

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Tondern i Lund

745000-0422

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tendern i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens skall tillhandahålla de egna medlemmarna med bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Styrelse

Namn	Funktion	Vald till och med
Johan Andersson	ledamot, ordförande	2024
Johan Åberg	ledamot, kassör	2024
Johan Jacobsson	ledamot	2025
Shahad Lund	ledamot	2025
Jacob Nellgård	ledamot	2025
Christian Skoog	ledamot	2024
Petra Petré	suppleant	2025
Ebba Nord	suppleant	2024

Förtroendevalda revisorer

Namn	Funktion	Vald till och med
Ingela Byström	ordinarie revisor	2024
Pär Jacobsson	ordinarie revisor	2025
Lars Gunnarsson	revisorssuppleant	2024

I tur att avgå

Styrelsen: Johan Andersson, Christian Skoog, Johan Åberg, Ebba Nord
Revisorer: Ingela Byström, Lars Gunnarsson

Fastighetsskötsel

Funktion	Namn	Vald till och med
Vice värd	Susanne Åberg	2025
Lokalvårdare	David Åberg	-

Föreningsfrågor

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls 29 juni 2023. Styrelsen har under året som gått hållit 8 protokollförda sammanträden.

Överlåtelse

Under året har följande lägenheter i fastigheten bytt ägare:

Nummer	Datum
Lägenhet 21	2023-05-26
Lägenhet 23	2023-06-29
Lägenhet 24	2023-06-29
Lägenhet 39	2023-08-28
Lägenhet 48	2023-10-31

Samtliga överlåtelse har godkänts av styrelsen och de nya medlemmarna hälsas varmt välkomna till föreningen.

Avtal med leverantörer

Nedan listas väsentliga avtal med leverantörer:

Avtal	Leverantör
Lås & dörrar	All-Round Låsservice AB, Lund
Trädgårdsmaskiner	AB Bepps, Lund
Elnät & fjärrvärme	Kraftringen, Lund
Fönster	Lunds Glasmästeri, Lund
Avfall & gångbanerrenhållning	Lunds Renhållningsverk, Lund
Webbhotell	One.com, Malmö
Banktjänster	SBAB, Karlstad
Banktjänster	SE-Banken, Stockholm
El (fr o m okt 2023)	Skellefteåkraft, Skellefteå
VA-tjänster	Skånska högtrycksspolarna, Kristianstad
Ekonomitjänster	Talenom, Malmö
Bredband / TV	Telenor
El (t o m sept 2023)	Telinet Energi, Stockholm
VA-tjänster	VA Syd

Försäkringar

Fastighetsförsäkringen är tecknad hos Folksam med fullvärdesgaranti. I denna ingår skadedjursförsäkring hos Anticimex. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i försäkringen.

Fastigheten

Föreningen innehar fastigheten Tendern 1 med äganderätt för marken. Fastighetens adress är Eldaregatan 2 och Lokföraregatan 11 i Lund.

Äkta bostadsrättsförening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed vad som ofta kallas en äkta bostadsrättsförening.

Övrigt

I fastigheten finns 45 lägenheter. Antalet medlemmar vid årets ingång var 77 stycken, vid årets slut var antalet 76 stycken. Anledningen till att medlemsantalet överskrider antalet bostadsrätter i föreningen är att en lägenhet kan ha fler än en ägare. Dock ska det noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Abonnemang för bredband, TV, IP-telefon och el är kollektivt för föreningen. Varje månad debiteras varje lägenhet för en uppskattad elförbrukning, vilket regleras en gång om året då lägenhetens faktiska elförbrukning avläses.



Årsavgiften under året var 675 kr/kvm (från 2024-01-01: 700 kr/kvm).

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Talenom Consulting AB i Malmö.

Utöver sedvanligt underhåll och mindre reparationer har föreningen under 2023 satt upp grindar vid sopstationen och in mot trädgården. Därtill har avloppsroret på Eldaregatan spolats vid två tillfällen och kommer under 2024 att grävas upp för att åtgärda det orsakande stoppet.

Den självförvaltning av fastighetens yttre och inre som föreningen påbörjade 2017 fortsatte under detta år och även under kommande år avser vi att sköta vaktmästeri och trädgård inom föreningen med hjälp av de boendes insatser.

Historiska uppförande och reparationer

Föreningens byggnader är uppförda år 1944.

Under senare år har följande större reparationer/underhåll utförts:

1987	Utbyte av fönster, balkonggolvs åtgärdade och nya balkongskydd uppsatta
1998	Vattenledningar utbyta
	Utbyte av avloppsstammar samt helrenovering av fastighetens badrum
2002-03	med fuktspärr enligt då gällande regler
	Omläggning av elledningar i gemensamma utrymmen; föreningen har sedan dess central elmätare för alla lägenheter. Varje lägenhetsinnehavare ansvarar för den egna lägenhetens elledningar.
2022-03	Säkerhetsdörrar (Daloc) installerade till alla lägenheter
2003	Cirkulationspumpar utbyta
2005	Balkongrenovering samt fuktskyddade klinkerplattor
2008-09	Nya torktumlare
2011	Nya tvättmaskiner
2012	Ny avfuktare installerad i torkrum 1
2013	Fiber installeras
2013	Spolning av fastighetens avloppsledningar
2017	Ny avfuktare installerad i torkrum 2
2018	Byte elserviser / stigarledning i 2D
2019	Takrenovering
2020	Ny värmväxlare installerad
2020	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och energibesiktning genomförd
2020	Radonmätning genomförd
2021	Byte elserviser / stigarledningar i alla trapphus utom 2D

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uppskrivning av föreningens mark har gjorts med 2 500 000 kr för att ge en mer rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning. Oredovisade övervärden i fastigheten bedömt utifrån taxeringsvärdet uppgår vid bokslutet till 44 210 398 kr.

Ekonomi

Under 2023 gjordes en höjning av årsavgiften om 3%. 1 januari 2024 höjdes avgiften med 4% och liknande höjning beräknas ske januari 2025.

Årets resultat på 123 196 kronor föreslås balanseras till nästa år.



Föreningens lån per 2023-12-31:

	Återstående lån	Aktuell ränta
Lån 1	1 283 500 kr	4,05 %
Lån 2	1 466 317 kr	1,14 %
Lån 3	614 000 kr	4,94 %

Total belåning per 2023-12-31: 3 363 817 kr (2022-12-31: 3 951 857 kr).

Under räkenskapsåret har föreningen amorterat 588 040 kr, vilket inkluderar både planenliga och extra amorteringar.

Taxeringsvärde

Föreningens fastigheter har taxeringsvärde 48 800 000 kr, fördelat på:

Byggnad	23 800 000 kr
Mark	25 000 000 kr
	48 800 000 kr

Föreningen har sitt säte i Lund.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 764	1 695	1 706	1 697
Resultat efter finansiella poster	123	243	-57	-2 725
Soliditet (%)	28,1	-36,8	-31,2	-28,3
Balansomslutning	5 231	3 137	4 481	4 740
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	675	656	656	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 430	1 680	2 328	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	174	231	158	0
Räntekänslighet (%)	2,1	2,4	3,4	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	216	200	212	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,0	90,3	89,6	0,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 500	0	-1 439 148	243 312	-1 155 336
Disposition av föregående års resultat:			243 312	-243 312	0
Uppskrivning mark		2 500 000			2 500 000
Årets resultat				123 196	123 196
Belopp vid årets utgång	40 500	2 500 000	-1 195 836	123 196	1 467 860

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 195 836
årets vinst	123 196
	-1 072 640

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	146 400
i ny räkning överföres	-1 219 040
	-1 072 640

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 763 587	1 694 593
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 763 587	1 694 593
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 079 390	-943 036
Personalkostnader	4	-155 084	-148 173
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-287 059	-300 552
Summa rörelsekostnader		-1 521 533	-1 391 761
Rörelseresultat		242 054	302 832
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 314	4 455
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 172	-63 975
Summa finansiella poster		-118 858	-59 520
Resultat efter finansiella poster		123 196	243 312
Resultat före skatt		123 196	243 312
Årets resultat		123 196	243 312

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 589 602	2 305 411
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 589 602	2 305 411
Summa anläggningstillgångar		4 589 602	2 305 411
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		58 534	50 235
Övriga fordringar		2	1 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 454	56 105
Summa kortfristiga fordringar		118 990	107 604
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		522 555	724 036
Summa kassa och bank		522 555	724 036
Summa omsättningstillgångar		641 545	831 640
SUMMA TILLGÅNGAR		5 231 147	3 137 051




Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 500	40 500
Uppskrivningsfond		2 500 000	0
Fond för yttre underhåll		0	0
Summa bundet eget kapital		2 540 500	40 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 195 836	-1 439 148
Årets resultat		123 196	243 312
Summa fritt eget kapital		-1 072 640	-1 195 836
Summa eget kapital		1 467 860	-1 155 336
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 275 777	3 863 817
Summa långfristiga skulder	8	3 275 777	3 863 817
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		88 040	88 040
Leverantörsskulder		81 591	55 108
Skatteskulder		6 150	7 072
Övriga skulder		20 871	11 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		290 858	267 066
Summa kortfristiga skulder		487 510	428 570
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 231 147	3 137 051



Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		123 196	243 312
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	9	287 059	300 552
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		410 255	543 864
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-8 299	7 318
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 087	-16 826
Förändring av leverantörsskulder		26 483	-6 564
Förändring av kortfristiga skulder		32 457	-53 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten		457 809	473 855
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-71 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-71 250	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-588 040	-1 526 540
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-588 040	-1 526 540
Årets kassaflöde		-201 481	-1 052 685
Likvida medel			
Likvida medel vid årets början		724 036	1 776 721
Likvida medel vid årets slut		522 555	724 036



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1, kompletterande upplysning m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningen tillämpar kassaflödesanalys genom indirekt metod. Föregående år har direkt metod tillämpats, varav jämförelsetalen för 2022 i denna finansiella rapport har omräknats till indirekt metod.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Förbättringsarbeten	20
Markanläggningar	20
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 570 212	1 529 601
TV- och bredband	81 000	81 000
Individuell mätning och debitering av elektricitet (IMD)	103 962	73 917
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 413	10 075
	1 763 587	1 694 593

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för TV och bredband.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetskostnader	4 250	4 044
Vatten/avlopp	81 114	64 514
Renhållning	81 758	60 317
Reparation & underhåll fastigheten	40 132	18 020
Fastighetsavgift	71 505	68 355
Underhåll trädgård	502	5 736
El	134 768	107 517
Fjärrvärme	397 012	372 135
Förbrukn.inv/förbrukn.mtrl	12 134	789
Bredbandsbolaget	150 375	139 292
Företagsförsäkringar	39 082	23 879
Redovisningstjänster	56 499	67 829
IT-tjänster	1 129	941
Bankkostnader	3 320	3 148
Föreningsavgifter	5 810	5 720
Övr externa utg, avdragsgilla	0	800
	1 079 390	943 036



Not 4 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Män	0,2	0,2
	0,2	0,2
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	41 750	39 150
Löner till övriga anställda	76 400	74 000
Sociala avgifter	36 734	34 823
Övrigt*	200	200
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	155 084	148 173

*Övrigt avser FORA-försäkring

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 002 970	9 002 970
Inköp	71 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 074 220	9 002 970
Ingående avskrivningar	-6 697 559	-6 411 457
Årets avskrivningar	-287 059	-286 102
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 984 618	-6 697 559
Ingående uppskrivningar	0	0
Årets uppskrivningar	2 500 000	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	2 500 000	0
Utgående redovisat värde	4 589 602	2 305 411
Taxeringsvärden byggnader	23 800 000	23 800 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	25 000 000
	48 800 000	48 800 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	355 117	355 117
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	355 117	355 117
Ingående avskrivningar	-355 117	-340 667
Årets avskrivningar	0	-14 450
Utgående ackumulerade avskrivningar	-355 117	-355 117
Utgående redovisat värde	0	0



Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än 5 år	2 923 617	3 511 657
Förfaller mellan 2 och 5 år	352 160	352 160
	3 275 777	3 863 817

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 871 375	5 871 375
	5 871 375	5 871 375

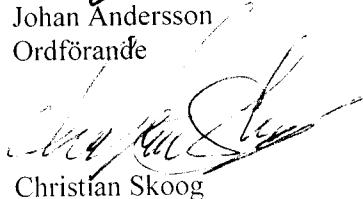
Not 9 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	287 059	300 552
	287 059	300 552

Lund 2024-05-10



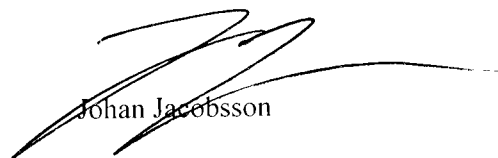
Johan Andersson
Ordförande



Christian Skoog



Johan Åberg



Johan Jacobsson



Jacob Nellgård



Shahad Lund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 -05-27



Pär Jacobsson
Förtroendevald revisor



Ingela Byström
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

För Brf Tondern i Lund (Orgnr 745000-0422)

Räkenskapsår: 2023-01-01—2023-12-31

Undertecknade, av föreningen valda revisorer, har granskat föreningens räkenskaper och förvaltning för ovanstående år och får härmed lämna följande revisionsberättelse.

För fullgörandet av uppdraget har vi tagit del av föreningens räkenskaper, styrelsens förvaltningsberättelse, protokoll från möten under året och övriga handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning.

Räkenskaperna är upprättade enligt god redovisningssed och den företagna revisionen har inte givit anledning till någon anmärkning.

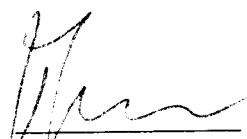
Vi tillstyrker därför att årsstämman för den tid revisionen avser:

- fastställer den framlagda resultat- och balansräkningen
- disponerar ansamlad förlust, -1 072 640 kr, enligt styrelsens förslag samt
- beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Lund 2024-05-27



Ingela Byström



Pär Jacobsson