

Årsredovisning

Bostadsrättsförening Spettet 7 i Lund

769628-0176

Styrelsen för Bostadsrättsförening Spettet 7 i Lund får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hur upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Lund Spettet 7 i Lunds kommun. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-11-22.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring hos Länsförsäkringar.

Föreningens styrelse:

	Funktion:	Vald t.o.m. stämma:
Lars Henriksson	Ordförande	2024
Carl-Henric Nilsson	Ledamot	2024
Lydia Karadak	Ledamot	2024
Sasha Karadinovic	Ledamot	2025
Fabian Solberg	Suppleant	2025

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två firmatecknare i förening

Revisor:

Rävisor AB

Förvaltning:

KPO Förvaltnings AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Sekant Fastighetsservice AB har svarat för fastighetsskötseln.

Föreningen upplåter 42 bostadslägenheter med en totalyta på 2032 kvm samt 1 hyreslokal med en yta på 264 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För att redan tidigt under 2023 hantera de ökande räntenivåerna och därmed ökade räntorna för föreningen höjdes avgifterna. Under slutet av 2023 konstaterades att räntenivåerna gått upp ytterligare. Vi hade även ett lån som löpte ut med relativt låg ränta och därför höjdes avgifterna igen.

Vi ser det som osannolikt att behöva höja avgifterna ytterligare inom överskådlig framtid.

Alla åtgärderna efter två-årsbesiktningen är slutförda.

Åtgärderna inkluderar ett större arbete med att åtgärda varma rör i golvet på bottenvåningen.

En OVK inspektion har upphandlats och kommer att genomföras i februari 2024.

En underhållsplan för huset för lång tid framåt håller på att tas fram.

Medlemsinformation

Vid årets slut uppgick antalet medlemmar i föreningen till 79 st (79 st).
Föregående års medlemsantal inom parentes.

Under året har 3 st överlåtelse ägt rum.

Årsavgifterna höjdes med 20% från och med 2023-01-01 och ytterligare 20% från och med 2023-10-01.

Årsavgifterna höjdes även med 28% från och med 2024-01-01.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	2 363	2 007	1 927	2 157
Resultat efter finansiella poster	-745	-697	-356	97
Soliditet %	73	73	73	73
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	14 443	14 593	14 858	14 933
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	815	566	566	665
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	228,91	212,86	--	--
Sparande (kr) per kvadratmeter	42,99	64,18	--	--
Räntekänslighet %	22,86	29,13	--	--

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen följer kostnadsutvecklingen och räntenivåer framgent. Föreningen höjde avgifterna med 20% från 2023-10-01 och ytterligare 28% från 2024-01-01 för att ta höjd för högre kostnadsnivåer. Kassan är stabil vilket framgår av kassaflödesanalysen på sidan 8 vilket innebär att föreningens likviditet klarar tillfälliga kostnadsökningar. Finns även en lokal där hyran indexuppräknas årligen.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	93 940 000	304 950	-764 747	-697 152
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-697 152	697 152
Avsättning till underhållsfond		101 650	-101 650	
Årets resultat				-745 825
Belopp vid årets utgång	93 940 000	406 600	-1 563 549	-745 825

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 563 549
Årets resultat	-745 825
<i>Summa</i>	<i>-2 309 374</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-2 309 374
<i>Summa</i>	<i>-2 309 374</i>

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

BALANSRÄKNING

1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

124 858 890

125 703 474

Summa materiella anläggningstillgångar

124 858 890

125 703 474

Summa anläggningstillgångar

124 858 890

125 703 474

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7 569

3 752

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

72 479

68 907

Summa kortfristiga fordringar

80 048

72 659

Kassa och bank

9

Kassa och bank

935 857

1 035 435

Summa kassa och bank

935 857

1 035 435

Summa omsättningstillgångar

1 015 905

1 108 094

SUMMA TILLGÅNGAR

125 874 795

126 811 568

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	93 940 000	93 940 000
Fond för yttre underhåll	406 600	304 950
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>94 346 600</i>	<i>94 244 950</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 563 549	-764 747
Årets resultat	-745 825	-697 152
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 309 374</i>	<i>-1 461 899</i>
Summa eget kapital	92 037 226	92 783 051
Långfristiga skulder	10	
Övriga skulder till kreditinstitut	0	33 174 832
Summa långfristiga skulder	0	33 174 832
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	33 174 832	345 312
Leverantörsskulder	83 657	76 634
Skatteskulder	45 530	81 808
Övriga skulder	113 539	74 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 420 011	275 796
Summa kortfristiga skulder	33 837 569	853 685
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	125 874 795	126 811 568

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	363 672	-159 809
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	844 584	844 584
Erhållen ränta	11 095	3
Erlagd ränta	-1 120 592	-537 346
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>98 759</i>	<i>147 432</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-7 389	-22 274
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	154 364	-161 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten	245 734	-36 503
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-345 312	-607 856
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-345 312	-607 856
Årets kassaflöde	-99 578	-644 359
Likvida medel vid årets början	1 035 435	1 679 794
Likvida medel vid årets slut	935 857	1 035 435

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avsättning till underhållsfond har gjorts enligt stadgarna (50:- per kvm BOA).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent	År
Byggnader och mark	1%	100

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

*Räntekänslighet = Räntebärande skulder * 0,01 / årsavgifter*

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 451 117	1 150 660
Hyrer, lokaler	612 399	547 648
Eldebitering	170 188	179 761
Fiber	129 528	129 528
Summa	2 363 232	2 007 597

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023	2022
	Elstöd	67 791	0
	Övriga intäkter	3 011	1 800
	Summa	70 802	1 800

Not 4	Driftkostnader	2023	2022
	Fastighetsskötsel	54 681	68 728
	Städning	45 327	43 927
	Kostnad för bevakning	5 748	5 748
	Fastighetsförsäkring	32 346	35 405
	Fastighetsskatt	68 452	45 530
	Reparationer	17 122	14 785
	El	187 378	265 100
	Värme	210 186	182 929
	Vatten och avlopp	128 234	40 917
	Sophämtning	65 026	55 624
	Övriga fastighetskostnader	52 606	124 501
	Summa	867 106	883 194

Posten övriga fastighetskostnader avser 2-årsbesiktning som är gjord 2022.
Posten fastighetsskatt 2023 innehåller även kostnad från 2021.

Not 5	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Programvaror	1 658	1 029
	Ersättning till revisor	32 334	23 375
	Redovisningstjänster enligt avtal	68 988	67 632
	Redovisningstjänster utöver avtal	2 750	1 375
	Bankkostnader	3 320	3 457
	IT-tjänster	5 250	5 250
	Kostnad för föreningsstämma	2 000	2 565
	Konsultarvoden	6 250	6 250
	Fiber/TV	124 009	214 200
	Föreningsavgifter	2 083	2 500
	Övriga externa kostnader	6 539	5 439
	Summa	255 181	333 072

Kostnaden för Fiber/TV är högre 2022 eftersom leverantören tidigare missat att fakturera för TV-delen.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
Räntekostnader till kreditinstitut	1 118 959	536 581
Ränta skattekonto	1 588	705
Övriga räntekostnader	45	60
Summa	1 120 592	537 346

Not 7 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 237 226	128 237 226
Utgående anskaffningsvärden	128 237 226	128 237 226
Ingående avskrivningar	-2 533 752	-1 689 168
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-844 584	-844 584
Utgående avskrivningar	-3 378 336	-2 533 752
Redovisat värde	124 858 890	125 703 474

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	35 466	34 229
Förutbetalda IT-tjänster	7 758	0
Förutbetald bredband/TV	26 460	23 226
Förutbetald årsavgift Boappa	0	2 084
Förutbetald programlicens	368	368
Upplupen intäkt indexhöjning lokal	0	9 000
Upplupen intäkt bunden placering	2 427	0
Summa	72 479	68 907

Not 9 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Ålandsbanken	803	2 943
Handelsbanken	435 054	1 032 492
Handelsbanken Placering	250 000	0
Handelsbanken Placering	250 000	0
Summa	935 857	1 035 435

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
Ålandsbanken 2311 51 436 54	0	11 203 200
Handelsbanken 17-265681-58362	11 027 632	11 142 544
Handelsbanken 17-265681-246301	11 059 200	11 174 400
Handelsbanken 17-265681-321765	11 088 000	0
Kortfristig skuld	-33 174 832	-345 312
Summa	0	33 174 832

Samtliga föreningens lån ligger med STIBOR 3M varför allt klassas som kortfristig skuld.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	8 551	2 044
Förutbetalda hyror	326 920	136 465
Upplupet arvode revisor	23 376	20 000
Upplupen el	20 046	37 237
Upplupen värme	27 950	24 400
Upplupen renhållning	5 474	4 918
Upplupen VA	7 694	0
Upplupet arvode styrelse	0	36 225
Upplupna sociala avgifter	0	11 382
Upplupet konsultarvode	0	3 125
Summa	420 011	275 796

Not 12 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	34 520 000	34 520 000
Summa ställda säkerheter	34 520 000	34 520 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

UNDERSKRIFTER

Lund 2024- -

Lars Henrksson

Carl-Henric Nilsson

Sasha Karadinovic

Lydia Karadak

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- -

Rävisor AB

David Wallman
Revisor

Verifikat

Status: Signerat av alla

Titel: 769628-0176 Bostadsrättsförening Spettet 7 i Lund 20231231
(240423)

Skapat: 2024-05-02

ID: 7046f620-08bb-11ef-afeb-e9cfe3875694

Underskrifter

Bostadsrättsförening Spettet 7 i Lund 7696280176
Lars Ingvar Mikael Henriksson
macholasse@gmail.com
Signerat: 2024-05-02 21:47 BankID LARS HENRIKSSON

Bostadsrättsförening Spettet 7 i Lund 7696280176
Carl-Henric Lennart Nilsson
carl-henric.nilsson@kunskapspartner.se
Signerat: 2024-05-03 07:33 BankID Carl-Henric Lennart Nilsson

Bostadsrättsförening Spettet 7 i Lund 7696280176
Lydia Karadak
lydia.karadak@gmail.com
Signerat: 2024-05-03 06:29 BankID LYDIA KARADAK

Bostadsrättsförening Spettet 7 i Lund 7696280176
Sasha Karadinovic
sg12.lund@gmail.com
Signerat: 2024-05-03 07:36 BankID SASHA
KARADINOVIC

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
769628-0176 Bostadsrättsförening Spettet 7 i Lund 20231231 (240423)_20240502193717.pdf	383.2 kB	cc55 7964 5e52 2aa6 53ef b473 dd7f 7602 2689 48b2 7d7b 0636 6ed9 2259 45db 8c4b

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-02	21:37	Skapat via API.
2024-05-02	21:47	Signerat Lars Ingvar Mikael Henriksson, Bostadsrättsförening Spettet 7 i Lund Genomfört med: BankID av LARS HENRIKSSON. IP: 172.226.52.15
2024-05-03	06:29	Signerat Lydia Karadak, Bostadsrättsförening Spettet 7 i Lund Genomfört med: BankID av LYDIA KARADAK. IP: 185.169.224.242
2024-05-03	07:33	Signerat Carl-Henric Lennart Nilsson, Bostadsrättsförening Spettet 7 i Lund Genomfört med: BankID av Carl-Henric Lennart Nilsson. IP: 104.28.64.61
2024-05-03	07:36	Signerat Sasha Karadinovic, Bostadsrättsförening Spettet 7 i Lund Genomfört med: BankID av SASHA KARADINOVIC. IP: 154.45.240.31



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signatureernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19