

Årsredovisning för

BRF Gamla Posten

716438-5366

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 BRF Gamla Posten, 716438-5366, 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 och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-19. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-07-21 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
David Eriksson Lundberg	Styrelseordförande	2026
Bo Freij	Styrelseledamot	2025
Matilda Roijer	Styrelseledamot	2025
Niklas Kjellenberg	Styrelseledamot	2025
Daniel Fredriksson	Styrelseledamot	2025
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Anna Eriksson	Styrelsesuppleant	2025
Cecilia Berg	Styrelsesuppleant	2025
Emelie Kjellenberg	Styrelsesuppleant	2025
<u>Ordinarie revisorer</u>		
Baker Tilly MLT KB, Valon Makolli	Auktoriserad revisor	2025

Firmateckning

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

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Lund Klockstapeln 11 i Lunds kommun. Fastighetens byggår är 1988. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 587 kvadratmeter och utgör bostadsyta. På fastigheten är uppfört 5 småhus (lägenheter) i 1 huskropp i 1 ½ plan samt 1 förrådsbyggnad. Fastighetens adress är Allégatan 19A-E.

Av föreningens totala antal lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Uppvärmningssättet för lägenheterna är direktverkande el. Ventilationsanläggningen utgörs av ett mekaniskt frånluftssystem samt ventilerad varmgrund.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne vari det ingår skadējursavtal med Anticimex. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Fastighetens energideklaration är utförd 2015-11-26.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året hållit tre protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-08. Extrastämma hölls 2024-11-25.

Solcellsanläggning

Investeringen i en gemensam solcellanläggning som driftsattes i slutet av 2019 har varit väldigt lyckosam. Under 2024 har medlemmar och förening som kollektiv sparat ca 45 900kr jämfört med läget innan investeringen då alla medlemmar hade varsitt abonnemang hos Skånska Energi.

Fönsterunderhåll

Medlemmarna skrapade och målade själva om fönster och franska balkongdörrar under sommaren. De fönster som inte hanns inte med ska målas om 2025.

Snedtakfönsterkombinationen i 19B byttes enligt underhållsplan. I och med detta har samtliga snedtakfönster bytts ut sedan 2020. Jobbet utfördes även den här gången av M. Lindgren Bygg AB i Södra Sandby till en total kostnad av ca. 39 000kr.

Tak- och fasadunderhåll

Medlemmar tvättade tak och träfasad med verktyg införskaffade från Taksopen.se till en kostnad av ca 5 000kr. Även hänggrännor rengjordes i samband med detta.

Cykelförrådet och trästaket mellan uteplatser oljades under sommaren.

Trädgårdsskötsel

För att hålla kostnader nere och undvika ytterligare höjda årsavgifter har föreningen sagt upp avtalet med trädgårdsmästare. Medlemmarna sköter nu själva gräs- och häckklippning. Inköp av verktyg och maskiner gjordes till en kostnad av ca. 13 000kr.

Lån och räntor

Föreningen har en låneskuld hos Sparbanken Skåne på totalt 3 500 000kr. I slutet av september 2024 delades lånet i tre delar. 1 200 000kr bands på tre år till 2,86% ränta, 1 200 000kr bands på fem år till 3,01% ränta medan resterande 1 100 000kr sattes till rörlig tremånadersränta.

Då de korta räntorna väntas sjunka ytterligare något under våren 2025 gör styrelsen bedömningen att vår snittlåneränta snart stabiliseras kring 3%.

Övrigt

Styrelsen fortsätter att kontinuerligt arbeta med underhålls- och investeringsplanen med fokus på de kommande fem åren. En större post väntas bli fasadmålning som senast utfördes 2012. Även ett par av de större vardagsrumsfönstren och tre mindre köksfönster kommer att behöva bytas under den här perioden.

Underhållet för femårsperioden 2024 t.o.m. 2028 beräknas till 105 000kr (179kr/kvm) årligen. Det är även i nivå med vad vi sett historiskt sedan 2015 (oräknat den större investeringen i solcellsanläggning 2019).

Månadsavgiften höjdes med 400kr (6%) från 2024-07-01 till 6 900kr. Avgiften är satt för att kunna finansiera underhållsplanen t.o.m. 2028 och en låneränta på 3-3,25% utan att öka låneskulden. Vi räknar med att lånen vid utgången av 2028 uppgår till 3 525 000kr, samma nivå som vid utgången av 2023.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2024 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde inga överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 8 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 8 medlemmar.

Avgifter

Föreningens årsavgift förändrades senast 2024-07-01 då avgifterna höjdes med ca. 6 % (400 kr).

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Rörelsens intäkter	475 218	535 834	477 426	527 721
Resultat efter finansiella poster	-88 765	-104 400	-86 515	85 292
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta*	800	831	747	756
Grundavgift kr/kvm bostadsrättsyta	685	664	603	603
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	91	92	84
Lån kr/kvm bostadsrättsyta	5 963	6 005	6 047	6 132
Låneskuld/lägenhet	700 000	705 000	710 000	720 000
Räntekostnad/årsavgifter %*	32	31	16	12
Vattenkostnad kr/kvm totalyta	38	31	33	32
Elkostnad kr/kvm totalyta	135	174	224	137
Sparande kr/kvm totalyta	80	70	150	353
Soliditet %	-2	1	4	6
Räntekänslighet %	7	7	10	10
Avsättning till yttre fond kr/kvm totalyta	179	32	32	32

Sparande kr/kvm totalyta

Sparande anger likvidöverskottet efter att avskrivningar och årets underhåll lagts tillbaka. Därefter dras väsentliga intäkter av som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av att räntan stiger med 1 %.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

*Årsavgift består av grundavgift för bostad samt avgift för fast och rörlig el som debiteras lägenheterna månadsvis.

Föreningen gör ett negativt resultat på -88 765 kr. Negativt resultat beror till stor del på underhållskostnader på 50 855 kr och höga räntekostnader.

Förändring av eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	201 000	63 263	-128 129	-104 400
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		105 000	-105 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		-98 388	98 388	
Balanseras i ny räkning			-104 401	104 400
Årets resultat				-88 765
Belopp vid årets slut	201 000	69 875	-239 142	-88 765

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-239 142
Årets resultat	-88 765
Summa	-327 907
<i>Styrelsen föreslår följande disposition:</i>	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	-50 855
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt underhållsplan	105 000
Balanseras i ny räkning	-382 052
Summa	-327 907

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 elintäkter	1	475 218	498 236
Övriga rörelseintäkter	2	-	37 599
Summa rörelseintäkter		475 218	535 835
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-194 981	-272 435
Övriga externa kostnader	4	-131 936	-130 868
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-84 961	-84 962
Summa rörelsekostnader		-411 878	-488 265
Rörelseresultat		63 340	47 570
Finansiella poster			
Ränteintäkter		136	178
Räntekostnader		-152 241	-152 148
Summa finansiella poster		-152 105	-151 970
Resultat efter finansiella poster		-88 765	-104 400
Resultat före skatt		-88 765	-104 400
Årets resultat		-88 765	-104 400

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	3 415 998	3 500 959
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		3 415 998	3 500 959
Summa anläggningstillgångar		3 415 998	3 500 959
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 880	1 304
Summa kortfristiga fordringar		4 880	1 304
Kassa och bank			
Kassa och bank		113 183	146 723
Summa kassa och bank		113 183	146 723
Summa omsättningstillgångar		118 063	148 027
SUMMA TILLGÅNGAR		3 534 061	3 648 986

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		201 000	201 000
Fond för yttre underhåll		69 875	63 263
Summa bundet eget kapital		270 875	264 263
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-239 142	-128 129
Årets resultat		-88 765	-104 400
Summa fritt eget kapital		-327 907	-232 529
Summa eget kapital		-57 032	31 734
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 450 000	-
Summa långfristiga skulder		3 450 000	-
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	50 000	3 525 000
Leverantörsskulder		17 169	9 375
Skatteskulder		7 046	5 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		66 878	77 021
Summa kortfristiga skulder		141 093	3 617 252
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 534 061	3 648 986

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	63 340	47 569
Avskrivningar	84 961	84 962
	<u>148 301</u>	<u>132 531</u>
Erhållen ränta	136	178
Erlagd ränta	-152 241	-152 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 804	-19 438
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3 575	-936
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 161	16 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 540	-4 373
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-25 000	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 000	-25 000
Årets kassaflöde	-33 540	-29 373
Likvida medel vid årets början	146 723	176 096
Likvida medel vid årets slut	113 183	146 723

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	50

Noter till resultaträkning

Not 1 Årsavgifter och elintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	402 000	390 000
Fast och rörlig el	67 674	98 077
Egenproducerad el	5 544	10 159
Summa	475 218	498 236

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övrigt*	-	37 599
Summa	-	37 599

*För 2023 avser 35 734 kr beviljat elstöd.

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	79 353	103 098
Vatten och avlopp	22 388	18 142
Renhållning	13 382	14 777
Reparation	-	-
Underhåll	50 855	98 388
Fastighetsskötsel	5 063	14 075
Bredband	23 940	23 955
Summa	194 981	272 435

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskatt*	39 086	37 768
Försäkringspremier	15 473	14 248
Förvaltningskostnader	36 974	45 663
Revisionsarvoden	10 000	10 000
Förbrukningsinventarier	19 648	14 000
Diverse omkostnader	10 755	9 189
Summa	131 936	130 868

*År 2024 har föreningen fått skattereduktion på 8 539 kr för såld sol-el.

Not 5 Personalkostnader

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

Noter till balansräkning**Not 6 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	4 898 030	4 898 030
Utgående anskaffningsvärden	4 898 030	4 898 030
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-1 397 071	-1 312 109
-Årets avskrivning enligt plan	-84 961	-84 962
Utgående avskrivningar	-1 482 032	-1 397 071
Redovisat värde vid årets slut	3 415 998	3 500 959
 Taxeringsvärde byggnad	5 809 000	4 645 000
Taxeringsvärde mark	2 245 000	1 580 000
	8 054 000	6 225 000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt, 1 år från balansdagen	50 000	3 525 000
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	3 450 000	-
	3 500 000	3 525 000

*Lånen ligger med rörlig ränta hos Sparbanken Skåne.

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 084 000	4 084 000
Summa ställda säkerheter	4 084 000	4 084 000

Underskrifter

Södra Sandby, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

David Eriksson Lundberg Styrelseordförande	Bo Freij
Matilda Roijer	Niklas Kjellenberg
Daniel Fredriksson	

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."

DANIEL FREDRIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 1aabd494c2af7a[...]142cf5e72c5b5

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-03-10 10:47:50 UTC



DAVID ERIKSSON LUNDBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 4973627368ef67[...]b09c755db44b6

IP: 90.231.xxx.xxx

2025-03-10 17:48:49 UTC



MATILDA ROIJER

Styrelseledamot

Serienummer: 7f5c95e3104d41[...]eba0359450668

IP: 217.209.xxx.xxx

2025-03-10 17:57:02 UTC



NIKLAS KJELLENBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 883d603a0fe7cd[...]0b2e50d1980db

IP: 217.209.xxx.xxx

2025-03-16 12:40:44 UTC



Bo Peter Freij

Styrelseledamot

Serienummer: 19ac4d7d08f06c[...]37670bec42293

IP: 81.232.xxx.xxx

2025-03-22 08:37:00 UTC



VALON MAKOLLI

Auktoriserad revisor

Serienummer: 00748a7f709649[...]5bee24fbe7ad3

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-03-22 08:40:03 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.