

Årsredovisning Brf Egen Härd 2024



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Egen Härd Lund, organisations nummer 745000-0778, får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 1/1 2024 – 31/12 2024

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse: Fredrik Möller (ordförande), Christine Billstein (kassör), Jan Herman, Mikael Garmer & Stina-lise Hullkvist.

Suppleant: Olle Herberts

Revisor: Anna Bohe

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att upplåta bostadslägenheter för permanent boende.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1936-1937 på Prennellyckan 10 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Norbergsgatan 1 och Södra Esplanaden 10.

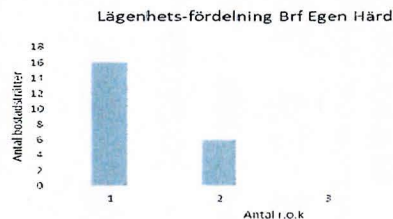
Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag.

Fastighetsföreningen är värde-försäkrad hos NordEuropa. I försäkring ingår skadedjurs försäkring (husbock, silverfiskar, pälsänglar mm.), hyreshusförsäkring och maskinförsäkring.

Styrelsen uppmanar att samtliga medlemmar har ett bostadsrättstillägg, eller motsvarande, i hemförsäkringen.

Föreningen är en äkta förening och äger fastigheten inklusive marken.

Föreningens 23 lägenheter fördelar sig enligt följande:



Väsentliga händelser:

Underhåll de senaste 5 åren:

Löpande underhåll (samtliga år).

Renovering av tvättstugan 2021/2022.

Snabbare bredband 2021.

Målning av källargolv 2022.

Murning och målning (grå) av fasaden mot gården 2022.

Gemensamt elavtal avtalades 2021. Installering skedde januari 2023.

Plantering av nytt fruktträd 2023.

Byte till LED lampor i trapphusen, avslutades 2024.

Renovering av entrepartier och fönster i trapphusen 2024.

Spolning av avlopp samt undersökning av stammar/ventilation och avlopp 2024.

Påbörjat men ej avslutat 2024:

Porttelefonen ska lagas (reservdelar har kommit).

Planerat för 2025:

Upphandling av cykelställ.

Dörrstängning mekanism och handtag lagas på entredörrar.

Upprustning av dörr(ar) till vind.

Medlemsinformation:

Ordinarie föreningsstämma hölls 14 maj 2024 för räkenskapsåret 2023.

Styrelsen har under 2024 haft 12 protokollförda sammanträden och kontinuerlig kontakt i olika föreningsfrågor under året.

Av föreningens 23 lägenheter har 2 sålts och 1 lägenhet delvis överlåtits till annan familjemedlem.

Löner och arvoden

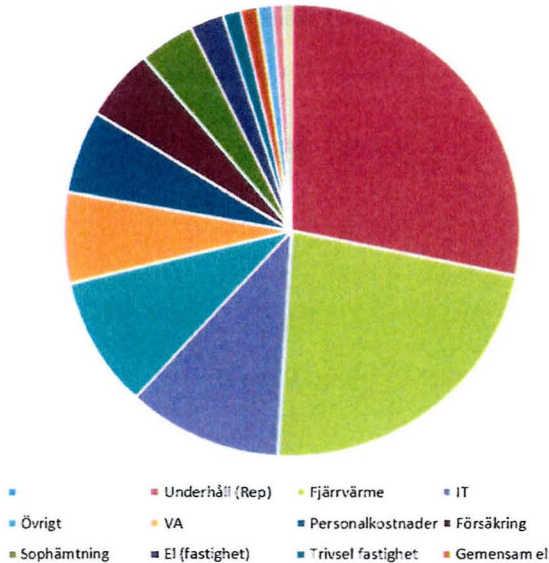
Ordförande, aktiva ledamöter och medlemmar samt revisor har erhållit arvode för uppdrag.

Timlön har utbetalts för arbete inom föreningen; primärt för administration, felsökningar p.g.a. avloppslukt i Norbergsgatans trapphus, underhåll/reparation och IT.

Ekonomi

Ekonomisk ställning och räkenskap för året framgår av årsredovisningen.

2024 Kostnader totalt ~850 000 SEK



Fördelning av kostnader för föreningens verksamhet.

Underhåll står för ~25% av föreningens kostnader. Primärt består det av renovering av entrepartier.

Fjärrvärme kostnaden är lägre än tidigare år – 2024 var ett varmt år.

Räntekostnaden är lägre p.g.a. amorteringar och lägre låneräntor jämfört med 2023.

Övriga kostnader ligger generellt i samma nivå som tidigare år men med skillnaden att 2024 är den större andelen relaterad till felsökning i samband med avloppslukt i trapphuset på Norbergsgatan.

Styrelsen beslutade att amortera av mer 2024 jämfört med tidigare år (450.000 SEK/år istället för 250.000 SEK/år) för att reducera räntekostnader.

Vid negativt resultat ska föreningen lämna uppgifter om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtagande.

Flerårsöversikt:	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	932 ¹	924 ¹	862	862	865	862
Resultat efter finansiella poster, tkr	33	94	250	145	301	274
Eget kapital, tkr	1758	1859	1672	1447	986	920
Taxeringsvärde, tkr	15765	15765	15765	15765	15765	12409
- varav byggnad, tkr	10956	10956	10956	10956	10956	7600
Soliditet (egna tillgångar/summa tillgångar)	73%	69%	67%	61%	61%	57%
Årsavgifter bostäder, kr/m ² (Boarea 1068m ²)	802	802	802	802	802	802
Bankskuld, kr/m ² bostadsrättsyta (1068m ²)	1051	1472	1769	2175	2408	2722
Belåningsgrad (skuld/taxeringsvärde)	7%	10%	12%	15%	16%	22%
Sparande/m ² (SEK) ²	233	123 ³	86	-	-	-
Räntekänslighet/m ² (1% höjning) (SEK)	11	15	18	-	-	-
Energikostnad/m ² (SEK)	158	171	149	-	-	-

1. Nettoomsättning 2023 är månadsavgifter, inträdesavgifter, andrahandsuthyrning och enskilda medlemmas inbetalda elförbrukning. Detta innebär att netto omsättning är högre trots att summan för inkommande medle är i samma nivå som tidigare år.
2. Styrelsen har valt att reducera skulder vilket reducerar sparandet. Sparande = justerat resultat/boarea. Justerat resultat = årets resultat+ avskrivningar + planerat underhåll.
3. Fel beräknat 2023 då det uppgavs till -70 SEK/m².

Resultatdisposition

s 3 (9)

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kr)

Balansert resultat	1 234 285 SEK
Årets resultat	33 136 SEK
I anspråktagande av fond för yttre underhåll	0 SEK
Summa till stämmans förfogande	1 267 421 SEK

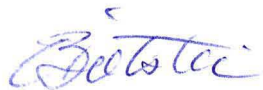
Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 267 421 SEK
-------------------------	---------------

Underskrifter Lund 16 april 2025



Fredrik Möller (ordförande)

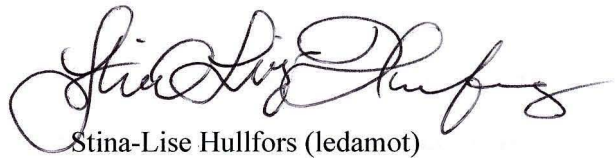


Christine Billstein (kassör)



Mikael Garmer (ledamot)

Jan Herman (ledamot)



Stina-Lise Hullfors (ledamot)

Revisor Anna Bohe har avgett redovisningshandling.



Anna Bohe
Lund, 2025-04-

RESULTATRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Belopp i kr

Rörelseintäkter

Nettoomsättning (exkl el)	Not 1	859576	860576
Elkostnader och elavgifter		72439	63778
Summa rörelseintäkter		932015	924354

Rörelsekostnader

Driftskostnader (inkl. underhåll & el enskilda medlemmar)	Not 2	629682	500219
Övriga externa kostnader	Not 3	150939	164419
Personalkostnader	Not 4	26789	39117
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		37686	37686
Summa rörelsekostnader		845096	741441

Rörelseresultat**86919 182913****Finansiella poster**

Övriga räntekostnader och liknande poster		215	2105
Räntekostnader lån		58453	86606
Ränteintäkter		4885	0
Summa finansiella poster		53783	88711

Bokslutsdispositioner

Föreningens reparationsfond		-250000	50000
-----------------------------	--	----------------	--------------

Årets resultat**33136 44202**

TILLÄGGSUPPLYSNING

2024-12-31 2023-12-31

ÖVER-/UNDERSKOTT EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL

Årets resultat		33136	44202
Reservering till fond för yttre underhåll (2024: Bundet kapital flyttas till fritt kapital)		-250000	50000
Över-/underskott efter disposition av underhåll		-216864	94202

BALANSRÄKNING

Tillgångar		2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 5	2868782	2906468
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		2868782	2906468
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	0	0
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		0	0
Summa anläggningstillgångar		2868782	2906468
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar (Skatteverkets konto)	Not 7	17636	45734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	0	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		17636	45734
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		0	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank (Sp Skåne)	Not 9	342179	678094
<i>Summa kassa och bank</i>		342179	678094
Summa omsättningstillgångar		359815	723828
SUMMA TILLGÅNGAR		3228597	3630296

Eget kapital och skulder		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL	Not 10		
Bundet eget kapital		52818	52818
Medlemsinsatser		66455	66455
Fond för yttre underhåll		291170	541170
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>410443</i>	<i>660443</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		1234285	1154539
Årets resultat		33136	94202
Avsättning till yttre underhåll		-250000	50000
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>1517421</i>	<i>1198741</i>
Summa eget kapital		1927864	1859184
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (Sp Skåne)	Not 11	872500	1322500
Summa långfristiga skulder		872500	1322500
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	250000	250000
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	3217	38428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	175016	160184
Summa kortfristiga skulder		428233	448612
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3228597	3630296
Ställda säkerheter och ansvarsfördelningar		2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning		3842000	3842000
Summa ställda säkerheter		3842000	3842000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges. Öresavrundning har skett.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2009:1.

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Eftersom 2014 är första året som bostadsrättsföreningen följer BFNAR 2009:1 kan jämförbarheten vara bristande mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Föreningens reparationsfond (yttre) är enligt stadgar min 0.3% av taxeringsvärdet.

Avskrivning av anläggningstillgångar är baserade på ursprungliga anskaffningsvärdet med 1%.

NOTER

1. Nettoomsättning	2024-12-31	2023-12-31
Månadsavgifter, bostäder	857076	857076
Intäkter överlåtelse, andrahandsuthyrning	2500	3500
Elavgifter och elförbrukning boende	72439	63778
Summa nettoomsättning (exkl el)	859576	860576
Summa nettoomsättning	932015	924354
2. Driftskostnader	2024-12-31	2023-12-31
Löpande underhåll & reparationer	194526	73646
Underhåll lås och nycklar	14169	0
Lokalvård, städning	7900	6400
Elavgifter och elförbrukning gemensam el	17784	42941
Elavgifter och elförbrukning privat bruk	72439	63778
Uppvärmningsavgifter (Fjärrvärme)	168260	182243
Vatten och avlopp	47906	20704
Renhållning (sophämtning)	29381	34240
Kabel-TV, TV	4666	4479
Fastighetsförsäkring	37714	35910
Fastighetsskatt	34937	35878
Summa drift	629682	500219
3. Övriga externa kostnader	2024-12-31	2023-12-31
Datakommunikation, löpande (1000/1000 MB)	80969	52246
Gemensam el (installation)	8812	53713
Företagspaket bank, frimärken mm	1380	0
Förvaltningskostnader (timersättning och styrelsearvode)	42677	33304
* Styrelsearvode innefattar bokslut, betalning av räkningar, skatteärenden, admin. av försäljningar mm.		
Trivselkostnader (ute, inne)	9549	9513
Verktyg och förbrukningsmaterial	5752	10779
Övriga förvaltningskostnader (PRV, besiktning, revisor mm)	1800	4864
Summa övriga externa kostnader	150939	164419
4. Personal kostnader	2024-12-31	2023-12-31
Skatt på arbetade timmar och arbetsgivaravgifter	23687	36328
Styrelsemiddag	3102	2789
Summa personalkostnader	26789	39117

5. Byggnader och mark 2024-12-31 2023-12-31

Ackumulerat restvärde vid årets början	2906468	2944154
Avskrivningar enligt plan	-37686	-37686
Utgående redovisat värde vid årets slut	2868782	2906468
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde bostäder (fastighets skatt 0,3%)	10955682	10955682
Taxeringsvärde mark	4809000	4809000
Summa taxeringsvärde	15764682	15764682
Fastighetsbeteckning	Prennelyckan 10	

6. Andra långfristiga värdepappersinnehav 2024-12-31 2023-12-31

Övriga	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

7. Övriga fordringar 2024-12-31 2023-12-31

Skattekonto	17636	45734
Summa övriga fordringar	17636	45734

8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2024-12-31 2023-12-31

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0

9. Kassa och bank 2024-12-31 2023-12-31

Sparbanken Skåne företagskonto	137294	678094
Sparbanken Skåne placerkonto	204885	0
Summa kassa och bank	342179	678094

10. Förändring i eget kapital

	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Bundet eget kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	66456	52818	541170	1154539	94202
I anspråkstagande av yttre fond enligt föreningsstämman föregående år			50000	0	
Resultatdisposition enligt föreningsstämman föregående bokslut				44202	
Reservering för yttre underhållsfond gällande år			-250000	250000	
Årets resultat					35128
Belopp vid årets slut	66456	52818	357626		

11. Skulder till kreditinstitut			2024-12-31	2023-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Sparbanken Skåne, lån	3,9%.5,55%	löpande	1185000	1572500
Nästa års amortering beräknas uppgå till (Amortering 2024: 450000)			250000	250000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			935000	1322500
Amortering inom 5 år beräknas uppgå till			250000	950000
Om 5 år beräknas skulden uppgå till			685000	622500

12. Övriga kortfristiga skulder		2024-12-31	2023-12-31
Övrig skuld (El återbetald kommande år för gällande bokföringsår)		3217	8721
Upplupna personalkostnader		0	0
Leverantörsskuld externa & timmar för medlemmar som utfört arbete i föreningen inkl. arbetsgivaravgift		0	29707
Utgående värde		3217	38428

13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2024-12-31	2023-12-31
Upplupen kostnad (el, fjärrvärme, sophämtning)		70466	41637
Förinbetalda månadsavgifter		58338	59389
Förinbetald elavgift för kommande år		4575	7558
Inbetalt bokföringsår men ska belasta föregående år (el, fjärr mm)		41637	51600
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		175016	160184

Revisionsberättelse för Brf Egen Härd, Lund

Undertecknad som utsetts till revisor för Brf Egen Härd i Lund (745000-0778) har granskat årsredovisningen, räkenskaper samt styrelsens förvaltning för verksamheten 2024.

Efter genomgång tillstyrker jag

- att resultat- och balansräkning fastställs
- att årets vinst överförs till kommande verksamhetsår
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Lund 2024-05-05



Anna Bohe

Brf Egen Härd organisations nummer: 745000-0778

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att den i årsredovisningen intagna balans räkningen fastställdes vid stämman 14 maj 2025 varvid stämman antog styrelsens förslag till resultatdisposition.



Fredrik Möller (ordförande 2024)

Lund 2025-05-14

Motion till årsstämman Brf Egen Härd 2025.

Inlämnad 20250416 av

styrelsen

Förtydligande av 5§ gällande bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.

Nuvarance text:

5§

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparationer av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheterna med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheternas underhåll omfattar sålunda bl.a.

- egna installationer
- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten –till de delar dessa inte är stamledningar
- golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral, ventilationsledningar, elstäder med tillhörande rökgångar, dörrar, glas och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidan av dörrar och fönster
- till lägenheten hörande tak

Förslag är att infoga texten markerat i gult:

... Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Om det vid felsökning, besiktning etc. upptäcks att bostadsrättshavaren bär ansvar för brister i lägenheten som kan vara kopplade till skador/olägenheter/underkännande av kontroller eller påverkat funktionen av lägenheten/ fastigheten har styrelsen rätt att debitera kostnaderna på bostadsrättshavaren. Bostadsrättshavaren....