligheten förvaltar måsen ga:4, Måsen ga:5, Måsen ga:6, Måsen ga:7 och Måsen ga:9.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Överlåtelse- och Pantsättnings avgifter

Överlåtelse- och Pantsättnings avgifter tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften en av pantsättaren. Överlåtelseavgiften är 2,5% och pantsättnings avgiften 1,0% av prisbasbeloppet. År 2024 var prisbasbeloppet 57 300 kr. År 2025 är prisbasbeloppet 58 800 kr.

Ändrade avgifter 2025

Styrelsen beslutade 18 november att höja månadsavgifter och avgifter för parkeringsplatser med 2 % samt kostnad för varmvatten med 13 % från och med 1 januari 2025.

Den mindre ökningen är tack vare dämpad ränteutveckling och föreningens lägre elkostnader tack vare produktionen från våra solceller som togs i drift i början av året. Den högre ökningen av kostnad för varmvatten orsakas av vår fjärrvärmeleverantör, Kraftringen, som ökar fjärrvärmepriset 13 % per 1 januari 2025. Avgiften för kabel-TV förblir oförändrad, 216 kr/månad.

Föreningens största kostnadspost är räntor. År 2024 var genomsnitts räntan på föreningens lån 2,51 %, en ökning från 2023 då genomsnitts räntan var 1,46 %. Vi har tre lån som vart och ett läggs om vart tredje år.

Styrelsen har också beslutat att fortsätta amortera, precis som föreningen gjort sedan starten år 2012. Sedan starten har vi amorterat 16,3 miljoner Kr och vår låneskuld per 31 december 2024 var 39,7 miljoner Kr. År 2025 amorterar vi 600 000 Kr och kommer att betala ca 1,25 miljoner Kr i räntekostnader.

Noterbart är att månadsavgifterna tidigare bara har justerats tre gånger sedan föreningen bildades 2012, en minskning på 5 % år 2019, en ökning på 2 % år 2023 och en ökning på 6 % år 2024. Föreningen har mycket god ekonomi och det är högsta prioritet för styrelsen att det ska bestå.

Omläggning av lån

Ett av föreningens tre lån lades om 2024-01-28, 14,9 miljoner Kr med ny ränta 3,3% (tidigare 0,41 %) och bindnings tid 3 år. 2025-01-28 läggs ytterligare ett lån om, 12,5 miljoner Kr med ny ränta 2,82% (tidigare 0,85 %) och bindningstid 3 år.

Gemensam el

2024-11-01 bytte vi till Fortum som elleverantör, från Vattenfall, och med fortsatt rörligt månads medelpris för föreningen.

Medlemmar betalar ett internt pris som uppdateras var tredje månad (nov-jan, feb-apr, maj-jul, aug-okt) och debiteras var tredje månad. Priset under året har varierat från 1,75 till 2,00 kr/kWh inkl moms. Det interna priset baseras på kostnad för elhandel (Fortum) och kostnad för elnät (Kraftringen)

Solceller

2023 installerades solceller, en investering på 1,24 miljoner Kr, och dessa togs i drift efter godkänd besiktning den 29 januari 2024. Effekten på vår anläggning är 95 kW fördelat på hus 2, 35 kW, hus 4, 25 kW och hus 6, 36 kW.

Merparten av den el som produceras används av oss i föreningen och eventuellt överskott säljs till vår elleverantör Fortum. Totalt producerade vår anläggning ca 62 000 kWh el. Detta minskade vårt driftnetto med 137 000 Kr under 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Upphandling av ny elleverantör Fortum, gäller från 2024-11-01

Upphandling av ny leverantör teknisk fastighetsförvaltning, AB Lawes Fastighetsservice, gäller från 2025-01-01

Re & Go AB ny leverantör av elbilsladdningstjänst, start 2025-01-15. Tidigare leverantör e-Ways försattes i konkurs december 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 108 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 104 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 375 688	4 242 297	4 017 913	4 081 021
Resultat efter fin. poster	-1 454 260	-193 509	-328 350	-268 618
Soliditet (%)	81	81	81	80
Yttre fond	5 033 253	3 578 802	2 184 802	2 183 046
Taxeringsvärde	191 875 000	191 875 000	191 875 000	131 428 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	668	640	608	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,3	83,9	89,0	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 754	6 847	6 940	7 254
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 889	4 957	5 025	5 252
Sparande per kvm totalyta, kr	149	221	212	254
Elkostnad per kvm totalyta, kr	47	60	58	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	30	27	26	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	19	16	14	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	97	103	98	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,51	1,46	0,64	0,45
Räntekänslighet (%)	10,11	10,69	11,41	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 255 659 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat för 2024 är negativt, men justerat för avskrivningar och amorteringar visar kassaflödet ett överskott för föreningen.

Detta har under året till del används för bekostande av tvätt av fasader i föreningens tre byggnader.

Styrelsen har arbetat fram en långtidsbudget till 2030, med likviditetsbudget, och som löpande kommer att kopplas till och uppdateras med underhålls- och investeringsplanen. Med detta verktyg kommer styrelsen att kunna styra nivåerna på avgifter, amorteringar och investeringar för att föreningen ska klara att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	74 492 000	-	-	74 492 000
Upplåtelseavgifter	105 228 000	-	-	105 228 000
Fond, yttre underhåll	3 578 802	-	1 454 451	5 033 253
Balanserat resultat	-4 867 824	-193 509	-1 454 451	-6 515 783
Årets resultat	-193 509	193 509	-1 454 260	-1 454 260
Eget kapital	178 237 470	0	-1 454 260	176 783 209

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 515 783
Årets resultat	-1 454 260
Totalt	-7 970 044

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 722 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-678 546
Balanseras i ny räkning	-9 013 498
	-7 970 044

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 375 688	4 242 297
Övriga rörelseintäkter	3	28 481	257 861
Summa rörelseintäkter		4 404 168	4 500 159
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 648 317	-1 809 478
Övriga externa kostnader	9	-152 463	-183 015
Personalkostnader	10	-86 914	-173 471
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 985 312	-1 951 908
Summa rörelsekostnader		-4 873 006	-4 117 872
RÖRELSERESULTAT		-468 838	382 287
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 180	19 756
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 008 602	-595 551
Summa finansiella poster		-985 422	-575 796
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 454 260	-193 509
ÅRETS RESULTAT		-1 454 260	-193 509

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	215 450 747	216 290 762
Pågående projekt		0	1 091 050
Summa materiella anläggningstillgångar		215 450 747	217 381 812
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		215 450 747	217 381 812
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 323	20 530
Övriga fordringar	13	44 927	145 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	191 384	154 895
Summa kortfristiga fordringar		256 634	320 500
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 703 380	1 752 916
Summa kassa och bank		1 703 380	1 752 916
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 960 014	2 073 416
SUMMA TILLGÅNGAR		217 410 761	219 455 228

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		179 720 000	179 720 000
Fond för yttre underhåll		5 033 253	3 578 802
Summa bundet eget kapital		184 753 253	183 298 802
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 515 783	-4 867 824
Årets resultat		-1 454 260	-193 509
Summa fritt eget kapital		-7 970 044	-5 061 332
SUMMA EGET KAPITAL		176 783 209	178 237 470
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	26 900 000	39 750 000
Summa långfristiga skulder		26 900 000	39 750 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 900 000	600 000
Leverantörsskulder		114 637	117 422
Skatteskulder		62 788	115 597
Övriga kortfristiga skulder		0	35 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	650 127	599 561
Summa kortfristiga skulder		13 727 552	1 467 759
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		217 410 761	219 455 228

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-468 838	382 287
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 985 312	1 951 908
	1 516 474	2 334 195
Erhållen ränta	23 180	19 756
Erlagd ränta	-926 645	-537 440
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	613 009	1 816 510
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	63 866	-190 815
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-122 164	-20 119
Kassaflöde från den löpande verksamheten	554 711	1 605 577
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-54 247	-1 091 050
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-54 247	-1 091 050
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-550 000	-550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-550 000	-550 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-49 536	-35 473
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 752 916	1 788 390
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 703 380	1 752 916

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lund Väster 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,02 - 10 %
Fastighetsförbättringar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 502 848	3 304 572
Hysesintäkter, p-platser	434 524	434 645
Kabel-TV/Bredband	176 256	176 256
Varmvatten, moms	69 273	65 801
El, moms	186 468	230 082
Övriga intäkter	4 222	28 843
Andrahandsuthyrning	2 097	2 098
Summa	4 375 688	4 242 297

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
El laddstolpar, moms	0	7 748
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Elprisstöd	0	243 714
Övriga intäkter	22 487	0
Övriga rörelseintäkter	5 995	6 400
Summa	28 481	257 861

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	78 921	108 717
Larm och bevakning	9 316	6 300
Städning	44 652	45 610
Besiktning och service	152 642	52 897
Trädgårdsarbete	8 830	1 676
Övrigt	29 899	14 859
Snöskottning	4 313	-1 136
Mattservice	12 686	13 563
Summa	341 258	242 486

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	19 081	41 304
Bostäder	116 113	40 427
Trapphus/port/entr	0	1 438
Källarutrymmen	588	4 188
Soprum/miljöanläggning	4 959	0
Dörrar och lås/porttele	26 296	4 773
Övriga gemensamma utrymmen	0	18 285
VA	30 937	1 761
Ventilation	20 408	0
Hissar	27 500	0
Gård/markytor	29 790	21 438
Garage och p-platser	0	14 791
Försäkringsärende/vattenskada	2 521	23 765
Temp. rep und eller projekt	17 307	0
Summa	295 498	172 170

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övriga gemensamma utrymmen	0	42 549
Ventilation	43 484	0
Fasader	595 716	0
Gård/markytor	39 346	0
Summa	678 546	42 549

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	385 457	486 783
Uppvärmning	245 271	219 166
Vatten	155 898	131 460
Sophämtning	77 114	77 187
Summa	863 740	914 596

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	89 512	80 812
Bredband/Kabeltv	185 151	178 664
Arvode teknisk förvaltning	18 360	1 875
Samfällighet	26 662	29 524
Fastighetsskatt	149 590	146 802
Summa	469 275	437 677

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	0	13 165
Förbrukningsmaterial	0	9 006
Reklam och annonsering	0	2 568
Kontorsmtrl trycksaker	0	1 931
Övriga förvaltningskostnader	4 128	7 032
Revisionsarvoden	16 813	15 938
Styr.möte/stämma/städdag	7 569	7 114
Trivselåtgärder	0	911
Ekonomisk förvaltning	108 487	105 351
Mättningskostnader	6 467	15 648
Bankkostnader	4 000	4 201
Medlems- & föreningsavg	5 000	0
Övriga externa kostnader	0	150
Summa	152 463	183 015

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	72 300	142 900
Sociala avgifter	14 614	30 571
Summa	86 914	173 471

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 007 164	594 506
Övriga räntekostnader	1 438	1 045
Summa	1 008 602	595 551

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	236 108 500	236 108 500
Årets inköp	1 145 297	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	237 253 797	236 108 500
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 817 738	-17 865 830
Årets avskrivning	-1 985 312	-1 951 908
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 803 050	-19 817 738
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	215 450 747	216 290 762
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>45 700 000</i>	<i>45 700 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	131 875 000	131 875 000
Taxeringsvärde mark	60 000 000	60 000 000
Summa	191 875 000	191 875 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	34 796	33 825
Skattefordringar	5 598	111 221
Övriga fordringar	4 533	29
Summa	44 927	145 075

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 765	104 139
Försäkringspremier	23 154	22 648
Förvaltning	29 465	28 108
Summa	191 384	154 895

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2026-01-28	3,51 %	12 550 000	12 750 000
SEB	2028-01-28	2,83 %	12 500 000	12 700 000
Stadshypotek Handelsbanke	2027-01-28	3,30 %	14 750 000	14 900 000
Summa			39 800 000	40 350 000
Varav kortfristig del			12 900 000	600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 800 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 891	6 889
Fastighetsskötsel	0	7 308
Städning	0	2 245
El	33 732	61 953
Uppvärmning	30 459	36 751
Utgiftsräntor	174 249	92 292
Vatten	32 330	26 188
Förutbetalda avgifter/hyror	351 466	343 935
Beräknat revisionsarvode	22 000	22 000
Summa	650 127	599 561

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	56 280 000	56 280 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lund

Jacob Malmros
Styrelseledamot

Lars Wendt
Styrelseledamot

Marie Ingvarsson
Styrelseledamot

Patrik Hermansson
Ordförande

Tom Christer Ahl
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 14:13

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 27.04.2025 15:04

DOCUMENT ID:

Bk7XDjjoJle

ENVELOPE ID:

H1mvi00yex-Bk7XDjjoJle

DOCUMENT NAME:

Brf Lund Väster 2, 769621-0322 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Patrik Ingemar Hermansson patrik@hermannsson.ch	Signed Authenticated	27.04.2025 15:06 27.04.2025 15:06	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.228.177
2. JACOB MALMROS jacobmalmros2@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2025 15:09 27.04.2025 15:05	eID Low	Swedish BankID IP: 217.65.132.35
3. Tom Christer Ahl tmahls@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2025 17:04 27.04.2025 17:02	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.3.193
4. MARIE ANN-CHARLOTTE INGVARSSON lindgardenstraby@telia.com	Signed Authenticated	27.04.2025 19:40 27.04.2025 19:38	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.156.142
5. LARS OLOF WENDT larswendt@telia.com	Signed Authenticated	28.04.2025 08:58 28.04.2025 08:43	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.27.94
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	28.04.2025 14:13 28.04.2025 14:11	eID Low	Swedish BankID IP: 78.66.134.246

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed