

Årsredovisning för

Brf Filippa

745000-1230

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Filippa, 745000-1230, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen med säte i Lund registrerades 1953-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-18 hos Bolagsverket.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privat bostadsföretag dvs. en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2028, den kommer att uppdateras under 2025.

Fakta om fastigheten:

Fastighetsbeteckning: Drottning Filippa 2 med adresser Filippavägen 4 A-E.

Fastigheten är klassad som flerbostadshus.

Fastighetens totala area är 2649 kvm varav 2599 kvm utgör lägenhetsyta och 50 kvm lokalyta.

Fastigheten består av 46 st lägenheter, 17 st 1:or, 6 st 2:or, 20 st 3:or och 3 st fyror.

Dessutom finns ett garage som hyrs ut.

Marken innehåvs med äganderätt.

Styrelse

Ledamöter:

Markus Ebbinghaus, ordförande

Anders Domagala

Eki Svedberg

Mikael Yllner

Madeleine Wahlgren

Suppleanter:

Anders Hedenström

Franciska Brodersen

Valberedning:

Arild Andervad

Hedvig Johnsson

Fredrik Brange

Revisor:

Thomas Hofmarcher

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2024.

Under året har sex överlåtelse skett. Vi hälsar de nya bostadsrättshavarna välkomna och hoppas att de kommer att trivas och delta i den gemenskap och de förpliktelser det medför att tillhöra en bostadsrättsförening.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Reko Förvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregistret inkl. panter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

RSB AB anlätades som totalentreprenör för stambyte vilket påbörjades under sommaren och pågick under resten av året för att avslutas under 2025. Samtliga avlopps- och tappvattenstammar samt delar av värmesystemet byttes ut. Samtliga badrum och toaletter i föreningens lägenheter har totalrenoverats som en del av projektet. Anlätade Miljöbelysning Sweden AB för renovering av belysning i allmänna utrymmen från lysrör till LED. Armaturen återbrukades även och rörelsedetektorer installerades.

Medlemsinformation

Årsavgifterna höjdes med 20 % from 1 januari 2024.

Årsavgifterna höjs med 7 % from 1 januari 2025.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	2 709 770	2 291 184	2 252 106	2 143 608
Resultat efter finansiella poster	-14 850 904	376 771	592 721	627 611
Soliditet %	14,3	56	52,8	35
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	992	827	822	817
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	94,2	93,3	92	96,8
Skuldsättning per m ²	5 907	872	918	1 795
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	6 020	889	935	1 795
Sparande per m ²	399	288	256	335
Energikostnad per m ²	248	230	241	208
Räntekänslighet %	6,1	1,1	1,1	2,2

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$$\frac{\text{Totalt eget kapital} + (100 \% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})}{\text{Totala tillgångar}}$$

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Pga underhållsarbetet med stambytet gör föreningen ett minusresultat för 2024. Uppskrivning av byggnaden görs med 15 miljoner så att man har en balanserad vinst i det egna kapitalet. Man höjer även årsavgifterna per 1 januari 2025 för att höja intäkterna då avskrivningarna ökar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	101 400		1 884 978	1 156 177
Balanseras i ny räkning				376 771
Uppskrivning av anläggningstillgång		15 000 000		
Upplösning av uppskrivningsfond		-441 176		441 176
Belopp vid årets utgång	101 400	14 558 824	1 884 978	1 974 124
<i>Årets resultat</i>				
Belopp vid årets ingång				376 771
Balanseras i ny räkning				-376 771
Årets resultat				-14 850 904
Belopp vid årets utgång				-14 850 904

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	1 974 124
Årets resultat	-14 850 904
Summa	-12 876 780
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Uppskrivning byggnad	-15 000 000
Avsättning till fond för yttre underhåll	177 198
Anspråktagande av uppskrivningsfond	441 176
Balanseras i ny räkning	1 504 846
Summa	-12 876 780

Kommentar till dispositioner

Föreningen har under året ändrat princip för när avsättningen till underhållsfonden bokförs. Tidigare har årets avsättning bokats i eget kapital samma år som avsättningen sker men från och med 2024 och framöver sker först året efter när stämman har beslutat. Detta innebär att någon avsättning till fonden inte har bokförts 2024.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 709 770	2 291 184
Övriga rörelseintäkter		25 586	9 663
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 735 356	2 300 847
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-14 987 518	-1 264 038
Övriga externa kostnader	4	-1 454 358	-123 513
Personalkostnader	5	-300 998	-246 901
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-667 139	-225 963
Summa rörelsekostnader		-17 410 013	-1 860 415
Rörelseresultat		-14 674 657	440 432
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 120	10 337
Räntekostnader och liknande resultatposter		-193 367	-73 998
Summa finansiella poster		-176 247	-63 661
Resultat efter finansiella poster		-14 850 904	376 771
Resultat före skatt		-14 850 904	376 771
Årets resultat		-14 850 904	376 771

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	18 819 262	4 467 438
Inventarier, verktyg och installationer	7	140 640	159 603
Summa materiella anläggningstillgångar		18 959 902	4 627 041
Summa anläggningstillgångar		18 959 902	4 627 041
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		573	0
Övriga fordringar		3 818	3 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		145 550	147 122
Summa kortfristiga fordringar		149 941	150 829
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 558 259	1 505 232
Summa kassa och bank		6 558 259	1 505 232
Summa omsättningstillgångar		6 708 200	1 656 061
SUMMA TILLGÅNGAR		25 668 102	6 283 102

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 400	101 400
Uppskrivningsfond		14 558 824	0
Fond för yttre underhåll		1 884 978	1 884 978
Summa bundet eget kapital		16 545 202	1 986 378
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 974 124	1 156 177
Årets resultat		-14 850 904	376 771
Summa fritt eget kapital		-12 876 780	1 532 948
Summa eget kapital		3 668 422	3 519 326
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	2 309 375
Summa långfristiga skulder		0	2 309 375
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	15 646 875	0
Leverantörsskulder		5 878 930	82 549
Skatteskulder		5 857	4 621
Övriga skulder		86 657	77 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		381 361	290 075
Summa kortfristiga skulder		21 999 680	454 401
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 668 102	6 283 102

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-14 850 904	376 771
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	667 139	225 963
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-14 183 765	602 734
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	888	25 175
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	5 898 404	73 633
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 284 473	701 542
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	13 500 000	
Amortering av skuld	-162 500	-121 875
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13 337 500	-121 875
Årets kassaflöde	5 053 027	579 667
Likvida medel vid årets början	1 505 232	925 565
Likvida medel vid årets slut	6 558 259	1 505 232

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Byggnader	34

Förbättringsutgifter	20 & 50
----------------------	---------

Installationer	10
----------------	----

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Årsavgifter	2 578 068	2 148 360
Elintäkter	77 778	83 439
Hysesintäkter parkering	12 600	18 000
Arrendeintäkter	41 324	41 385
Summa	2 709 770	2 291 184

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Trädgårdsskötsel	39 613	38 460
Snöröjning	0	99
Gård	249	3 448
Serviceavtal	10 849	20 333
Reparationer	124 449	47 618
Underhåll	13 863 104	252 587
El	127 514	122 060
Värme	416 065	388 133
Vatten	112 432	98 055
Renhållning	64 273	69 782
Fastighetsförsäkring	54 395	45 420
Kabel-TV	56 611	52 427
Bredband	43 127	51 902
Fastighetsskatt	74 837	73 714
Summa	14 987 518	1 264 038

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Administration	357	117
Reskostnader	917	
Datakommunikation	1 154	6 079
Föreningskostnader	8 116	22 381
Styrelsekostnader	1 030	1 100
Förvaltningskostnader	56 955	46 533
Konsultarvoden	1 378 331	39 816
Bankkostnader	1 648	1 571
Bostadsrätterna	5 850	5 850
Övriga externa kostnader	0	66
Summa	1 454 358	123 513

Not 5 Medelantalet anställda

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Medelantalet anställda	1	1

Kommentar till not

I personalkostnader ingår styrelsearvode med 143.250 kr och revisionsarvode med 2 500 kr.

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 361 925	7 361 925
Förändringar av anskaffningsvärden		
Uppskrivning byggnad	15 000 000	
Utgående anskaffningsvärden	22 361 925	7 361 925
Ingående avskrivningar	-2 894 487	-2 687 487
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-207 000	-207 000
Utgående avskrivningar	-3 101 487	-2 894 487
Förändringar av uppskrivningar		
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-441 176	
Utgående uppskrivningar	-441 176	0
Redovisat värde	18 819 262	4 467 438
Taxeringsvärde		
Byggnader	27 066 000	27 066 000
Mark	32 000 000	32 000 000
Summa taxeringsvärde	59 066 000	59 066 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	189 627	189 627
Utgående anskaffningsvärden	189 627	189 627
Ingående avskrivningar	-30 024	-11 062
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-18 963	-18 963
Utgående avskrivningar	-48 987	-30 025
Redovisat värde	140 640	159 602

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	4,25	2025-01-02	2 146 875	2 309 375
SBAB	3,11	2025-09-29	4 500 000	0
SBAB	3,16	2025-12-02	4 500 000	0
SBAB	3,11	2025-12-23	4 500 000	0
Summa			15 646 875	2 309 375

Kommentar till not

Lån som har villkorsändring inom ett år klassas som kortfristig skuld.

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	20 370 000	6 358 500
Summa ställda säkerheter	20 370 000	6 358 500

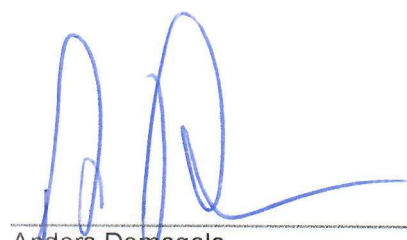
Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Stambytet fortsätter till april månad. OVK ska genomföras.

Underskrifter

Lund


Markus Ebbinghaus
Styrelseordförande
250522
Datum


Anders Domagala
Styrelseledamot
250522
Datum


Eki Svedberg
Styrelseledamot
250522
Datum


Mikael Ylner
Styrelseledamot
250522
Datum


Madeleine Wahlgren
250522
Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-22


Thomas Hofmarcher

Revisionsberättelse Brf Filippa 2024

För Bostadsrättsföreningen Filippa (Org.nr 745000-1230) gällande
räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Jag, Thomas Hofmarcher, är vald lekmannarevisor i Brf Filippa och har efter
utfört uppdrag avgett följande revisionsberättelse.

Jag har granskat bostadsrättsföreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning.
Intäkter och utgifter är styrkta med verifikationer. Bankkonton, lån och
skattekonto har kontrollerats och anses vara i god ordning.

Det är min uppfattning efter att ha gått igenom styrelseprotokoll, årsredovisning
och övrig dokumentation från styrelsen att förvaltningen 2024 skötts korrekt,
samt att resultat- och balansräkningen ger en rättvisande bild av föreningens
finansiella ställning vid den 31 december 2024.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund att tillstyrka att årsmötet
fastställer resultat- och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret
2024.

Lund, 2025-05-22



Thomas Hofmarcher