

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Lorden i Gränden

Org.nr. 769609-4981

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-04-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-09.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 248 tkr för byggnader samt 222 tkr för inventarier. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 138 m², vilket motsvarar 6 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kullen Östra 25 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns 1 st byggnad med 30 st lägenheter samt 5 uthyrningslokaler. Byggnaden är uppförd 1945. Fastigheternas adress är Nedre Långvinkelsgatan 31, samt Bomgränden 1 - 3. Marken innehas med äganderätt.

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt och används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen sätts av till underhållsfonden.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	9
3 rum och kök	11
4 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Beskrivning	Antal
Lokaler	5

Total tomtarea 1 354 m²

Bostäder bostadsrätt 2 047 m²

Bostäder hyresrätt 103 m²

Total bostadsarea 2 150 m²

Lokaler hyresrätt 304 m²

Total lokalarea 304 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 242 m²

Årets taxeringsvärde 34 014 000 kr, föregående år samma

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8,26 % av föreningens nettoomsättning.

Efter senaste föreningsstämman, och därpå följande konstituerande styrelsemöte, har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Bostadsrättsföreningen Lorden i Gränden

Org.nr. 769609-4981

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Nyström	Ordförande	2025
Christina Savran	Sekreterare	2025
Göran Svanberg	Ledamot	2026
Mikael Hansson	Ledamot	2026
Bo Dettner	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Logan	Suppleant	2025
Jens Rönn	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Frummerin	Förtroendevald revisor	2025
Hans Ehrlinder	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pia Dettner		2025
Max Olsson		2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 person. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret 2025 har styrelsen beslutat om en höjning med 5% för månadsavgiften.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret inga överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 0 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt förutom två som upplåts med hyresrätt.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 891	1 814	1 702	1 672
Resultat efter finansiella poster	-360	-152	-218	-1 342
Soliditet (%)	61	61	61	61
Balansomslutning	40 774	41 188	41 208	41 721
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	772	728	694	694
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83	81	83	84
Skuldsättning (kr/kvm)	6 366	6 406	6 447	6 488
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 631	7 680	7 729	7 778
Sparande (kr/kvm)	-22	47	161	199
Räntekänslighet (%)	10	11	11	11
Energikostnad (kr/kvm)	187	165	151	154

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2 047 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 2 150 kvadratmeter. Till detta tillkommer lokalyta om 304 kvm vilket ger en totalyta om 2 454 kvm.

Upplysning vid förlust

År 2024 avslutades med förlust.

Ökade räntekostnader på långfristigt lån påverkar resultatet.

Fastighetsskatt för 2023 kostnadsfördes ej det året och har därför istället kostnadsförts i 2024. Således är räkenskapsåret 2024 belastat med en kostnad om 59 810 kr som egentligen avsåg 2023.

Bostadsrättsföreningen Lorden i Gränden

Org.nr. 769609-4981

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 124 199	34 481	3 113 445	28 356 542	-31 597 405
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			102 042		-102 042
Överföring från uppskrivningsfonden	0	0	0	-184 336	184 336
Årets resultat					-360 498
Belopp vid årets utgång	25 124 199	34 481	3 215 487	28 172 206	-31 875 609

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-31 515 111
Årets resultat	-360 498
	-31 875 609
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-31 875 609
	-31 875 609

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Lorden i Gränden

Org.nr. 769609-4981

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 890 943	1 813 580
Övriga rörelseintäkter		5 098	19 706
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 896 041</u>	<u>1 833 286</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-1 350 548	-1 251 403
Övriga externa kostnader		-221 421	-327 781
Personalkostnader	3	-72 025	-72 109
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-292 605	-248 251
Summa rörelsekostnader		<u>-1 936 599</u>	<u>-1 899 544</u>
Rörelseresultat		-40 558	-66 258
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 621	30 792
Räntekostnader		-322 561	-116 549
Summa finansiella poster		<u>-319 940</u>	<u>-85 757</u>
Resultat efter finansiella poster		-360 498	-152 015
Resultat före skatt		-360 498	-152 015
Årets resultat		<u>-360 498</u>	<u>-152 015</u>

Document ID: 2bb7e80b-7b91-464d-a925-5c3ae6192022

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2024-12-31

2023-12-31

4

39 744 030

39 744 030

39 744 030

198 469

5 125

54 188

257 782

772 275

772 275

1 030 057

40 774 087

200 236

56 375

9 905

266 516

1 993 832

1 993 832

2 260 348

41 188 123

BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	25 158 680	25 158 680
Uppskrivningsfond	28 172 206	28 356 542
Fond för yttre underhåll	3 215 487	3 113 445
Summa bundet eget kapital	56 546 373	56 628 667

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-31 515 111	-31 445 390
Årets resultat	-360 498	-152 015
Summa fritt eget kapital	-31 875 609	-31 597 405

Summa eget kapital

24 670 764 25 031 262

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut	15 521 000	15 621 000
Summa långfristiga skulder	15 521 000	15 621 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	100 000	100 000
Leverantörsskulder	3 554	3 554
Skatteskulder	4 665	0
Övriga skulder	17 545	16 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	456 558	415 678
Summa kortfristiga skulder	582 322	535 861

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

40 774 086 41 188 123

Bostadsrättsföreningen Lorden i Gränden

Org.nr. 769609-4981

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-40 558	-66 258
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		292 605	248 251
Erhållen ränta mm		2 621	30 792
Erlagd ränta		-322 561	-116 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-67 893	96 236
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		1 767	-200 236
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		6 967	-44 880
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		0	-52 470
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		46 461	284 383
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-12 698	83 033
Investeringsverksamheten			
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer		-1 108 860	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 217 720	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	-100 000
Förändring av likvida medel		-1 221 558	-16 967
Likvida medel vid årets början		1 993 832	2 010 799
Likvida medel vid årets slut		772 274	1 993 832

Document ID: 2bb7e80b-7b91-464d-a925-5c3ae6192022

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	120
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 580 396	1 498 669
Hysesintäkter, bostäder	152 875	145 740
Hysesintäkter, lokaler	155 953	167 063
Fakturerade kostnader	1 719	2 108
	<u>1 890 943</u>	<u>1 813 580</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.

Not 3 Personal	2024	2023
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsearvoden	60 375	62 790
Sociala kostnader	<u>11 650</u>	<u>9 319</u>
Summa	<u>72 025</u>	<u>72 109</u>

Not 4 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 758 078	10 758 078
Årets avskrivningar	<u>1 108 860</u>	
Utgående anskaffningsvärden	11 866 938	10 758 078
Ingående avskrivningar	-735 770	-671 855
Årets avskrivningar	<u>-108 268</u>	<u>-63 915</u>
Utgående avskrivningar	-844 038	-735 770
Ingående uppskrivningar	28 905 467	29 089 804
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	<u>-184 337</u>	<u>-184 337</u>
Utgående värde uppskrivning	<u>28 721 130</u>	<u>28 905 467</u>
Redovisat värde	<u>39 744 030</u>	<u>38 927 775</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	17 200 000	17 200 000
Byggnader	<u>16 814 000</u>	<u>16 814 000</u>
	<u>34 014 000</u>	<u>34 014 000</u>

Bostadsrättsföreningen Lorden i Gränden

Org.nr. 769609-4981

NOTER

Not 5	Uppskrivningsfond	2024-12-31	2023-12-31
	Belopp vid årets ingång	28 356 542	28 540 879
	Avskrivning på uppskrivet belopp	-184 337	-184 337
	Belopp vid årets utgång	28 172 206	28 356 542
Not 6	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Förfaller senare än 5 år	15 121 000	15 221 000
Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000

NOTER

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt. Årsavgifter
Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Bostadsrättsföreningen Lorden i Gränden

Org.nr. 769609-4981

NOTER

Helsingborg

Lars Nyström

Lars Nyström

Bo Dettner

Bo Dettner

Mikael Hansson

Mikael Hansson

Styrelseledamot

Christina Savran

Styrelseledamot

Styrelseledamot

Göran Svanberg

Göran Svanberg

Styrelseledamot

Hans Ehrlinder

Hans Ehrlinder

Auktoriserad revisor

Hans Frummerin

Hans Frummerin

Föreningsvald revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

