

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Mellanvången 2

716439-3816

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-10
Övriga noter	11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mellanvången 2, 716439-3816, får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Mellanvången 2 registrerades 1991-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-08-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Delphine Raimbault	Styrelseordförande	2025
Inger Persson	Styrelseledamot	2025
Linda Pleyrn	Styrelseledamot	2025
Ann-Christine Alenius	Styrelseledamot	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Styrelsesuppleanter

Robert Ekholm	Styrelsesuppleant	2025
Mikael Gauffin	Styrelsesuppleant	2025

Ordinarie revisorer

Baker Tilly MLT KB, Valon Makolli	Auktoriserad revisor	2025
-----------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Lena Särnfors		2025
---------------	--	------

Firmateckning

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

Fastighetsinformation

Föreningen äger fastigheten Lomma Bjärred 9:7 i Lomma kommun med därpå uppförda byggnader. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastighetens adress är Salviavägen 1-33.

Föreningen upplåter 36 st lägenheter med bostadsrätt, 14 st 2-planshus och 22 lägenheter i flerbostadshus, samt 24 st parkeringsplatser med hyresrätt.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 306 kvadratmeter och utgör bostadsrättsyta.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>4 rok
0	9	11	12	4

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-30.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningen följer en underhållsplan som togs fram 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 16 mars 2024. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsen har under 2024 haft ett stort fokus på att stärka föreningens ekonomi. Under 2023 utfördes stora underhåll på fastigheten, således har det under 2024 endast varit några mindre förbättringar/underhåll som genomförts, främst då rengöring av ventilationskanalerna i samtliga lägenheter. Trapphuset vid Salviavägen 9 blev också nymålat i början av året.

Styrelsen har jobbat kostnadsmedvetet, men tyvärr behövdes även månadsavgifterna höjas vid två tillfällen; från kvartal 2 höjdes avgifterna med 3,5 % och ytterligare en höjning genomfördes från och med kvartal 3 med 5%. Några nya höjningar inför 2025 är för närvarande inte planerade.

Styrelsen har även sett över avtal med olika leverantörer, vilket gjorde att vi bytte leverantör vad gäller skötsel av föreningens utemiljö; vi anlitar numera Städtanten AB och vi upplever en förbättrad service till en mer rimlig kostnadsbild än vad vi hade med den tidigare leverantören.

Den relativt milda vintern har också gjort att vi kunnat hålla värmekostnaderna på en bra nivå, ett led i detta har även varit att se över hur varmt vi ska ha det i lägenheterna. Här har vi gjort några justeringar vad gäller att dra ner på värmen, men ändå att vi håller det på en bra nivå kring 21-22 grader i lägenheterna.

Sammantaget har ovanstående åtgärder resulterat i att föreningen i år visar ett positivt resultat, härigenom förstärker vi föreningens ekonomi och vi har betydligt bättre förutsättningar att klara av kommande års underhåll på fastigheten. Under 2025 ska även ett av föreningens lån läggas om och det lägre ränteläget kommer att gynna föreningens ekonomi. Styrelsens ambition är att vår bostadsrättsförening ska fortsätta vara en sund förening med trivsamma och väl underhållna lägenheter. Vi vill också uppmuntra våra medlemmar att engagera sig och hjälpa till med sådant som kan vara till nytta för föreningen. Härigenom finns möjlighet att hålla nere kostnaderna samtidigt som vi främjar en god sammanhållning bland föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2024 har 7 överlåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 3 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 47 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 44 medlemmar.

Avgifter

Föreningens årsavgifter förändrades senast 2024-07-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Rörelsens intäkter	3 132 137	2 901 232	2 607 538	2 532 326
Årsavgifter och hyror	2 966 552	2 776 644	2 576 661	2 519 485
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91	91	94	97
Resultat efter finansiella poster	184 027	-626 343	150 679	-226 007
Årsavgift för bostadsrätter, kr/kvm	858	800	740	740
Soliditet (%)	26	25	26	26
Lån, kr/kvm	5 944	6 057	6 277	6 352
Elkostnad, kr/kvm	13	21	17	10
Värmekostnad, kr/kvm	140	130	130	139
Vattenkostnad, kr/kvm	72	61	55	55
Avsättning till yttre fond, kr/kvm	318	48	48	45
Ränta, kr/kvm	268	251	108	66
Snittränta (%)	4,50	4,14	1,72	1,04
Räntekänslighet (%)	7	8	8	9
Sparande, kr/kvm	147	108	204	250

Lån, kr/kvm

Visar föreningens skuldsättning per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Sparande, kr/kvm

Visar hur mycket föreningen sparar per kvadratmeter efter löpande kostnader, exklusive avskrivningar. Ett positivt värde innebär att föreningen bygger kapital för framtida underhåll.

Räntekänslighet (%)

Visar föreningens känslighet för ränteförändringar.

El-, värme- och vattenkostnad, kr/kvm

Visar hur mycket föreningen betalar i energikostnader per kvadratmeter.

Årsavgift för bostadsrätter, kr/kvm

Visar medlemmarnas genomsnittliga avgift per kvadratmeter.

Avsättning till yttre fond, kr/kvm

Visar hur mycket föreningen avsätter per kvadratmeter till framtida underhåll.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 601 813	1 518 631	4 365 257	-626 343
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		1 050 000	-1 050 000	
Uttag yttre fond		-682 615	682 615	
Balanseras i ny räkning			-626 343	626 343
Årets resultat				184 027
Belopp vid årets slut	1 601 813	1 886 016	3 371 529	184 027

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	3 371 529
Årets resultat	184 027
Summa	3 555 556
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	1 050 000
Balanseras i ny räkning	2 505 556
Summa	3 555 556

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 966 552	2 776 644
Övriga rörelseintäkter		165 585	124 588
Summa rörelseintäkter		3 132 137	2 901 232
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 096 593	-1 720 917
Övriga externa kostnader	3	-537 112	-568 461
Personalkostnader	4	-149 134	-136 243
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-302 278	-302 278
Summa rörelsekostnader		-2 085 117	-2 727 899
Rörelseresultat		1 047 020	173 333
Finansiella poster			
Ränteintäkter		21 777	28 530
Räntekostnader		-884 770	-828 206
Summa finansiella poster		-862 993	-799 676
Resultat efter finansiella poster		184 027	-626 343
Resultat före skatt		184 027	-626 343
Årets resultat		184 027	-626 343

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	26 251 188	26 553 466
Summa materiella anläggningstillgångar		26 251 188	26 553 466
Summa anläggningstillgångar		26 251 188	26 553 466
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		638	4 277
Övriga fordringar		7	77 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 866	34 890
Summa kortfristiga fordringar		55 511	116 801
Kassa och bank			
Kassa och bank		932 263	1 113 327
Summa kassa och bank		932 263	1 113 327
Summa omsättningstillgångar		987 774	1 230 128
SUMMA TILLGÅNGAR		27 238 962	27 783 594

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 601 813	1 601 813
Fond för yttre underhåll		1 886 016	1 518 631
Summa bundet eget kapital		3 487 829	3 120 444
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 371 529	4 365 257
Årets resultat		184 027	-626 343
Summa fritt eget kapital		3 555 556	3 738 914
Summa eget kapital		7 043 385	6 859 358
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	9 675 202	19 725 405
Summa långfristiga skulder		9 675 202	19 725 405
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	9 975 203	300 000
Leverantörsskulder		120 339	520 734
Skatteskulder		23 452	19 226
Övriga skulder		4 821	9 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		396 560	349 240
Summa kortfristiga skulder		10 520 375	1 198 831
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 238 962	27 783 594

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	1 047 020	173 333
Avskrivningar	302 278	302 278
	<u>1 349 298</u>	<u>475 611</u>
 Erhållen ränta	 21 777	 28 530
Erlagd ränta	-884 770	-828 206
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	486 305	-324 065
 <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	61 290	-57 191
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-353 659	308 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten	193 936	-72 345
 Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	20 100 405
Amortering av låneskulder	-375 000	-20 825 405
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-375 000	-725 000
 Årets kassaflöde	-181 064	-797 345
Likvida medel vid årets början	1 113 327	1 910 672
Likvida medel vid årets slut	932 263	1 113 327

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Noter till resultaträkning

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	2 835 237	2 644 869
Hyror parkering	131 315	131 775
Summa	2 966 552	2 776 644

Not 2 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	43 268	67 845
Värme	462 540	430 343
Vatten och Avlopp	239 031	202 066
Renhållning	72 708	55 290
Reparation och underhåll	72 525	731 541
Fastighetsskötsel	206 521	233 832
Summa	1 096 593	1 720 917

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskatt	169 210	164 976
Försäkringspremier	40 785	58 015
Förvaltningskostnader	150 000	155 517
Revisionsarvoden	21 581	17 338
Bredband	136 894	33 981
Diverse omkostnader	18 642	138 634
Summa	537 112	568 461

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	113 600	102 900
Övriga personalkostnader	-	1 012
Summa	113 600	103 912
Sociala kostnader	35 534	32 331
Summa	149 134	136 243

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	36 299 051	36 299 051
Utgående anskaffningsvärden	36 299 051	36 299 051
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-9 745 585	-9 443 307
-Årets avskrivning enligt plan	-302 278	-302 278
Utgående avskrivningar	-10 047 863	-9 745 585
Redovisat värde vid årets slut	26 251 188	26 553 466
Taxeringsvärde byggnader	37 561 000	35 559 000
Taxeringsvärde mark	20 676 000	17 580 000
	58 237 000	53 139 000

Not 6 Fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	9 975 203	300 000
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	9 675 202	19 725 405
	19 650 405	20 025 405

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amortering	Utg. skuld
SBAB	4,72 %	2025-07-14	10 012 703	-	187 500	9 825 203
SBAB	4,20 %	2027-07-14	10 012 702	-	187 500	9 825 202
			20 025 405	0	375 000	19 650 405

Ovan tabell visar villkorsändringsdag på föreningens lån. Lånen förlängs normalt vid villkorsändringsdag.

Övriga noter

Not 7 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	33 363 000	33 363 000
Summa ställda säkerheter	33 363 000	33 363 000
Ansvarsförbindelser		
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Lomma, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Delphine Raimbault Styrelseordförande	Inger Persson
Linda Pleyrn	Ann-Christine Alenius

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Baker Tilly MLT KB

Valon Makolli
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Linda Marika Pleym

Styrelseledamot

Serienummer: 27683ae8f402ad[...]4a9d3138711ad

IP: 185.209.xxx.xxx

2025-02-24 15:49:15 UTC



DELPHINE RAIMBAULT

Styrelseledamot

Serienummer: 0e7f0219adc04d[...]5a0507f4516d1

IP: 155.137.xxx.xxx

2025-02-24 17:50:44 UTC



ANN-CHRISTINE ALENIUS

Styrelseledamot

Serienummer: c678ab52dce42e[...]765e2c5f8ba78

IP: 212.181.xxx.xxx

2025-02-26 10:42:34 UTC



INGER PERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 5e8c9bd0339054[...]5919731891128

IP: 77.244.xxx.xxx

2025-02-27 15:12:08 UTC



VALON MAKOLLI

Auktoriserad revisor

Serienummer: 00748a7f709649[...]5bee24fbe7ad3

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-02-27 15:41:46 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.