



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lundatäppan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-04-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-12-03 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TÄPPAN 11	1993	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 25 bostadsrätter om totalt 2 088 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 088 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erik Nilsson	Ordförande
Jan Schollin	Vice ordförande
Gracijela Bozovic	Styrelseledamot
Ing-Mari Redmo Emanuelsson	Styrelseledamot
Ingrid Fritzell	Suppleant
Reza Arjmand	Suppleant

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Erik Nilsson och Jan Schollin

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Relining av samtliga avloppsstammar med strumpa i horisontella och vertikala huvudstammar samt plastning i stick från kök och badrum
- 2023** ● Komplettering med rensluckor och råttstopp i källargolv
Nytt duschrum i källare
Byte av kallvattensservis
- 2022** ● Kompletteringar inför relining - Filmning av samtliga avloppsstammar samt komplettering av rensluckor
- 2021** ● Komplettering i tvättstuga - Installation av ny tvättmaskin och torktumlare
Installation av övre rensluckor - Förberedelse inför relining av avloppsstammar
- 2020** ● OVK-besiktning - OVK-besiktning i samband med översyn av självdragsventilationen
Renovering av frånluftskanaler och skorstenar - Rivning och ombyggnad av skorstenar, relining av frånluftskanaler från kök och badrum, komplettering och byte av nya tilluftsventiler
- 2019** ● Ny energideklaration
- 2017** ● Renovering av gårdsfönster - Slipning och ommålning av fönster på gårdssida
- 2016** ● Målning av gatufönster - Slipning och ommålning av fönster och fönsterdörrar på gatusida
Flerårsbudget - Flerårsbudget baserad på UH-planen
- 2015** ● Värmesystem - Intrimning av radiatorsystemet
Tvättstuga - Ny kallmangel
Underhållsplan - Uppdatering av UH-plan
- 2014** ● OVK-besiktning - OVK-besiktning samt rensning av frånluftskanaler
Fågelbekämpning - Kompletterat hänggrännor mot gården för att stoppa nedsmutsning av duvor
Renovering av terrasser - Kompletterande renovering av terrasser i samband med byte av trösklar
Ny bredbandsanslutning - Byte av bredbandsoperatör

- 2013** • Översyn av belysning i trapphus och korridorer - Komplettering av glaskupor, ny LED-belysning samt rörelsevakter
Ny toalett i källare
Byte av balkonger - Byte av 1 balkong genomfördes 2012, resterande balkonger har bytts 2013, även byte av trösklar
- 2012** • Rengöring av hängrännor
Installation 3 st brandsläckare - Nya brandsläckare i korridorer på 5 våningen för att öka brandsäkerheten
Spolning och filmning avloppsstammar - Spolning i badrum och kök samt filmning avloppsstammar
Byte av en balkong - Ombyggnad balkong för att erhålla underlag inför den totala ombyggnaden av 17 balkonger 2013
- 2011** • Byte centralt värmesystem - Ny fjärrvärmecentral i pannrum
- 2010** • Renovering av entréportar - Slipning och omlackering av två entréportar
Översyn av värmesystemet - Byte stamventiler samt nya radiatorventiler
- 2009-2010** • Ombyggnad konditori - Ombyggnad av konditori till två lägenheter
- 2008-2009** • Renovering av terrassgolven i lägenheterna på plan 5 - Arbete som gjordes samtidigt med vattenskadereparationer
- 2004-2005** • Renovering av balkonger
- 2001** • Elstambyte
- 2000** • Fönster - Målning m m av fönster
- 1998** • Rörstambyte - Stambyte tappvattenledningar
- 1997** • Renovering av hiss - Renovering/modernisering hiss
- 1996** • Trapphus - Målning av trapphus, byte av lägenhetslås
- 1995** • Sophus - Nytt sophus med sopsortering
Tvättstuga - Upprustning (nya maskiner) av tvättstuga
- 1994** • Renovering av tak

Planerade underhåll

- 2025** • Målning av källarfönster och entréportar
Installation och driftsättning av IMD för gemensam el
- 2026** • Målning av ytterfönster mot gata

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 7,5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

C

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 580 598	1 486 928	1 441 316	1 410 816
Resultat efter fin. poster	-2 719 487	-416 392	73 882	147 830
Soliditet (%)	33	62	63	62
Yttre fond	797 349	1 210 739	1 033 052	548 900
Taxeringsvärde	53 400 000	53 400 000	53 400 000	39 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	738	693	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,6	94,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 854	1 652	1 660	1 677
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 782	1 610	1 626	1 643
Sparande per kvm totalyta, kr	179	205	181	180
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	18	22	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	191	158	162	161
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	25	28	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	254	201	212	202
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,66	2,87	-	-
Räntekänslighet (%)	3,87	2,38	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

C

Upplysning vid förlust

Bostadsrättsföreningen Lundatäppan uppvisar ett negativt resultat för verksamhetsåret 2024. Den främsta anledningen till detta är följande:

Föreningen genomförde ett omfattande reliningprojekt under första halvan av året. Projektet innebar en relining med strumpmetoden i samtliga horisontella och vertikala avloppsstammar samt en inplastning av alla rör från kök och badrum. Projektet utfördes med gott resultat av företaget Proline AB och den slutliga kostnaden överskreds med mindre än 10% av kontraktssumman.

Föreningen räknar med ett mindre överskott för 2025 med en höjning av lägenhetsavgifterna med 5% för att balansera ett osäkert ränteläge och höjda fasta kostnader för el, värme, vatten och sophämtning. Införandet av IMD, individuell mätning av el i början av 2025 kommer att medföra en lägre ekonomisk belastning för föreningens medlemmar.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	3 106 900	-	-	3 106 900
Upplåtelseavgifter	9 473 300	-	-	9 473 300
Fond, yttre underhåll	1 210 739	-	281 165	797 349
Balanserat resultat	-7 589 493	-416 392	-281 165	-7 592 495
Årets resultat	-416 392	416 392	-2 719 487	-2 719 487
Eget kapital	5 785 054	0	-2 719 487	3 065 567

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 311 329
Årets resultat	-2 719 487
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 281 165
Totalt	-10 311 982

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	797 349
Balanseras i ny räkning	-9 514 633

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 580 598	1 486 928
Övriga rörelseintäkter	3	6 879	3 387
Summa rörelseintäkter		1 587 477	1 490 315
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 839 530	-1 476 854
Övriga externa kostnader	9	-124 223	-160 973
Personalkostnader	10	-44 348	-38 968
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-145 920	-149 410
Summa rörelsekostnader		-4 154 022	-1 826 205
RÖRELSERESULTAT		-2 566 545	-335 890
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 236	16 484
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-168 178	-96 986
Summa finansiella poster		-152 942	-80 502
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 719 487	-416 392
ÅRETS RESULTAT		-2 719 487	-416 392

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	8 462 006	8 607 926
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	35 100	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 497 106	8 607 926
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 499 906	8 610 726
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 711	6 216
Övriga fordringar	16	396 323	526 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	50 847	0
Summa kortfristiga fordringar		454 881	532 291
Kassa och bank			
Kassa och bank		260 636	252 607
Summa kassa och bank		260 636	252 607
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		715 517	784 898
SUMMA TILLGÅNGAR		9 215 423	9 395 624

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 580 200	12 580 200
Fond för yttre underhåll		797 349	1 210 739
Summa bundet eget kapital		13 377 549	13 790 939
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 592 495	-7 589 493
Årets resultat		-2 719 487	-416 392
Summa fritt eget kapital		-10 311 982	-8 005 885
SUMMA EGET KAPITAL		3 065 567	5 785 054
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	1 263 515	1 277 932
Summa långfristiga skulder		1 263 515	1 277 932
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	4 545 042	2 083 500
Leverantörsskulder		113 440	115 089
Skatteskulder		0	-5 821
Övriga kortfristiga skulder		18 845	17 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	209 014	122 114
Summa kortfristiga skulder		4 886 341	2 332 638
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 215 423	9 395 624

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 566 545	-335 890
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	145 920	149 410
	-2 420 625	-186 480
Erhållen ränta	15 236	16 484
Erlagd ränta	-168 178	-96 986
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 573 567	-266 982
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-67 826	23 608
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	92 161	-3 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 549 232	-247 067
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-35 100	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-35 100	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 504 505	0
Amortering av lån	-57 380	-33 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 447 125	-33 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-137 207	-280 067
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	766 801	1 046 868
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	629 594	766 801

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lundatäppan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten, värme, sophämtning, bredband och TV.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	1,02 %
Byggnad	1 - 5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 436 711	1 336 476
Hysesintäkter bostäder	56 208	52 284
Hysesintäkter förråd	13 700	19 200
Intäkter kabel-TV	0	27 000
Bredband	68 148	49 608
Pantsättningsavgift	0	1 050
Överlåtelseavgift	4 299	1 313
Administrativ avgift	98	0
Andrahandsuthyrning	1 434	0
Öres- och kronutjämning	-0	-3
Summa	1 580 598	1 486 928

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	6 879	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 387
Summa	6 879	3 387

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Larm och bevakning	0	4 605
Städning enligt avtal	71 183	52 000
Städning utöver avtal	0	885
Hissbesiktning	2 459	2 040
Brandskydd	1 103	640
Gårdkostnader	374	0
Gemensamma utrymmen	4 862	16 172
Serviceavtal	4 002	11 521
Förbrukningsmaterial	2 248	1 351
Summa	86 231	89 214

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	7 318	0
Trapphus/port/entr	0	1 260
Källarutrymmen	16 642	0
Dörrar och lås/porttele	2 985	3 920
VVS	0	31 750
Elinstallationer	12 881	0
Hissar	9 312	3 934
Vattenskada	48 958	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 131
Summa	98 096	42 995

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	2 947 046	694 555
Summa	2 947 046	694 555

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	59 061	38 116
Uppvärmning	399 621	329 620
Vatten	72 003	52 527
Sophämtning/renhållning	78 366	72 262
Summa	609 051	492 525

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	26 343
Kabel-TV	0	40 104
Bredband	56 727	49 804
Fastighetsskatt	42 380	41 314
Summa	99 107	157 565

Försäkring 0 kr med anledning av periodisering 2024.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	4 162	2 932
Juridiska åtgärder	4 531	11 781
Revisionsarvoden extern revisor	27 875	23 250
Fritids och trivselkostnader	564	267
Föreningskostnader	25 705	18 217
Förvaltningsarvode enl avtal	42 461	40 726
Överlåtelsekostnad	5 732	1 313
Pantsättningskostnad	0	1 050
Administration	6 818	18 632
Konsultkostnader	6 375	37 875
Bostadsrätterna Sverige	0	4 930
Summa	124 223	160 973

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	36 000	36 000
Arbetsgivaravgifter	8 348	2 968
Summa	44 348	38 968

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	167 915	96 931
Dröjsmålsränta	263	0
Övriga räntekostnader	0	55
Summa	168 178	96 986

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 662 397	11 662 397
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 662 397	11 662 397
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 054 471	-2 905 061
Årets avskrivning	-145 920	-149 410
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 200 391	-3 054 471
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 462 006	8 607 926
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 545 776</i>	<i>1 545 776</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 400 000	23 400 000
Taxeringsvärde mark	30 000 000	30 000 000
Summa	53 400 000	53 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	60 650	60 650
Utgående anskaffningsvärde	60 650	60 650
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-60 650	-60 650
Utgående avskrivning	-60 650	-60 650
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	35 100	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	35 100	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	13 835	11 881
Skattefordringar	4 755	0
Momsavräkning	8 775	0
Transaktionskonto	187 169	135 602
Borgo räntekonto	181 789	378 592
Summa	396 323	526 075

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 930	0
Förutbet försäkr premier	28 761	0
Förutbet bredband	17 156	0
Summa	50 847	0

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Länsförsäkringar Hypotek	2026-03-30	2,98 %	228 159	230 863
Länsförsäkringar Hypotek	2027-03-31	1,90 %	1 048 648	1 060 569
Länsförsäkringar Hypotek	2024-12-30	2,88 %	2 045 625	2 070 000
Länsförsäkringar Hypotek	2025-01-31	4,04 %	2 485 917	0
Summa			5 808 349	3 361 432
Varav kortfristig del			4 545 042	2 083 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 578 369 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	232	0
Uppl kostn el	4 187	0
Uppl kostnad Värme	45 601	0
Uppl kostn vatten	5 358	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 952	0
Förutbet hyror/avgifter	147 684	122 114
Summa	209 014	122 114

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 140 000	6 050 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

↩

Underskrifter

Lund, 2025-05-25

Ort och datum



Erik Nilsson
Ordförande



Gracijela Bozovic
Styrelseledamot



Ing-Mari Redmo Emanuelsson
Styrelseledamot



Jan Schollin
Vice ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-26



Ernst & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lundatäppan, org nr 716439-5563

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lundatäppan för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut tagits att likvidera föreningen.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopl, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Lundatäppan för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 26 maj 2025

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor