

Bostadsrättsföreningen Byggnadslagen i Lund

Org.nr: 716406-8087

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Byggnadslagen i Lund, 716406-8087, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-04-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1977-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-15 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Anna Ellman	2025
Ledamot	Frida Wideteg	2026
Ledamot	Gudborg Nanna Sigurdardottir	2026
Ledamot	Inger Olsson	2025
Ledamot	Per-Gunnar Andersson	2025
Ledamot	Cecilia Nilsson	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson Ernst & Young AB
Förtroendevald revisor	Stefan Toft
Revisorssuppleant	Ulf Mjörnmark

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Anne Fogelberg, sammankallande
Elisabeth Svensson
Elisabeth Andersson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Byggnadslagen 1, Lund Norra Fäladen 3:6, Lund Norra Fäladen 3:8 samt Lund Norra Fäladen 3:12 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader med 118 småhus. Byggnaderna är uppförd 1968. Fastighetens adresser är Utsättaregränden 3-245.

Föreningen upplåter 118 småhus med bostadsrätt samt 60 garage och 71 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
32	33	45	8

Total tomtarea:	33 907	kvm
Total bostadsarea:	7 996	kvm
- varav bostadsrättsarea:	7 996	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-02-12.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Climat80
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Avfallshantering	Ragn-Sells
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	Kraftringen
Vatten och avlopp	VA-SYD
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Firesafe
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal värme	Kraftringen



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 139 787 kr (171 412 kr 2023) och planerat underhåll för 268 299 kr (230 095 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023-09-27 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 685 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 211 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-30. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 9 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 148 medlemmar.

11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 151 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 7 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	6 785	6 412	5 809	5 837
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 087	-247	-170	996
Förändring av underhållsfond	1 417	78	423	1 364
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	36	41	-227	-2
Sparande, kr/kvm	215	212	166	190
Soliditet, (%)	49	47	48	49
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	790	738	690	690
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	93	92	95	95
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	790	738	690	690
Driftkostnad, kr/kvm	526	494	465	450
Energikostnad, kr/kvm	238	216	225	219
Ränta, kr/kvm	29	16	12	13
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	211	207	194	190
Skuldsättning, kr/kvm	1 107	1 107	1 107	1 107
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	1 107	1 107	1 107	1 107
Räntekänslighet, (%)	1	2	2	2
Snittränta, (%)	2.66	1.45	1.05	1.19

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	801 200	11 585 615	- 2 705 966	- 247 186
Disposition enligt föreningsstämma			-247 186	247 186
Avsättning till underhållsfond		1 685 000	-1 685 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-268 299	268 299	
Årets resultat				1 086 565
Vid årets slut	801 200	13 002 316	- 4 369 853	1 086 565

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 953 152
Årets resultat före fondändring	1 086 565
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 685 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	268 299
Summa över/underskott	- 3 283 288

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 3 283 288
Totalt	- 3 283 288

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	6 758 037	6 307 233
Övriga rörelseintäkter	3	27 094	105 077
Summa rörelseintäkter		6 785 131	6 412 310
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-4 610 943	-5 700 182
Övriga kostnader	5	-284 852	-248 019
Personalkostnader	6	-277 438	-273 130
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-366 171	-366 174
Summa rörelsekostnader		-5 539 404	-6 587 505
RÖRELSERESULTAT		1 245 727	-175 195
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76 386	56 755
Räntekostnader och liknande resultatposter		-235 548	-128 746
Summa finansiella poster		-159 162	-71 991
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 086 565	-247 186
RESULTAT FÖRE SKATT		1 086 565	-247 186
ÅRETS RESULTAT		1 086 565	-247 186



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	14 312 128	14 678 299
Summa materiella anläggningstillgångar		14 312 128	14 678 299
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		14 312 128	14 678 299
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 078	5 025
Övriga fordringar		167 735	178 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	264 220	215 043
Summa kortfristiga fordringar		434 033	398 802
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	6 573 374	5 091 834
Summa kassa och bank		6 573 374	5 091 834
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 007 407	5 490 636
SUMMA TILLGÅNGAR		21 319 535	20 168 935



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		801 200	801 200
Underhållsfond		13 002 316	11 585 615
Summa bundet eget kapital		13 803 516	12 386 815
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 369 853	-2 705 966
Årets resultat		1 086 565	-247 186
Summa fritt eget kapital		-3 283 288	-2 953 152
SUMMA EGET KAPITAL		10 520 228	9 433 663
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	0	8 854 000
Summa långfristiga skulder		0	8 854 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	8 854 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	8 854 000	0
Leverantörsskulder		459 800	532 319
Skatteskulder		107 839	142 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 377 668	1 206 881
Summa kortfristiga skulder		10 799 307	1 881 272
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		10 799 307	1 881 272
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 319 535	20 168 935



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 245 727	-175 195
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	366 171	366 174
Summa	1 611 898	190 979
Erhållen ränta	76 386	56 755
Erlagd ränta	-235 548	-128 746
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 452 736	118 988
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-35 232	-102 086
Ökning av rörelseskulder	64 036	248 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 481 540	264 987
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	0	4 000 000
Amortering av låneskuld	0	-4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	1 481 540	264 987
Likvida medel vid årets början	5 091 834	4 826 847
Likvida medel vid årets slut	6 573 374	5 091 834

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	20-100
Markanläggningar	50

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 314 244	5 900 963
Hyror p-platser/garage	443 793	406 270
Totalt årsavgifter och hyror	6 758 037	6 307 233

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 586	0
Överlåtelseavgifter	9 671	13 918
Övriga intäkter	13 837	91 159
Totalt övriga rörelseintäkter	27 094	105 077



Not 4. Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader		
El	220 588	219 392
Uppvärmning	1 403 810	1 296 174
Vatten och avlopp	275 138	211 828
Avfallshantering	209 453	218 984
Teknisk förvaltning	436 323	344 034
Serviceavtal	6 836	6 837
Besiktningkostnader	8 443	113 494
Systematiskt brandskyddsarbete	4 065	8 869
Snöröjning	132 750	59 538
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	10 147
Bredband	150 450	150 451
Kabel-TV	84 412	79 346
Försäkringar	110 672	102 347
Förbrukningsmaterial	35 967	35 536
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	1 123 950	1 095 866
	4 202 857	3 952 841
Reparationer		
Huskropp	11 255	81 527
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	1 263
P-platser/garage	0	1 703
Övriga installationer	5 463	0
Markytor	11 500	20 000
Skadedjur	0	7 825
Vattenskador	10 711	0
Övrigt	0	3 723
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	6 977	16 770
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	15 798	22 255
VA & sanitet, installationer	43 659	7 927
Värme, installationer	13 831	3 937
Ventilation, installationer	19 362	4 083
El, installationer	1 231	2 102
	139 787	173 115
Planerat underhåll		
Huskropp, fasader	0	115 095
P-platser/garage	0	1 344 131
Ventilation, installationer	268 299	0
VA & sanitet, installationer	0	115 000
	268 299	1 574 226
Totalt fastighetskostnader	4 610 943	5 700 182



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	165 263	152 664
Revision	29 075	28 750
Tele och post	9 920	12 347
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	9
Jurist- och advokatkostnader	66 367	21 677
Kontorsmateriel och trycksaker	2 095	2 972
Bankkostnader	2 362	1 798
IT-tjänster	3 895	5 003
Övriga externa tjänster	0	22 000
Övriga externa kostnader	5 875	800
Totalt övriga kostnader	284 852	248 019

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	211 408	204 325
Utbildning	0	4 606
Sociala kostnader	66 030	64 199
	277 438	273 130
Totalt personalkostnader	277 438	273 130

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	262 083	262 085
Markanläggningar	104 088	104 089
	366 171	366 174
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	366 171	366 174

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	14 285 000	14 285 000
Summa:	14 285 000	14 285 000



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	20 180 675	20 180 675
Mark	1 023 000	1 023 000
Markanläggningar	5 204 431	5 204 431
Utgående anskaffningsvärden	26 408 106	26 408 106
Ingående avskrivningar		
Byggnader	-10 272 566	-10 010 481
Markanläggningar	-1 457 241	-1 353 152
Årets avskrivning på byggnader	-262 083	-262 085
Årets avskrivning på markanläggningar	-104 088	-104 089
Utgående avskrivningar	-12 095 978	-11 729 807
Utgående redovisat värde	14 312 128	14 678 299
<i>Varav</i>		
Byggnader	9 646 026	9 908 109
Mark	1 023 000	1 023 000
Markanläggningar	3 643 102	3 747 190
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	155 808 000	129 564 000
Taxeringsvärde mark	87 237 000	85 677 000
	243 045 000	215 241 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	243 045 000	215 241 000
	243 045 000	215 241 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	264 222	215 043
Summa	264 222	215 043
Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	6 573 374	5 091 834
Summa	6 573 374	5 091 834
Not 12. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 854 000	0
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	8 854 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	8 854 000	8 854 000



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken	2025-06-30	0,79 %	4 854 000	4 854 000
Handelsbanken	2025-09-30	4,93 %	4 000 000	4 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			8 854 000	8 854 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 854 000	0
			0	8 854 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	426 288	368 523
Upplupna räntekostnader	32 867	49 300
Förutbetalda intäkter	606 313	511 103
Upplupna revisionsarvoden	28 200	26 000
Upplupna kostnader	284 000	251 955
Summa	1 377 668	1 206 881



Underskrifter

Lund enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anna Ellman
Ordförande

Frida Wideteg
Ledamot

Gudborg Nanna Sigurdardottir
Ledamot

Inger Olsson
Ledamot

Per-Gunnar Andersson
Ledamot

Cecilia Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Stefan Toft
Förtroendevald revisor