

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Kamerahuset
769606-8019

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kamerahuset, 769606-8019, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 2001 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Förvärv</i>	<i>Kommun</i>
Lund Altona 13	2002	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad i Trygg Hansa.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1908 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1929.

Föreningen upplåter 7 lägenheter med bostadsrätt samt 2 kommersiella lokaler.

Byggnadens totalyta är 744 kvm varav 625 kvm utgör boyta och 119 kvm utgör lokalyta.

Styrelsens sammansättning

Oskar Carlgren	Ordförande
Wera Gille	Styrelseledamot
Yvonne Isaksson	Styrelseledamot
Julija Martinaitiene	Styrelseledamot
Tycho Nyström	Styrelsesuppleant

Revisorer

Marius Martinaitis	Internrevisor
--------------------	---------------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 10 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1.

Det har under året skett 1 överlåtelse.

Teknisk status

Styrelsen kommer under 2024 påbörja arbetet med en underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2023

- Nytt golv pga vattenläcka samt mindre reparation, i Tant Huldass lokal
- Reparation av fönster i en lägenhet
- Installation av avfuktare i tvättstugan

2024

- Brandskyddsbesiktning
- Besiktning för att ta fram Underhållsplan
- OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
- Reparation av vindslucka till taket
- Byte av vattenmätare
- Renovering av yttre fönsterbågar (3st) i lgh 1304
- Slutfört åtgärder som krävdes för att få godkänd OVK
- Initierat radonmätning
- Inspekterat elanläggning i källare
- Installerat brandskydd tvättstuga och källare

Planerade underhåll

Utfört 2025:

- Slutfört åtgärder som krävdes för att få godkänd OVK
- Slutinspektion OVK

Planerade:

- Renovera balkonger
- Underhåll plattor innegård
- Renovering portar mot gården

Ekonomi

Samtliga lån är placerade till fast ränta.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	783 555	786 975	747 557	712 800
Resultat efter finansiella poster	-313 816	-162 314	48 961	-88 581
Soliditet (%)	37	38	39	39
Fond för yttre underhåll	421 421	364 430	307 439	250 448
Taxeringsvärde	18 997 000	18 997 000	18 997 000	14 132 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	764	774		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	60,9	60		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 657	13 684		
Skuldsättning per kvm totalyta	11 473	11 495		
Sparande per kvm	-278	-22		
Energikostnad per kvm totalyta	364	339		
Räntekänslighet (%)	17,87	18		

Definition nyckeltal

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 tillframtida 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 (totalt 164 700 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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -105 024 kr. Förklaringen består bl a i att räntekostnaderna är fortsatt höga jämfört med tidigare år.

Föreningen har under våren 2024 låtit ta fram en Underhållsplan för att kunna definiera kommande investeringsbehov inom de närmaste 1-10 åren, då en sådan inte tidigare fanns framtagen. Denna plan kommer nu att analyseras för att få en bild av hur mycket och när medel behöver finnas tillgängliga för att täcka planerade investeringsbehov. Det kan eventuellt bli aktuellt att höja avgifter och/eller att utöka belåningen då nuvarande kassa och kassaflöde troligen inte kommer att räcka till för behoven. Beslut om detta tas senare under 2025.

Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	4 722 000	364 430	510 981	-162 314
Disposition av föregående års resultat			-162 314	162 314
Avsättning till fond för yttre underhåll		56 991	-56 991	
Årets resultat				-313 817
Vid årets slut	4 722 000	421 421	291 676	-313 817

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	348 667
Årets resultat	-313 816
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-56 991
Totalt	-22 140
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	-22 140
Summa	-22 140

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	783 555	786 975
Övriga rörelseintäkter	3	0	18 087
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		783 555	805 062
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-585 736	-500 213
Övriga externa kostnader	5	-57 071	-38 003
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-23 450	-23 450
Summa rörelsekostnader		-666 257	-561 666
Rörelseresultat		117 298	243 396
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		268	263
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-431 382	-405 973
Summa finansiella poster		-431 114	-405 710
Resultat efter finansiella poster		-313 816	-162 314
Årets resultat		-313 816	-162 314

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	13 374 911	13 398 361
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>13 374 911</u>	<u>13 398 361</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 374 911</u>	<u>13 398 361</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 270	1 962
Övriga fordringar		12 139	12 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 229	27 654
Summa kortfristiga fordringar		<u>43 638</u>	<u>42 276</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		418 760	700 271
Summa kassa och bank		<u>418 760</u>	<u>700 271</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>462 398</u>	<u>742 547</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 837 309</u>	<u>14 140 908</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		4 722 000	4 722 000
Fond för yttre underhåll		421 421	364 430
Summa bundet eget kapital		5 143 421	5 086 430
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		291 676	510 981
Årets resultat		-313 816	-162 314
Summa fritt eget kapital		-22 140	348 667
Summa eget kapital		5 121 281	5 435 097
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 518 975	8 535 675
Summa långfristiga skulder		8 518 975	8 535 675
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		16 700	16 700
Leverantörsskulder		47 405	26 270
Övriga skulder		0	3 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		132 948	123 930
Summa kortfristiga skulder		197 053	170 136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 837 309	14 140 908

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	117 297	243 396
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	23 450	23 450
	<hr/>	<hr/>
Erhållen ränta	140 747	266 846
Erlagd ränta	268	263
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-293 912	-135 199
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 362	9 367
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	30 464	-2 086
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-264 810	-127 918
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-16 700	-16 700
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-16 700	-16 700
	<hr/>	<hr/>
Årets kassaflöde	-281 510	-144 618
Likvida medel vid årets början	700 270	844 889
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	418 760	700 271

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader, avskrivning är lika med amortering på fastighetslånen.	
-Markanläggningar	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	415 908	429 456
Hysesintäkter lokaler	306 000	302 985
Elintäkter	61 645	54 533
Summa	783 553	786 974

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Elstöd	0	18 087
Summa	0	18 087

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	86 524	79 481
Fjärrvärme	154 128	139 348
Vatten och avlopp	30 236	33 224
Renhållning	57 892	61 489
Reparation och underhåll	186 841	122 371
Kabel-tv	15 637	14 072
Fastighetsskatt	27 870	26 603
Försäkringspremier	23 513	21 841
Föbrukningsmaterial	3 095	1 784
	585 736	500 213

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Administration	578	618
Förvaltningskostnader	56 494	37 385
Summa	57 072	38 003

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	431 382	405 973
Summa	431 382	405 973

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 107 713	14 107 713
	14 107 713	14 107 713
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-709 352	-685 902
-Årets avskrivning enligt plan	-23 450	-23 450
	-732 802	-709 352
Redovisat värde vid årets slut	13 374 911	13 398 361
I redovisat värde vid årets slut ingår mark med	2 430 000	2 430 000
Taxeringsvärde byggnad	8 124 000	8 124 000
Taxeringsvärde mark	10 873 000	10 873 000
Summa	18 997 000	18 997 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	57 562	57 562
Vid årets slut	57 562	57 562
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-57 562	-57 562
Vid årets slut	-57 562	-57 562
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB 13922233	2025-11-25	4,48	2 341 250	2 346 250
SBAB 13922276	2026-11-17	4,84	2 341 250	2 346 250
SBAB 21866253	2026-11-17	4,92	1 428 125	1 430 625
SBAB 22410776	2026-11-17	4,84	960 250	963 250
SBAB 22604368	2026-11-17	4,92	1 464 800	1 466 000
			8 535 675	8 552 375
Varav kortfristig del			-16 700	-16 700
			8 518 975	8 535 675

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 452 175 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 754 000	8 754 000

Underskrifter

Lund, 2025-06-23



Oskar Carlgren
Styrelseordförande



Yvonne Isaksson
Styrelseledamot



Wera Gille
Styrelseledamot

Julija Martinaitiene

Julija Martinaitiene
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-23

Marius Martinaitis

Marius Martinaitis
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557551715855

Dokument

Årsredovisning 2024 Brf Kamerahuset
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2025-07-10 11:14:10 CEST (+0200) av Oskar
Carlgren (OC)
Färdigställt 2025-07-14 15:38:25 CEST (+0200)

Signerare

Oskar Carlgren (OC)
oskar.carlgren@bildeve.se
+46705672506



Signerade 2025-07-10 11:16:59 CEST (+0200)

Yvonne Isaksson (YI)
yvonne.m.isaksson67@gmail.com



Signerade 2025-07-13 20:48:22 CEST (+0200)

Wera Gille (WG)
weragilles@gmail.com



Signerade 2025-07-14 15:38:25 CEST (+0200)

Julija Martinaitiene (JM)
julija.martinaitiene@gmail.com

Julija Martinaitiene

Signerade 2025-07-13 22:38:01 CEST (+0200)

Marius Martinaitis (MM)
marius.martinaitis@gmail.com

Marius Martinaitis

Signerade 2025-07-10 11:57:21 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557551715855

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

