



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Bo med säte i LUND org.nr. 745000-1131 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1933. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-05-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Täppan 2	1934-01-01	1933
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	598
Totalt 10 objekt		598

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 6 st 2 rok, 2 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Philip Kvist	Ordförande
Per Waldemarsson	Ledamot
Sara Milenkovska	Ledamot
Emma Brisby	Suppleant
Sofie Von Schenck	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: samtliga i styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 1 protokollfört styrelsemöte.

Firman tecknas två i förening av Per Waldemarsson, Sara Milenkovska och Philip Kvist.

Revisorer har varit: Lars Johansson vald av föreningen.

Valberedning har varit: vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-30. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +13% per 2025-01-01 är registrerad.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2019	Fönsterbyte
2019	Byte värmeväxlare
2020	Relining avloppsledningar
2022-2023	Byte säkerhetsdörrar
2023	Byte serviscentral

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 15 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 14.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	-142	-184	185	153	297
Skuldsättning, kr/kvm	4 906	4 989	2 397	2 481	2 570
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 906	4 989	2 397	2 481	2 570
Räntekänslighet, %	8	12	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	281	243	246	223	211
Årsavgifter, kr/kvm	618	618	618	618	592
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	98	100	79
Totala intäkter, kr/kvm	618	621	633	618	747
Nettoomsättning, tkr	370	370	370	370	354
Resultat efter finansiella poster, tkr	-158	-365	45	28	112
Soliditet, %	-11	-4	13	10	9

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på föreningens driftskostnader i förhållande till dess intäkter, samt ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 167 587 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till -142 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med +13% fr.o.m. 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer och underhållsbehov. Om det visar sig att återinvesteringar och större underhållsåtgärder behöver genomföras kommer årsavgiften att behöva höjas ytterligare.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	142 192	0	0	142 192
Uppskrivningsfond, kr	5 285	0	0	5 285
Underhållsfond, kr	83 162	0	45 000	128 162
S:a bundet eget kapital, kr	230 639	0	45 000	275 639
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	565	-365 393	-45 000	-409 828
Årets resultat, kr	-365 393	365 393	-158 079	-158 079
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-364 828	0	-203 079	-567 907
S:a eget kapital, kr	-134 189	0	-158 079	-292 268

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 45 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-364 828
Årets resultat, kr	-158 079
Reservation till underhållsfond, kr	-45 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-567 907

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-567 907
------------------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	369 855	369 850
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 780
Summa Rörelseintäkter		369 855	371 630
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-359 201	-571 760
Övriga externa kostnader	Not 5	-800	-38 086
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-72 868	-72 916
Summa Rörelsekostnader		-432 869	-682 762
Rörelseresultat		-63 015	-311 132
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4	298
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-95 068	-54 559
Summa Finansiella poster		-95 064	-54 261
Resultat efter finansiella poster		-158 079	-365 393
Resultat före skatt		-158 079	-365 393
Årets resultat		-158 079	-365 393

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	1 562 934	1 635 802
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		1 562 934	1 635 802
Summa Anläggningstillgångar		1 562 934	1 635 802

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 10	7 392	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	13 045	11 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	9 077	6 330
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		29 514	18 327

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	1 130 966	1 348 553
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 130 966	1 348 553
Summa Omsättningstillgångar		1 160 480	1 366 880

Summa Tillgångar		2 723 414	3 002 682
-------------------------	--	------------------	------------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	142 192	142 192
Reservfond	5 285	5 285
Fond för yttre underhåll	128 162	83 162
Summa Bundet eget kapital	275 639	230 639

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-409 828	565
Årets resultat	-158 079	-365 393
Summa Ansamlad förlust	-567 907	-364 828

Summa Eget kapital

-292 268 -134 189

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	657 000	640 500
Summa Långfristiga skulder		657 000	640 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 276 500	2 343 000
Leverantörsskulder	Not 15	26 040	69 613
Skatteskulder	Not 16	1 861	2 038
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	11 388	11 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	42 893	70 332
Summa Kortfristiga skulder		2 358 681	2 496 371

Summa Skulder

3 015 681 3 136 871

Summa Eget kapital och skulder

2 723 414 3 002 682

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-63 015	-311 132
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	72 868	72 916
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	72 868	72 916
Erhållen ränta	4	298
Erlagd ränta	-112 863	-35 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-103 006	-273 774
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-11 187	7 496
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-53 395	59 148
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-64 582	66 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-167 587	-207 130
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-250 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-50 000	1 550 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	1 550 000
Årets kassaflöde	-217 587	1 092 870
Likvida medel vid årets början	1 348 553	255 683
Likvida medel vid årets slut	1 130 966	1 348 553

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

25-100 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens stadgar. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	242 964	242 964
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	126 888	126 888
	Övriga primära intäkter	3	-2
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	369 855	369 850
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	369 855	369 850

I årsavgifter ingår kostnader för vatten. Uppvärmning ingår men debiteras separat.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	1 780
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	1 780

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-27 527	-26 267
	Reparationer	-75 148	-132 271
	Planerat underhåll	0	-182 500
	El	-11 195	-11 074
	Uppvärmning	-120 011	-108 310
	Vatten	-36 608	-26 043
	Sophämtning	-21 361	-23 667
	Fastighetsförsäkring	-11 002	-12 481
	Kabel-TV och bredband	-10 455	-8 465
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-16 588	-15 890
	Förvaltningsavtalskostnader	-29 308	-24 792
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-359 201	-571 760

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-38 086
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-800	-38 086

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-72 868	-72 916
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-72 868	-72 916
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4	298
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	4	298
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-91 986	-51 631
	Övriga räntekostnader	-3 082	-2 928
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-95 068	-54 559
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	2 386 222	2 136 222
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 000	3 000
	Årets investeringar	0	250 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	2 389 222	2 389 222
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-753 420	-680 504
	Årets avskrivningar	-72 868	-72 916
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-826 288	-753 420
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 562 934	1 635 802
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	6 400 000	6 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 600 000	8 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	15 000 000	15 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	3 009 000	3 009 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	3 009 000	3 009 000

Not 10	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

<i>Kundfordringar</i>		
Kundfordringar	7 392	0
<i>Summa Kundfordringar</i>	7 392	0

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>		
Övriga fordringar	13 045	11 997
<i>Summa Övriga fordringar</i>	13 045	11 997

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
Förutbetald försäkring	6 446	3 722
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 631	2 608
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	9 077	6 330

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

<i>Kassa och bank</i>		
Bankkonto 1	1 130 943	1 348 530
Bankkonto 2	23	23
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 130 966	1 348 553

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	1,24%	2026-03-28	693 000	36 000
SEB	0,88%	2025-10-28	640 500	14 000
SEB	5,88%	2025-10-28	1 600 000	0
			2 933 500	50 000

Långfristig del	657 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	36 000
Lån som ska konverteras inom ett år	2 240 500
Kortfristig del	2 276 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	50 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,69%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Leverantörsskulder</i>		
	Leverantörsskulder	26 040	69 613
	<i>Summa Leverantörsskulder</i>	26 040	69 613
Not 16	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	1 861	2 038
	<i>Summa Skatteskulder</i>	1 861	2 038
Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Inre fond	11 388	11 388
	<i>Summa Övriga skulder</i>	11 388	11 388
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	20 886	30 782
	Upplupna räntekostnader	908	18 703
	Övriga upplupna kostnader	21 099	20 847
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	42 893	70 332

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.