



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Bollen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Bollen med säte i LUND org.nr. 716438-5150 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bollen 11	1989-01-01	1989

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 446
Totalt 29 objekt		2 446

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 2 rok, 3 st 2.5 rok, 12 st 3 rok, 2 st 3.5 rok, 1 st 4 rok, 2 st 4.5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per Hansson	Ordförande
Kerstin Hardgren	Ledamot
Anna Arnell	Ledamot
Ansar Al-Ani	Ledamot
Bertil Gustafsson	Suppleant
Harrieth Kristensson	Suppleant
Lena Brown	Suppleant



Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kerstin Hardgren, Per Hansson, Anna Arnell och Ansar Al-Ani.

Revisorer har varit: Linda Sjöberg vald av föreningen.

Valberedning har varit: Birgitta Rönn (sammankallande) och Anette Wångmar, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-03-28.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att upplåta bostadslägenheter för permanent boende i föreningens hus till sina medlemmar utan tidsbegränsning. Juridisk person ska vägras medlemskap i föreningen och medlemskap vid förvärv av andel av bostadsrätt i föreningen godtas endast om förvärvarna är permanent bosatta i lägenheten och är makar, sambor eller andra med varandra närstående personer.

Inte heller under 2024 har föreningen genomfört några större planerade underhållsåtgärder.

Under året har arbetet med att genomföra gemensam elleverans till samtliga hushåll genom IMD påbörjats och HSB har anlitats för att leda projektet. Efter utvärdering av inhämtade anbud har styrelsen beslutat att anlita Techem AB och arbetet med installation har påbörjats. Stämman har tidigare beslutat att styrelsen ska undersöka möjligheterna att investera i solceller. I den frågan avvaktar styrelsen att IMD har genomförts.

Med underhållsplanen för de närmaste 50 åren som underlag har den ekonomiska förvaltaren tagit fram en 10-årsbudget som styrelsen ska ha som stöd vid sina ekonomiska beslut. Den långsiktiga budgeten innehåller utöver kostnader för underhåll enligt plan även preliminära bedömningar av föreningens framtida kostnader för taxebundna avgifter och räntor.

Under de senaste åren har kostnaderna för taxebundna avgifter, dvs. el, fjärrvärme, vatten och sophämtning, generellt sett ökat. Den fullmakt som föreningen har lämnat till HSB att tillsammans med andra föreningar upphandla el för gemensam förbrukning har inneburit att kostnaderna för el varit relativt stabila och förutsägbara. För nästa år innebär upphandlingen att kostnaden för el blir lägre än under 2024.

Inför år 2024 höjde styrelsen månadsavgifterna med 3 procent med hänvisning till att såväl kostnaderna för konsumtionsavgifter som kostnaderna för föreningens lån förväntades öka. Kostnadsökningarna fortsätter generellt under 2025 och föreningen ska omsätta ytterligare ett lån i januari 2025 med ökade räntekostnader som följd. Styrelsen har därför beslutat om en ökning av månadsavgifterna med 2 procent från och med den 1 januari 2025.

Från och med den 1 oktober 2024 har föreningen bytt bredbandsleverantör från Bredband 2 till Via Europa. I och med bytet ökade kapaciteten medan kostnaden är densamma som enligt tidigare abonnemang.

I november 2024 upptäcktes legionella i fastigheten. Åtgärder sattes in omgående genom att ett företag med specialistkompetens anlätades för att ta prover, installera en maskin som renar vattnet och ge råd om hur situationen bör hanteras. Styrelsen beslutade även bl.a. att se över samtliga handdukstorkar i fastigheten för att säkerställa att vattnet i dem håller tillräckligt hög temperatur och att det alltid cirkulerar. Information har lämnats till samtliga medlemmar när behov har funnits. De åtgärder som vidtagits har löpande rapporterats till Miljöförvaltningen i Lunds kommun.

Medlemmarna i föreningen har samlats vid två tillfällen, ett på våren och ett på hösten, för att tillsammans sköta föreningens gemensamma ytor. Traditionsenligt har medlemmarna även samlats på Första Advent för att tända adventsbelysning och dricka glögg.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Målning av trädetaljer på fasad och gård, inkl. utbyte av rötskadat trä.
2020	Byte av undervärmecentral. Byte av varm- och kallvattenventiler. Ersatt alla glas i ytterdörrarna med säkerhetsglas. Tagit bort färgen från fönsterblecken.
2021	Bytt ut fläktarna på gården. Bytt motorer på fläktarna på taket. Monterat elbilsladdare till samtliga parkeringar.
2023	Ny underhållsplan.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Enligt underhållsplanen är det inga större ingrepp i fastigheten som bör göras under de närmaste 5 åren.

Styrelsen jobbar vidare med problemet med vatteninträngning i garaget.

Årtal	Åtgärd
2025	Kontroll av skyddsrum
2026	Spolning av dagvatten och avloppsledningar
2027	Målning av trästaket
2028	Tvättning och målning av gårdshusen. Renovering av hissar enligt plan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	212	315	445	321	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 160	5 190	5 247	5 305	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 160	5 190	5 273	5 305	5 397
Räntekänslighet, %	7	7	7	8	0
Energikostnad, kr/kvm	242	241	234	205	0
Årsavgifter, kr/kvm	748	723	711	708	708
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	87	74	90	0
Totala intäkter, kr/kvm	841	830	954	79	0
Nettoomsättning, tkr	2 056	1 976	1 937	1 936	1 935
Resultat efter finansiella poster, tkr	241	406	815	-387	253
Soliditet, %	49	49	48	44	46

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

0 = Inga uppgifter

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 135 150	0	0	3 135 150
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 586 304	0	165 000	5 751 304
S:a bundet eget kapital, kr	8 721 454	0	165 000	8 886 454
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 234 394	405 679	-165 000	3 475 073
Årets resultat, kr	405 679	-405 679	240 724	240 724
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 640 073	0	75 724	3 715 797
S:a eget kapital, kr	12 361 527	0	240 724	12 602 251

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 165 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 640 073
Årets resultat, kr	240 724
Reservation till underhållsfond, kr	-165 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 715 797

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 715 797

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 056 432	1 975 980
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	62 722
Summa Rörelseintäkter		2 056 432	2 038 702
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 199 358	-1 149 071
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 045	-32 468
Personalkostnader	Not 6	-50 307	-35 469
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-277 310	-277 310
Summa Rörelsekostnader		-1 627 021	-1 494 318
Rörelseresultat		429 412	544 384
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		119 000	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-307 688	-138 705
Summa Finansiella poster		-188 688	-138 705
Resultat efter finansiella poster		240 724	405 679
Resultat före skatt		240 724	405 679
Årets resultat		240 724	405 679

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	21 439 074	21 716 384
Summa Materiella anläggningstillgångar		21 439 074	21 716 384
Summa Anläggningstillgångar		21 439 074	21 716 384

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	0	1 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 603	28 733
Summa Kortfristiga fordringar		41 603	29 791

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	4 206 814	3 673 990
Summa Kassa och bank		4 206 814	3 673 990
Summa Omsättningstillgångar		4 248 417	3 703 781

Summa Tillgångar		25 687 491	25 420 165
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 135 150	3 135 150
Fond för yttre underhåll	5 751 304	5 586 304
Summa Bundet eget kapital	8 886 454	8 721 454

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 475 073	3 234 394
Årets resultat	240 724	405 679
Summa Fritt eget kapital	3 715 797	3 640 073

Summa Eget kapital	12 602 251	12 361 527
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 962 992	12 608 646
Summa Långfristiga skulder		3 962 992	12 608 646

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 645 655	142 188
Leverantörsskulder		193 934	76 505
Skatteskulder	Not 12	2 767	3 579
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	4 189	6 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	275 703	221 603
Summa Kortfristiga skulder		9 122 248	449 992

Summa Skulder		13 085 240	13 058 638
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		25 687 491	25 420 165
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	429 412	544 384
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	277 310	277 310
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	277 310	277 310
Erhållen ränta	119 000	0
Erlagd ränta	-307 688	-138 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	518 034	682 989
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-12 352	155 115
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	169 330	-3 476 533
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	156 978	-3 321 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten	675 012	-2 638 429
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-142 188	3 337 052
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-142 188	3 337 052
Årets kassaflöde	532 824	698 623
Likvida medel vid årets början	3 673 990	2 975 368
Likvida medel vid årets slut	4 206 814	3 673 990



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 828 860	1 775 604
	Hyror garage och parkeringsplatser	215 926	196 217
	Hyror förbrukningsbaserad	3 212	0
	Övriga primära intäkter	8 434	4 159
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 056 432	1 975 980
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 056 432	1 975 980

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	0	11 389
-------------------------	---	--------

Övriga sekundära intäkter	0	51 333
---------------------------	---	--------

<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	62 722
-------------------------------------	----------	---------------

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-93 955	-90 541
---	---------	---------

Reparationer	-216 953	-45 743
--------------	----------	---------

Planerat underhåll	0	-90 276
--------------------	---	---------

EI	-177 950	-207 264
----	----------	----------

Uppvärmning	-309 823	-287 626
-------------	----------	----------

Vatten	-103 900	-98 452
--------	----------	---------

Sophämtning	-66 655	-66 282
-------------	---------	---------

Fastighetsförsäkring	-34 035	-34 522
----------------------	---------	---------

Kabel-TV och bredband	-88 783	-79 096
-----------------------	---------	---------

Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-48 108	-46 081
--------------------------------------	---------	---------

Förvaltningsavtalskostnader	-59 197	-101 495
-----------------------------	---------	----------

<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 199 358	-1 147 380
------------------------------	-------------------	-------------------

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 736	-4 701
---------------------------------------	--------	--------

Administrationskostnader	-8 676	-11 730
--------------------------	--------	---------

Extern revision	-21 250	-10 688
-----------------	---------	---------

Konsultkostnader	-56 250	0
------------------	---------	---

Föreningsverksamhet	-675	-600
---------------------	------	------

Övriga förvaltningskostnader	-9 458	-6 432
------------------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-100 045	-34 151
---------------------------------------	-----------------	----------------

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-34 800	-28 995
-----------------	---------	---------

Sociala avgifter	-6 013	-6 474
------------------	--------	--------

Övriga personalkostnader	-9 494	0
--------------------------	--------	---

<i>Summa Personalkostnader</i>	-50 307	-35 469
--------------------------------	----------------	----------------

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader -277 310 -277 310

Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar **-277 310** **-277 310**

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 27 731 150 27 731 150

Ingående anskaffningsvärde mark 1 095 000 1 095 000

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar 77 750 77 750

Summa Akkumulerade anskaffningsvärden **28 903 900** **28 903 900**

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar -7 187 516 -6 910 206

Årets avskrivningar -277 310 -277 310

Summa Akkumulerade avskrivningar **-7 464 826** **-7 187 516**

Utgående redovisat värde **21 439 074** **21 716 384**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder 30 000 000 30 000 000

Taxeringsvärde byggnad - lokaler 0 0

Taxeringsvärde mark - bostäder 25 000 000 25 000 000

Taxeringsvärde mark - lokaler 0 0

Summa **55 000 000** **55 000 000**

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 25 691 000 25 691 000

Varav i eget förvar 0 0

Ställda säkerheter **25 691 000** **25 691 000**

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Övriga fordringar 0 1 058

Summa Övriga fordringar **0** **1 058**

Not 10	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1 1 357 702 3 673 990

Bankkonto 2 2 849 112 0

Summa Kassa och bank **4 206 814** **3 673 990**

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,25%	2026-10-30	4 022 244	59 252
Stadshypotek AB	4,58%	2025-10-30	3 465 360	6 940
Stadshypotek AB	1,1%	2025-01-30	5 121 043	75 996
			12 608 647	142 188
Långfristig del			3 962 992	
Nästa års amortering av långfristig skuld			59 252	
Lån som ska konverteras inom ett år			8 586 403	
Kortfristig del			8 645 655	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			142 188	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			568 752	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,10%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 12	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	2 767	3 579
<i>Summa Skatteskulder</i>	2 767	3 579

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	4 189	247
Övriga kortfristiga skulder	0	5 869
<i>Summa Övriga skulder</i>	4 189	6 116

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	167 563	147 008
Upplupna räntekostnader	36 710	0
Övriga upplupna kostnader	71 430	74 595
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	275 703	221 603

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bollen i Lund

Org.nr 716438-5150

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bollen i Lund för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bollen i Lund för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Löddeköpinge / 2025

Baker Tilly Saxos

Linda Sjöberg
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Bollen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER HANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 10:02:09



ANNA ARNELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 17:17:45



KERSTIN HARDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 11:37:02



ANSAR AL-ANI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 10:11:15



LINDA SJÖBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 14:25:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Bollen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LINDA SJÖBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 14:23:37



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.