

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Östertull i Lund

769610-0242

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Östertull i Lund får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

PK Mlt Vlt

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen bildades genom köp av fastighet LUND ÖSTERTULL 37 den 15 november 2003.

Fastigheten

Adress: Råbygatan 3, 223 61 Lund

Total boarea: 377 kvm fördelat på 8 lägenheter.

Tomtarera: 283 kvm

De 8 bostadsrätter inom fastigheten är fördelade enligt följande:

- lgh 1001 (3 rok, 85 kvm)
- lgh 1002 (1 rok, 32 kvm)
- lgh 1101 (2 rok, 63 kvm)
- lgh 1102 (1 rok, 48 kvm)
- lgh 1103 (1 rok, 32 kvm)
- lgh 1201 (2 rok, 60 kvm)
- lgh 1202 (1 rok, 35 kvm)
- lgh 1203 (1 rok, 23,5 kvm)

Styrelse

Styrelsen fastställdes december 2024 och består av:

Pia Kirkhorn, ordförande

Maximilian Högbom, ledamot

Vera Hagman, ledamot

Niki Mannheimer, suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsens ledamöter Pia Kirkhorn, Maximilian Högbom och Vera Hagman i förening.

Ekonomisk förvaltning

Sedan 30 april 2006 ansvarar Tre-X AB i Hörby för den ekonomiska förvaltningen. Margareta Troedsson är föreningens kontaktperson för BRF Östertull 37 i Lund. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Sammanträden

Under året har styrelsen haft fyra protokollförda styrelsemöten.

Räkenskapsperiod

Ett kalenderår 2024-01-01 till 2024-12-31

Revisor

Anton Rasnaie

Reparationer/övrigt

Sommaren 2024 utfördes en re-lining av de vertikala stammarna. För att säkra kostnaden utan att riskera ytterligare höga höjningar av hyrorna togs ett lån på 400 000 sek. Hyrorna höjdes vid årsskiftet med 3%, motsvarar inflationen.

PK MH VH

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	353	308	293	293
Resultat efter finansiella poster	-321	-77	-59	-20
Soliditet %	43	49	50	50
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	933	814		
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	9 230	8 174		
Sparande (kr) per kvadratmeter	-801	-155		
Räntekänslighet %	10	10		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	339	342		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	9 231	8 174		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100	100		

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 075 323	442 620	-1 362 978	-76 973
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-76 973	76 973
Förändring av fond för yttre		22 131	-22 131	
Årets resultat				-321 267
Belopp vid årets utgång	4 075 323	464 751	-1 462 082	-321 267

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 462 082
Årets resultat	-321 267
Summa	-1 783 349

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-1 783 349
Summa	-1 783 349

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

PK MÅ VH

RESULTATRÄKNING

1, 2

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	353 236	308 101
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	353 236	308 101
Rörelsekostnader	3	
Övriga externa kostnader	-510 839	-232 533
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-18 226	-18 226
Summa rörelsekostnader	-529 065	-250 759
Rörelseresultat	-175 829	57 342
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-	51
Räntekostnader och liknande resultatposter	-145 438	-134 366
Summa finansiella poster	-145 438	-134 315
Resultat efter finansiella poster	-321 267	-76 973
Resultat före skatt	-321 267	-76 973
Årets resultat	-321 267	-76 973

PK MB VH

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	6 103 695	6 121 921
Summa materiella anläggningstillgångar		6 103 695	6 121 921
Summa anläggningstillgångar		6 103 695	6 121 921
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	16 014	12 175
Summa kortfristiga fordringar		16 014	12 175
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		236 335	139 777
Summa kassa och bank		236 335	139 777
Summa omsättningstillgångar		252 349	151 952
SUMMA TILLGÅNGAR		6 356 044	6 273 873

PK MH VH

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 075 323	4 075 323
Fond för yttre underhåll		464 751	442 620
Summa bundet eget kapital		4 540 074	4 517 943
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 462 082	-1 362 978
Årets resultat		-321 267	-76 973
Summa fritt eget kapital		-1 783 349	-1 439 951
Summa eget kapital		2 756 725	3 077 992
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	-	800 000
Summa långfristiga skulder		-	800 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 493 825	2 293 825
Leverantörsskulder	8	35 132	17 133
Skatteskulder		25 750	24 863
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	44 612	60 060
Summa kortfristiga skulder		3 599 319	2 395 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 356 044	6 273 873

PK MH VH

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-175 829
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	18 226
Erlagd ränta	-145 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-303 041
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-3 841
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	3 439

Kassaflöde från den löpande verksamheten -303 443

Finansieringsverksamheten

Nytt lån	400 000
----------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 400 000

Årets kassaflöde 96 557

Likvida medel vid årets början	139 777
Likvida medel vid årets slut	236 334

PK MH VH

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2024	2023
	Månadsavgifter	353 236	308 101
	Summa	353 236	308 101

Not 3	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Värme och el	109 412	104 717
	Vatten och avlopp	19 068	24 881
	Renhållning	16 010	15 550
	Städning	11 400	3 800
	Övriga fastighetskostnader	2 165	7 207
	Reparation och underhåll	5 246	26 368
	Relining	305 000	0
	Fastighetsavgift	13 040	12 712
	Övriga kostnader	29 498	37 298
	Summa	510 839	232 533

Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 645 335	3 645 335
	Utgående anskaffningsvärden	3 645 335	3 645 335
	Ingående avskrivningar	-273 404	-255 178
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-18 226	-18 226
	Utgående avskrivningar	-291 630	-273 404
	Ingående mark	2 749 990	2 749 990
	Utgående mark	2 749 990	2 749 990
	Redovisat värde	6 103 695	6 121 921

I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivning enligt plan. Den beräknas på ursprungligt anskaffningsvärde och baseras på en ekonomisk livslängd på 200 år vilket motsvarar 0,5% per år.

PK MH VIT

Not 5	Taxeringsvärde	2024-12-31	2023-12-31
	Byggnad	4 562 000	4 562 000
	Mark	5 400 000	5 400 000
	Summa	9 962 000	9 962 000

Not 6	Förutbetalda kostnader	2024-12-31	2023-12-31
	Försäkring	13 245	12 175
	Bostadsrätterna, medlemsavgift	2 770	0
	Summa	16 015	12 175

Not 7	Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	2024-12-31	2023-12-31
-------	---	------------	------------

Företagets banklån som uppgår till (ange belopp) kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut 0 800 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut 3 493 825 2 293 825

Not 8	Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31
	Krafringen	11 619	12 055
	Bostadsrätterna	2 770	0
	Lunds Kommun	1 312	1 278
	VA Syd, kreditnota	-4 368	0
	SEB	14 412	0
	SEB	2 450	0
	SEB	6 937	0
	Rokab	0	3 800
	Summa	35 132	17 133

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Uppl bankräntor	2 017	2 026
	Förutbetalda hyresavgifter	27 024	22 584
	Lunds Kommun	1 358	1 323
	VA Syd	1 522	1 922
	Krafringen	12 691	13 455
	Uppl revisionsarvode	0	18 750
	Summa	44 612	60 060

PK MH VH

Not 10	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 493 825	3 094 000
	Summa ställda säkerheter	3 493 825	3 094 000

UNDERSKRIFTER

Lund 15/4-2025



Pia Kirkhorn



Maximilian Högbom



Vera Ågerup Högman

Min revisionsberättelse har lämnats

Anton Lavasanipour Rasnaie
Revisor

PK MH VH

Revisorsutlåtande för 2024

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östertull i Lund

Org.nr: 769610-0242

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östertull i Lund för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31.

Min granskning har skett i enlighet med föreningens stadgar och god sed för lekmannarevision i mindre bostadsrättsföreningar.

Jag har tagit del av bokföringen, verifikationer, styrelsens protokoll samt årsredovisningens uppställning och innehåll.

Enligt min bedömning ger årsredovisningen en rättvisande bild av föreningens verksamhet och ekonomiska ställning. Jag har inget att anmärka och tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, 2025-03-24



Anton Rasnaie

Intern revisor, BRF Östertull



FK MA VH

Verifikat

Transaktion 09222115557542359679

Dokument

Revisorsutlåtande för 2024

Huvuddokument

1 sida

Startades 2025-03-24 13:41:31 CET (+0100) av anton rasnaie (ar1)

Färdigställt 2025-03-24 13:42:09 CET (+0100)

Initierare

anton rasnaie (ar1)

Noord Asset Management AB

anton@noordmgmt.se

+46739848940

Signerare

Anton Rasnaie (AR2)

anton.rasnaie@gmail.com



Signerade 2025-03-24 13:42:09 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

