

Bostadsrättsföreningen

Svanegatan

Org.nr: 769620-6494

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svanegatan, 769620-6494, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-31 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Inger Enkvist	2025
Ledamot	Kristian Sjövik	2025
Ledamot	Lena Vollbrecht	2025
Ledamot	Lisa Axelsson	2025
Ledamot	Oscar Mellvé	2025
Suppleant	Katarina Colliander	2025
Suppleant	Ingrid Millbourn	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Revisor Joakim Sandström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas i förening av Inger Enkvist och Kristian Sjövik.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Gyllenkrok 2 i Lunds kommun med därpå uppförd byggnad med 18 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Svanegatan 5 A-C.

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt och 1 parkeringsplats med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	11	2	3	1

Total tomtarea:	870	kvm
Total bostadsarea:	1 360	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 360	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-04.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Städning	Veterankraft
Avfallshantering & gångbanerenhållning	Lunds Renhållningsverk
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	Kraftringen
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Skyddat i Norden
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	Hisselektra



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 73 136 kr (24 841 kr 2023) och planerat underhåll för 102 504 kr (227 250 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-06-10 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 306 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 225 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2024-05-13. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 1 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 28 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 27 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för tv.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 041	974	959	2 033
Resultat efter finansiella poster, tkr	70	- 41	- 116	108
Förändring av underhållsfond	203	-7	98	220
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	78	178	3	99
Sparande, kr/kvm	282	292	160	234
Soliditet, (%)	82	82	70	70
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	757	699	610	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	99	98	86	
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	743	687	650	650
Bostadshyra, kr/kvm	0	0	1 036	1 121
Driftkostnad, kr/kvm	378	347	334	321
Energikostnad, kr/kvm	271	242	229	235
Ränta, kr/kvm	44	59	87	61
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	225	162	162	162
Skuldsättning, kr/kvm	4 136	4 165	6 180	6 512
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	4 136	4 165	6 180	6 512
Räntekänslighet, (%)	5	6	10	11
Snittränta, (%)	1.06	1.42	1.42	0.93

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	27 974 498	439 383	- 2 280 954	- 40 507
Disposition enligt föreningsstämma			-40 507	40 507
Avsättning till underhållsfond		306 000	-306 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-102 504	102 504	
Årets resultat				70 444
Vid årets slut	27 974 498	642 879	- 2 524 957	70 444

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 321 461
Årets resultat före fondändring	70 444
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 306 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	102 504
Summa över/underskott	- 2 454 513

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 2 454 513
Totalt	- 2 454 513

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 020 648

943 754

Övriga rörelseintäkter

3

20 798

30 070

Summa rörelseintäkter

1 041 446

973 824

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-689 825

-723 648

Övriga kostnader

5

-103 163

-67 134

Personalkostnader

6

-9 507

-12 880

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-210 837

-210 837

Summa rörelsekostnader

-1 013 332

-1 014 499

RÖRELSERESULTAT

28 114

-40 675

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

101 720

80 555

Räntekostnader och liknande resultatposter

-59 390

-80 387

Summa finansiella poster

42 330

168

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

70 444

-40 507

RESULTAT FÖRE SKATT

70 444

-40 507

ÅRETS RESULTAT

70 444

-40 507



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	28 307 667	28 518 504
Summa materiella anläggningstillgångar		28 307 667	28 518 504
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		-200	-200
Summa finansiella anläggningstillgångar		-200	-200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 307 467	28 518 304
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		15 834	15 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	211 425	97 693
Summa kortfristiga fordringar		227 259	113 554
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	3 509 290	3 363 729
Summa kassa och bank		3 509 290	3 363 729
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 736 549	3 477 283
SUMMA TILLGÅNGAR		32 044 016	31 995 587



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 974 498	27 974 498
Underhållsfond		642 879	439 383
Summa bundet eget kapital		28 617 377	28 413 881
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 524 957	-2 280 954
Årets resultat		70 444	-40 507
Summa fritt eget kapital		-2 454 513	-2 321 461
SUMMA EGET KAPITAL		26 162 864	26 092 420
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	2 687 500	5 625 000
Summa långfristiga skulder		2 687 500	5 625 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		2 687 500	5 625 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	2 937 500	40 000
Leverantörsskulder		77 737	60 585
Skatteskulder		2 812	3 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	175 603	173 905
Summa kortfristiga skulder		3 193 652	278 167
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 193 652	278 167
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 044 016	31 995 587



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		28 114	-40 675
Avskrivningar		210 837	210 837
Summa		238 951	170 162
Erhållen ränta		101 720	80 555
Erlagd ränta		-59 390	-80 387
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		281 281	170 330
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-113 705	-79 742
Förändring av rörelseskulder		17 985	-110 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten		185 561	-20 371
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upplåten lägenhet		0	5 469 988
Amortering av låneskuld		-40 000	-2 740 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-40 000	2 729 988
Årets kassaflöde		145 561	2 709 617
Likvida medel vid årets början		3 363 729	654 112
Likvida medel vid årets slut		3 509 290	3 363 729



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

	2024	2023
--	------	------

1 011 048	934 154
-----------	---------

Hysesintäkter

Hyror p-platser/garage

9 600	9 600
-------	-------

Totalt årsavgifter och hyror

1 020 648	943 754
------------------	----------------



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	0	1 612
Överlåtelseavgifter	1 433	2 521
Övriga intäkter	573	9 887
Kommunikation	18 792	16 050
	20 798	30 070
Totalt övriga rörelseintäkter	20 798	30 070

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 9 364 kr i form av elstöd.

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El	69 870	60 195
Uppvärmning	257 081	229 510
Vatten och avlopp	40 960	38 972
Avfallshantering	36 684	41 537
Teknisk förvaltning	15 900	16 220
Serviceavtal	7 852	2 753
Besiktningsskostnader	4 240	0
Systematiskt brandskyddsarbete	5 476	5 176
Snöröjning	129	249
Gångbanerrenhållning	2 773	3 637
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 485	0
Kabel-TV	19 192	18 022
Försäkringar	19 203	16 973
Förbrukningsmaterial	4 000	9 711
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	29 340	28 602
	514 185	471 557

Reparationer

Huskropp	6 851	0
Hiss	2 139	4 157
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 150	9 261
Vattenskador	17 786	2 500
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 090	6 449
Övrigt, gemensamma utrymmen	14 813	0
VA & sanitet, installationer	5 620	0
Värme, installationer	22 687	0
Ventilation, installationer	0	2 475
	73 136	24 841

Planerat underhåll

Huskropp, fasader	1 749	0
Hiss	4 880	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	84 375	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	130 000
Värme, installationer	11 500	0
Ventilation, installationer	0	97 250
	102 504	227 250
Totalt fastighetskostnader	689 825	723 648



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	0	4 491
Förvaltningskostnader	53 246	50 903
Revision	7 125	9 375
Tele och post	1 014	1 215
Bankkostnader	690	350
Övriga externa tjänster	37 400	0
Övriga externa kostnader	3 688	800
Totalt övriga kostnader	103 163	67 134

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	8 996	10 995
Sociala kostnader	511	1 885
	9 507	12 880
Totalt personalkostnader	9 507	12 880

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	210 837	210 837
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	210 837	210 837

Not 8. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	21 264 170	21 264 170
Mark	9 543 135	9 543 135
Utgående anskaffningsvärden	30 807 305	30 807 305
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 2 288 801	- 2 077 964
Årets avskrivning på byggnader	- 210 837	- 210 837
Utgående avskrivningar	-2 499 638	-2 288 801
Utgående redovisat värde	28 307 667	28 518 504
<i>Varav</i>		
Byggnader	18 764 532	18 975 369
Mark	9 543 135	9 543 135
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	17 200 000	17 200 000
Taxeringsvärde mark	19 600 000	19 600 000
	36 800 000	36 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	36 800 000	36 800 000
	36 800 000	36 800 000



Not 9. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	8 990 000	8 990 000
Summa:	8 990 000	8 990 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	170 387	73 702
Förutbetalda kostnader	41 038	23 991
Summa	211 425	97 693

Not 11. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	509 290	363 729
Placeringskonto Handelsbanken	3 000 000	3 000 000
Summa	3 509 290	3 363 729

Not 12. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 937 500	40 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	160 000	3 057 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	2 527 500	2 567 500
Summa	5 625 000	5 665 000

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB	2030-09-28	1,28 %	2 727 500	2 767 500
SEB	2025-09-28	0,82 %	2 897 500	2 897 500
Summa skulder till kreditinstitut			5 625 000	5 665 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 937 500	-40 000
			2 687 500	5 625 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	30 449	40 315
Upplupna räntekostnader	326	328
Förutbetalda intäkter	82 773	70 188
Upplupna revisionsarvoden	7 500	7 875
Upplupna kostnader	54 555	55 199
Summa	175 603	173 905



Underskrifter

Lund enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Inger Enkvist
Ordförande

Kristian Sjövik
Ledamot

Lena Vollbrecht
Ledamot

Lisa Axelsson
Ledamot

Oscar Mellvé
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Joakim Sandström
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 11:33

SENT BY OWNER:

Elliot Hellberg · 11.04.2025 15:50

DOCUMENT ID:

BJQfBAclAJg

ENVELOPE ID:

ByzSRc80kx-BJQfBAclAJg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Svanegatan.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
LISA MARIA AXELSSON lismariax@gmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2025 15:51 11.04.2025 15:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/11/22) IP: 188.151.234.9
OSCAR ERIK THEODOR MELLVÉ oscar.mellve@gmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2025 16:14 11.04.2025 16:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/08/12) IP: 83.185.91.145
Kristian Sven Olof Sjövik kristian.sjovik@gmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2025 17:12 11.04.2025 17:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/09/03) IP: 213.66.31.166
Inger Kristina Enkvist ingerenkvist@gmail.com	 Signed Authenticated	12.04.2025 06:32 12.04.2025 06:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/12/02) IP: 83.254.132.30
LENA VOLLBRECHT lenavollbrecht7@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2025 11:06 16.04.2025 11:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/04/20) IP: 94.191.137.14
JOAKIM SANDSTRÖM joakimalexander@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2025 11:33 16.04.2025 11:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/07/15) IP: 165.85.67.167

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed