

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pumpan, 769618-9146, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2024 - 31/12 2024.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är en sk äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), med säte i Lund.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Glädjen 1 i Lund, Lunds kommun.

Fastighetens mark ägs av föreningen.

På fastigheten finns byggnad med 13 st bostadsrättslägenheter och 2 lokaler.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sen stämman 9 juni 2024:

Camilla Andersson	ordförande	Vald till stämman 2025
Rikard Paulsson	sekreterare	Vald till stämman 2025
Susanne Jörning	ledamot	Vald till stämman 2025

Suppleant har varit:

Claes-Roland Martling	Vald till stämman 2025
-----------------------	------------------------

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanten.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Robert Axcart, auktoriserad revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Tomas Akenine-Möller.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2024.

Extra föreningsstämma hölls den 17 november angående ändring av stadgar.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har ingen anställd.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad.

Fastighetsskötseln har ombesörjts gemensamt av medlemmarna.

Lägenhetsfördelning

2 st 1 r o k	3 st 2 r o k	4 st 3 r o k	1 st 4 r o k	3 st 5 r o k
Lägenhetsytan är 1007 kvm. Taxerad lokalyta 191 kvm				

Medlemsinformation

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Antal medlemmar vid årets början var 23 st och vid årets slut 24 st.

Reparationer och underhåll

Inga större underhåll har gjorts under året, mer än förberedelser inför tak- och fasadrenovering.

Planerade underhåll år 2025 samt eventuellt större underhåll planerade de närmaste åren.

Tak- och fasadrenovering

Underhållsplan och årlig besiktning

Föreningen har underhållsplan sen 2018. Periodiskt underhåll ligger i genomsnitt på 126.000 kr närmaste 5 åren. Avsättning sker med 126.000 kr.

Fastighetsförsäkring

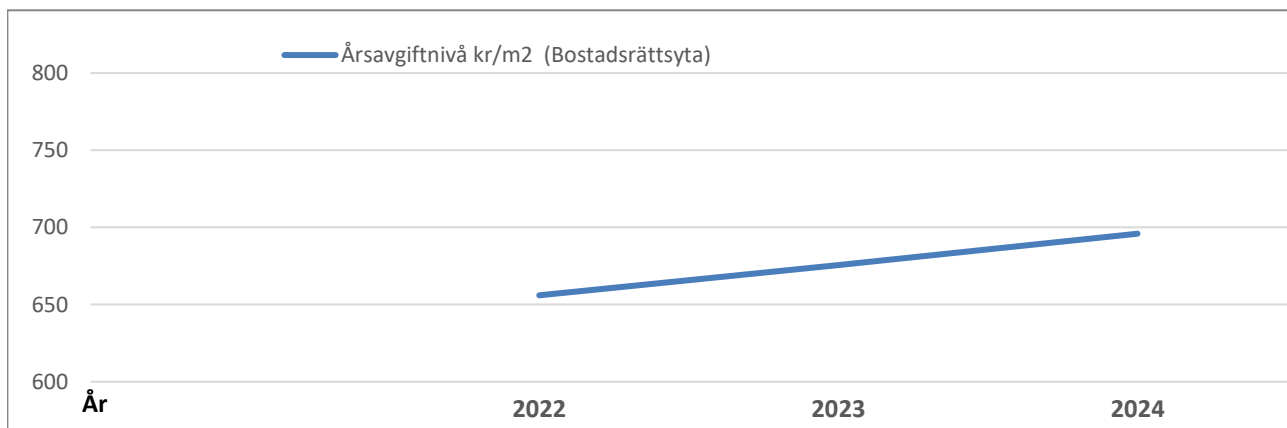
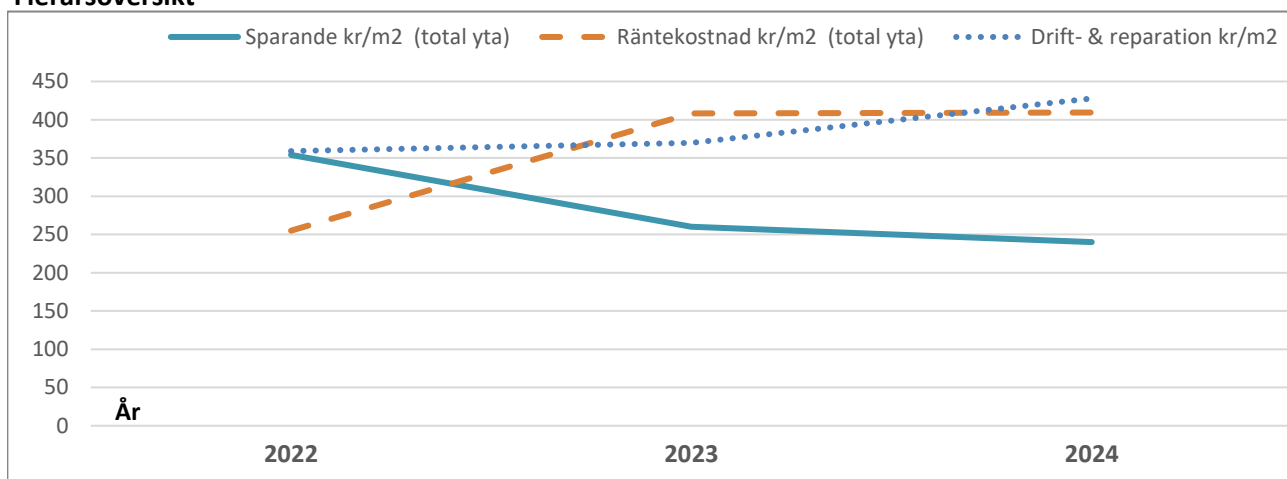
Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 3% under 2024.

För 2025 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 15%.

Flerårsöversikt



Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning		1 291	1 251	1 159	996	945
Resultat		-106	-174	-54	-333	-261
Balansomslutning		35 531	35 814	35 970		
Soliditet		40%	40%	40%	40%	40%
Årsavgiftnivå kr/m ² (Bostadsrättsyta)		696	676	656		
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter		54%	54%	57%		
Årsavgiftstäckning, resultat i tkr ¹⁾		59	177	296		
Sparande kr/m ² (total yta) ²⁾		240	260	354		
Avsättning till underhållsfond kr/m ² (total yta)		105	112	108		
Underhållsfond kr/m ² (total yta)		921	816	781		

Drift- & reparationskostnader kr/m ² (total yta)	428	370	359
Energikostnad kr/m ² (total yta) ³⁾	165	150	151
Räntekostnad kr/m ² (total yta)	409	408	255
Skuldsättning kr/m ² (total yta)	17 685	17 749	17 749
Skuldsättning kr/m ² (bostadsrättsyta)	21 039	21 115	21 115
Lån / taxeringsvärde	67%	67%	67%
Räntekänslighet ⁴⁾	30,2%	31,3%	32,2%

1) Intäkter minus drift, reparationer, personal, räntor, nästa års amortering, avsättning till underhåll. Visas i tkr.

2) Resultat exklusive avskrivningar & underhåll per total kvm

3) Värme, el och vatten per total kvm

4) Vid 1% räntehöjning av alla lån, påverkar månadsavgiften med ovan %. Ej hänsyn tagit till övrig ekonomi

Årsavgiftstäckning / kalkyl enl ekonomisk plan

Ett av nyckeltalen ovan är årsavgiftstäckning vilket visar om intäkterna täcker drift, ränta, amorteringar och avsättning, se uträkning nedan. Samma uträkning används i ekonomiska planer.

Anges i tkr	År	2024	2023	2022
Årsavgifter		701	680	661
Övriga intäkter		590	571	499
Drift & personalkostnader		-524	-456	-430
Räntor		-480	-484	-305
Amortering	*	-102	0	0
Avsättning framtida underhåll		-126	-134	-129
SUMMA		59	177	296

* Senaste årets amortering motsvarar: 0,5% Normalt brukar lån ha amortering på 1-2%

Kommentar årets resultat

Föreningen har ett negativt resultat för året. Föreningen har dock en positiv avgiftstäckning och stort totalt eget kapital. Månadsavgifterna har höjts under 2025.

Under 2024 har det tagits ut nya pantbrev vilket är en engångsavgift, på 49.135 kr som bokförts under räntor.

Eget kapital	Insats	Upplåtelse	Yttre	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
Årets början	16 172 202	2 312 365	977 568	-5 004 543	-174 174	14 283 418
Disposition				-174 174	174 174	0
Avsättning yttre fond			126 000	-126 000		0
Uttag yttre fond						0
Årets resultat					-105 970	-105 970
Årets slut	16 172 202	2 312 365	1 103 568	-5 304 717	-105 970	14 177 448

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	-5 178 717,13
Årets resultat	-105 969,95
Avsättning till yttre underhållsfond	-126 000,00
Uttag ur yttre underhållsfond	0,00
Summa	-5 410 687,08

Styrelsen föreslår att -5 410 687,08 kr balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning	1	1 290 867 1 290 867	1 251 356 1 251 356
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
Driftskostnader	2	-442 606	-407 383
Reparationer	3	-69 927	-35 321
Periodiskt underhåll	4	0	-92 092
Personalkostnader	5	-11 021	-13 142
Avskrivningar	6	-393 522 -917 076	-393 522 -941 460
Rörelseresultat		373 791	309 896
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		10 720	4 833
Räntekostnader och liknande poster		-490 481 -479 761	-488 903 -484 070
Årets resultat		-105 970	-174 174
Årets resultat enligt ovan		-105 970	-174 174
Avsättning till fond för yttre underhåll		-126 000	-134 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		0	92 092
Resultat efter disposition av underhåll		-231 970	-216 082

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Not****2024-12-31****2023-12-31***Belopp i kr***ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	7	33 642 719	33 975 827
Pågående arbeten & egna bostadsrätter		337 926	321 480
Maskiner, inventarier & installationer	8	582 255	642 669
		34 562 900	34 939 976

Summa anläggningstillgångar**34 562 900****34 939 976****OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

Övriga kortfristiga fordringar		8 533	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 592	33 557
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		39 125	33 566

Kassa och bank		929 460	840 886
<i>Summa kassa och bank</i>		929 460	840 886

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**968 585****874 452****SUMMA TILLGÅNGAR****35 531 484****35 814 428****EGET KAPITAL OCH SKULDER****EGET KAPITAL****Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser		16 172 202	16 172 202
Upplåtelseavgifter		2 312 365	2 312 365
Yttre underhållsfond		1 103 568	977 568
		19 588 135	19 462 135

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-5 304 717	-5 004 543
Årets resultat		-105 970	-174 174
		-5 410 687	-5 178 717

Summa eget kapital**14 177 448****14 283 418****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	9	6 248 800	14 835 224
		6 248 800	14 835 224

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	14 937 574	6 427 949
Leverantörsskulder		22 645	50 689
Skatteskulder		11 986	24 506
Övriga skulder		76	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	132 955	192 642
		15 105 236	6 695 786

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**35 531 484****35 814 428**

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	373 791	309 896
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm		
Avskrivningar	393 522	393 522
Erhållen ränta	10 720	4 833
Erlagd ränta	-490 481	-488 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	287 552	219 348
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar - förändring	-5 559	1 453
Kortfristiga skulder - förändring	-100 175	19 063
	-105 734	20 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten	181 818	239 864
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	0	0
Pågående arbete	-16 446	-133 980
	-16 446	-133 980
Finansieringsverksamheten		
Förändring av lån	-76 799	0
	-76 799	0
Kassaflöde från investerings & finansieringsverksamheten	-93 245	-133 980
ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE	88 573	105 884
Likvida medel vid årets början	840 886	735 002
Likvida medel vid årets slut	929 460	840 886

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, kallat K2. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

I årsavgiften ingår värme, vatten, renhållning och tv.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningstid på byggnader	15-100 år
Avskrivningsprocent genomsnitt på byggnader	1,21%
Marken skrivs inte av	

Nettoomsättning	Not 1	År 2024	År 2023
Hysesintäkter lokaler		537 462	510 991
Hysesintäkter garage, p-plats mm		32 259	32 259
Årsavgifter		700 795	680 383
Ersättningar och intäkter från boende		16 800	16 800
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		3 532	4 058
Övriga intäkter	Varav elstöd 7.999 kr 2023	20	8 893
Rabatter		0	-2 028
		1 290 867	1 251 356

Driftskostnader	Not 2		
Städning		-33 824	-28 974
Elavgifter		-20 543	-19 930
Värme		-140 893	-133 170
Vatten		-35 915	-27 099
Renhållning		-44 010	-44 185
Fastighetsförsäkring		-31 082	-29 528
TV och bredband		-21 049	-20 012
Fastighetsskatt		-50 040	-49 507
Förbrukningsinventar-/material		-392	-172
Administrativt förvaltningsavtal		-30 642	-28 456
Extern revisor		-18 150	-13 530
Överlåtelse- och pantkostnad		-1 289	-3 811
Övriga förvaltningskostnader		-10 302	-5 115
Övriga externa tjänster		-4 475	-3 894
		-442 606	-407 383

Reparationer	Not 3		
Reparationer		-20 114	-17 328
Reparation gemensamma utrymmen		0	-4 112
Reparation installationer		-28 922	-113
Reparation byggnader		-19 786	-10 341
Reparation utvändigt		-1 105	-3 427
		-69 927	-35 321

Periodiskt underhåll	Not 4		
Periodiskt underhåll		0	-92 092
		0	-92 092

Personalkostnader**Not 5**

Arvode styrelsen	-10 000	-10 000
Sociala och andra avgifter	-1 021	-3 142
	-11 021	-13 142

Avskrivningar**Not 6**

Avskrivningar på byggnader	-253 170	-253 170
Avskrivning på förbättringar	-79 938	-79 938
Avskrivning på installationer	-60 414	-60 414
	-393 522	-393 522

Byggnader och mark**Not 7**

	Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2024-12-31	Avskrivn år
Mark, ursprung		10 369 746	0	0	10 369 746	
Byggnader	Rak	27 402 876	-3 824 351	-331 910	23 246 615	
Markanlägggn.	Rak	35 942	-8 386	-1 198	26 358	
Summa		37 808 564	-3 832 737	-333 108	33 642 719	

Ackumulerade anskaffningsvärde**År 2024****År 2023**

Vid årets början	27 438 818	27 438 818
Ingående anskaffningsvärde mark	10 369 746	10 369 746
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 808 564	37 808 564
Ingående avskrivningar	-3 832 737	-3 499 629
Årets avskrivningar enligt plan	-333 108	-333 108
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-4 165 845	-3 832 737

Utgående redovisat värde**33 642 719****33 975 827****Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde mark:
Taxeringsvärde byggnader:
Totalt taxeringsvärde:

13 937 000
17 748 000
31 685 000

13 937 000
17 748 000
31 685 000

Maskiner och inventarier**Not 8****Ackumulerade anskaffningsvärde**

Vid årets början		
Installationer	1 166 328	1 166 328
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	1 166 328	1 166 328
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-523 659	-463 245
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-60 414	-60 414
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-584 073	-523 659
Restvärde enligt plan vid årets slut	582 255	642 669

Långfristiga skulder kreditinstitut**Not 9**

Långgivare	Konverterings- datum	Ränte- sats	Skuld År 2024	Skuld År 2023
SBAB			0 kr	5 440 499 kr
SBAB	2025-02-14	1,25%	7 289 174 kr	7 289 174 kr
SBAB	2025-02-14	1,27%	7 546 000 kr	7 546 000 kr
SBAB			0 kr	987 500 kr
Sparbanken Skåne	2027-02-10	3,48%	3 175 600 kr	kr
Sparbanken Skåne	2027-02-10	3,70%	3 175 600 kr	0 kr
Snittränta	1,96%		21 186 374 kr	21 263 173 kr

Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld)	102 400 kr
Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering:	20 674 374 kr

Långfristiga skulder	6 248 800 kr
Kortfristiga skulder	14 937 574 kr

Amorteringen, samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga
Föreningen har dock för avsikt att förlänga detta lån

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	År 2024	År 2023
Upplupna räntekostnader		15 579	39 322
Upplupna kostnader		50 168	49 926
Förutbetalda hyresintäkter		67 208	103 394
		<u>132 955</u>	<u>192 642</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	Not 11		
Pantbrev i fastighet		24 928 000	22 640 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Lund	2025 - -
------	----------

Camilla Andersson	Rikard Paulsson	Susanne Jörning
-------------------	-----------------	-----------------

Min revisionsberättelse har avgivits	2025 - -
--------------------------------------	----------

Robert Axcart
Auktoriserad revisor