

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Väduren
738200-0631

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Väduren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

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 äger fastigheten Väduren 3 med adress Sadelmakaregatan 4A och 4B i Kristianstad. På fastigheten finns 1 byggnad med 18 lägenheter, 1 uthyrningslokal samt 6 parkeringsplatser. Byggnaden är uppförd år 1939.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag utgår vid räkenskapsårets slut till 2 072 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-07-26. Nuvarande stadgar registrerades 2018-06-13. En aktuell underhållsplan finns.

Föreningen har sitt säte i Kristianstad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 6 möten under året.

Under året har det installerats ett nytt vattenavhärdningsfilter och genomförts ett byte av fjärrvärmeventil. Det har också utförts arbete med översyn och reparation av enstaka tegelpannor yttertak samt renovering av trappor.

I samband med dessa underhåll avslutades ett av de två lån som fanns och ett nytt lån togs upp till ett högre belopp.

Invectus Bygg & Förvaltning AB biträtt styrelsen med föreningens förvaltning.

2 st lägenheter bytte ägare under året.

Medlemsinformation

Föreningen medlemsantal uppgår på bokslutsdagen till 28 personer fördelat på 18 lägenheter, vilket är 1 fler än vid räkenskapsårets början.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften fr.o.m. 2025-01-01 med 4,0 %.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	930	894	894	800
Resultat efter finansiella poster	-216	-10	-20	36
Soliditet (%)	25	29	46	44
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	819	788	788	705
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 914	2 769	1 352	1 397
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 914	2 769	1 352	1 397
Sparande per kvm (kr/kvm)	-54	82	60	110
Räntekänslighet (%)	4	4	2	2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	271	213	209	205
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	98	99	99

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv-fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	105 661	155 260	1 026 984	103 737	-10 315	1 381 327
Avsättning yttre underhåll			38 650	-38 650		0
Disposition av föregående års resultat:				-10 315	10 315	0
Årets resultat					-215 626	-215 626
Belopp vid årets utgång	105 661	155 260	1 065 634	54 772	-215 626	1 165 701

Upplysning vid förlust

Årets förlust påverkar ej föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 4 % fr.o.m. 1/1 2025 för att möta de ökade kostnader som uppstått under 2024 samt framtida kostnader för underhåll.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	54 772
årets förlust	-215 626
	-160 854

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	38 650
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-106 470
i ny räkning överföres	-93 034
	-160 854

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	929 595	893 840
Övriga rörelseintäkter		13 259	15 973
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		942 854	909 813
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-683 807	-488 984
Övriga externa kostnader	4	-142 599	-151 775
Personalkostnader	5	-38 595	-26 032
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-153 990	-103 231
Övriga rörelsekostnader		0	-12 526
Summa rörelsekostnader		-1 018 991	-782 548
Rörelseresultat		-76 137	127 265
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	7 046
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 101	6 843
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 590	-151 469
Summa finansiella poster		-139 489	-137 580
Resultat efter finansiella poster		-215 626	-10 315
Resultat före skatt		-215 626	-10 315
Årets resultat		-215 626	-10 315

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	3 987 058	4 133 400
Inventarier, verktyg och installationer	7	66 913	74 562
Summa materiella anläggningstillgångar		4 053 971	4 207 962

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	30 000	10 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		30 000	10 500
Summa anläggningstillgångar		4 083 971	4 218 462

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 313
Övriga fordringar		29 784	30 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 212	34 894
Summa kortfristiga fordringar		64 996	66 729

Kassa och bank

Kassa och bank		557 013	415 971
Summa kassa och bank		557 013	415 971
Summa omsättningstillgångar		622 009	482 700

SUMMA TILLGÅNGAR

4 705 980

4 701 162

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	105 661	105 661
Reservfond	155 260	155 260
Fond för yttre underhåll	1 065 634	1 026 984
Summa bundet eget kapital	1 326 555	1 287 905

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	54 772	103 737
Årets resultat	-215 626	-10 315
Summa fritt eget kapital	-160 854	93 422
Summa eget kapital	1 165 701	1 381 327

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut	3 271 764	3 107 368
Summa långfristiga skulder	3 271 764	3 107 368

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	35 568	35 136
Leverantörsskulder	103 202	50 033
Övriga skulder	10 847	10 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	118 898	116 451
Summa kortfristiga skulder	268 515	212 467

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 705 980

4 701 162

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-76 137	127 265
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	152 991	108 843
Erhållen ränta	4 101	6 843
Erlagd ränta	-143 590	-151 469

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-62 635 91 482

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning av rörelsefordringar	1 733	-23 619
Ökning av rörelseskulder	56 616	77 311

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-4 286 145 174

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-2 164 778
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-19 500	-10 500
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	497 110

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-19 500 -1 678 168

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	200 000	1 961 383
Amortering av lån	-35 172	-353 081

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

164 828 1 608 302

Årets kassaflöde

141 042 75 308

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 415 971 340 663

Likvida medel vid årets slut

557 013 415 971

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Standardförbättringar byggnader	25-37,5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	868 683	835 270
Årsavgifter lokaler	40 320	38 769
Hyror p-platser	20 592	19 800
	929 595	893 839

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Underhåll	106 470	0
Reparationer	58 209	3 369
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	31 640	30 902
Försäkringspremier	25 357	23 125
Kabel- och digital-TV	38 191	38 089
Serviceavtal	2 461	1 104
Bevakningskostnader	1 860	1 752
Förbrukningsinventarier	1 822	4 809
Vatten	59 066	53 643
Fastighetsel	20 993	27 014
Uppvärmning	227 219	160 916
Sophämtning	42 139	34 490
Yttre skötsel/fastighetsskötsel	68 380	109 771
	683 807	488 984

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningsavrode administration	111 779	124 503
Revisionsarvode	21 875	9 375
Övriga förvaltningskostnader	0	299
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	7 449	8 663
Bankkostnader	1 496	8 935
	142 599	151 775

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	23 562	14 400
Sammanträdesarvoden	6 000	5 600
Sociala kostnader	9 033	6 032
Summa personalkostnader	38 595	26 032

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 809 756	3 721 468
Inköp	0	2 088 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 809 756	5 809 756
Ingående avskrivningar	-1 676 356	-1 578 627
Årets avskrivningar	-146 342	-97 729
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 822 698	-1 676 356
Utgående redovisat värde	3 987 058	4 133 400

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 035	89 545
Inköp	0	76 490
Försäljningar/utrangeringar	0	-46 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 035	120 035
Ingående avskrivningar	-45 473	-73 445
Försäljningar/utrangeringar	0	33 474
Årets avskrivningar	-7 649	-5 502
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 122	-45 473
Utgående redovisat värde	66 913	74 562

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 500	484 064
Inköp	19 500	10 500
Försäljningar	0	-484 064
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 000	10 500
Ingående nedskrivningar	0	-914
Återförda nedskrivningar	0	914
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	30 000	10 500

Not 9 Långfristiga skulder

Låneinstitut	Konv.datum	Belopp	Varav amortering 2025
Sparbanken Skåne	3-månad rörlig	1 578 648	18 000
Sparbanken Skåne	3-månad rörlig	1 728 684	17 568

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas mellan två och fem år	142 272	140 544
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	3 129 492	2 966 824
	3 271 764	3 107 368

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	3 513 000	3 513 000
	3 513 000	3 513 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fanny Andersson
Ordförande

Sonja Lindell

Jörgen Hallberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Dalicus AB

My Locander
Auktoriserad 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>

