

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Södervärn u.p.a

Org.nr. 738200-4856

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Draken 1 i Kristianstad, vilken innehåller 36 bostadsrättslägenheter. Föreningen är ett äkta privatbostadsföretag som äger fastigheten med en boyta på 1806 kvm. Företagets säte är Kristianstad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Dialog med Renhållningen har givit flera kärl för förpackningar vilket förbättrat möjligheten till bättre källsortering. Fjärrvärmeanläggningen sprang läck och skicket och åldern gjorde att det rationella var byte av hela anläggningen. Detta medförde en betydande kostnad vilket kunde finansieras med likvida medel.

Rensning av cyklar, skräp och bortforsling av dumpat bohag i vinds- och källarkorridorer har dessvärre återigen varit nödvändig.

Även sophuset har fått rensas flera gånger då annat avfall än det som kommunen hämtar har dumpats där. Återkommande felsortering och ignorering av anslagna regler är ett bekymmer.

Underhållsplanen kommer att förnyas under 2025 då den är åldersstigen.

Styrelsen framför ett stort tack för 2024 och hoppas på ökande medlemsdialoger under 2025.

Medlemsinformation

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordföranden	Lars Karlgren
Sekreterare	Daniel Nilsson
Ledamot	Anna Fagerström
Ledamot	Elin Ekstedt

Under året har följande skett:

3 st. lägenheter har bytt ägare. Priserna för lägenheter varierar. Försäljningssummorna ligger något lägre än föregående år.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 441	1 418	1 450	1 394
Resultat efter finansiella poster	-138	-562	104	82
Soliditet (%)	41	42	46	45
Energikostnad per kvadratmeter	214	216	228	236
Årsavgift per kvadratmeter	798	787	803	772
Skuldsättning per kvadratmeter	2128	2148	2169	2191
Sparande per kvadratmeter	37	-197	171	162
Räntekänslighet	3	3	3	3
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter	100	100	100	100

Definitioner av nyckeltal, se noter

Upplysning vid förlust

Ränteläget har stabiliserats men räntekostnaderna för föreningen ligger fortsatt högt. Detta tillsammans med kostnader för renovering gjorde att årets resultat blir ett underskott på 138 000 kr. Kostnaden hanteras av disponibla medel och ryms inom ramen för den långsiktiga planeringen. Vid behov - beroende på kommande ränteläge - kan kommande årsstämma besluta om höjning av lägenhetsavgifterna om detta anses nödvändigt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Dispositions fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	78 330	130 203	1 098 667	2 267 452	1 705 769
Disp fg års resultat	0	0	0	-561 682	0
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll	0	0	105 000	-105 000	-105 000
Årets resultat					-138 331
Belopp vid årets utgång	78 330	130 203	1 203 667	1 600 770	1 462 438

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 600 769
Årets resultat	<u>-138 331</u>
	1 462 438

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>1 462 438</u>
	1 462 438

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 440 892	1 417 602
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 440 892	1 417 602
Rörelsekostnader			
Driftstkostnader fastigheten	3	-967 252	-1 387 539
Övriga externa kostnader		-82 296	-81 818
Personalkostnader	4	-91 452	-88 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-205 109	-205 109
Summa rörelsekostnader		-1 346 109	-1 762 766
Rörelseresultat		94 783	-345 164
Finansiella poster			
Ränteintäkter		-27	367
Räntekostnader		-233 087	-216 885
Summa finansiella poster		-233 114	-216 518
Resultat efter finansiella poster		-138 331	-561 682
Resultat före skatt		-138 331	-561 682
Årets resultat		-138 331	-561 682

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	<u>5 663 421</u>	<u>5 868 530</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		5 663 421	5 868 530
Summa anläggningstillgångar		5 663 421	5 868 530

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	1 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>84 415</u>	<u>80 933</u>
Summa kortfristiga fordringar		84 415	82 776
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 271 550</u>	<u>1 180 154</u>
Summa kassa och bank		1 271 550	1 180 154
Summa omsättningstillgångar		1 355 965	1 262 930
SUMMA TILLGÅNGAR		7 019 386	7 131 460

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 330	78 330
Reservfond		130 203	130 203
Fond för yttre underhåll		1 203 667	1 098 667
Summa bundet eget kapital		1 412 200	1 307 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 600 769	2 267 452
Årets resultat		-138 331	-561 682
Summa fritt eget kapital		1 462 438	1 705 770
Summa eget kapital		2 874 638	3 012 970
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 843 430	3 879 747
Leverantörsskulder		65 142	64 448
Skatteskulder		3 548	4 922
Övriga skulder		4 885	6 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		227 743	162 973
Summa kortfristiga skulder		4 144 748	4 118 490
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 019 386	7 131 460

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		94 783	-345 164
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		205 109	205 109
Erhållen ränta mm		-27	367
Erlagd ränta		-233 087	-216 885
Betald inkomstskatt			-731
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		66 778	-357 304
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-1 639	47 147
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		694	7 477
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		61 881	-7 376
Kassaflöde från den löpande verksamheten		127 714	-310 056
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-36 317	3 840 927
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-36 317	3 840 927
Förändring av likvida medel		91 396	-348 875
Likvida medel vid årets början		1 180 154	1 529 029
Likvida medel vid årets slut		1 271 550	1 180 154

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.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

Antal år

50

Not 2 Nettoomsättning

2024

2023

Medlemsavgifter

1 440 892

1 417 601

1 440 892

1 417 601

Not 3 Driftskostnader fastigheten

2024

2023

KABEL-TV

79 203

75 206

FJÄRRVÄRME

350 579

304 136

BELYSNING

36 490

40 440

VATTEN OCH AVLOPP

104 945

88 388

RENHÅLLN STÄDNING

156 470

126 151

FASTIGHETSSKÖTSEL

37 969

14 125

REP OCH UNDERHÅLL

34 792

581 313

FASTIGHETSSKATT

58 680

57 204

FÖRSÄKRINGSPREMIER

108 124

100 576

967 252

1 387 539

Not 4 Medelantal anställda

2024

2023

Medelantal anställda

Medelantalet anställda bygger på av föreningen betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit

0

0

Not 5 Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden

10 161 749

10 161 749

Utgående anskaffningsvärden

10 161 749

10 161 749

Ingående avskrivningar

-4 293 219

-4 088 110

Årets avskrivningar

-205 109

-205 109

Utgående avskrivningar

-4 498 328

-4 293 219

Redovisat värde

5 663 421

5 868 530

Taxeringsvärden

Mark

14 400 000

14 400 000

Byggnader

6 600 000

6 600 000

21 000 000

21 000 000

NOTER

Not 6	Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Förfaller 2024-04-02 ränta 6,4%	0	2 869 904
	Förfaller 2024-03-01 ränta 5,85%	0	1 009 843
	Förfaller 2025-01-02 ränta 4,6%	2 862 395	0
	Förfaller 2025-03-03 ränta 5,6%	981 035	0
	Summa	3 843 430	3 879 747
Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 115 000	6 115 000

NOTER

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

NOTER

Åhus



Lars Karlgren
Ordförande



Daniel Nilsson
Styrelseledamot



Anna Fagerström
Styrelseledamot



Elin Ekstedt
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/5 2025.



Thomas Hilm

Revisors rapport

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Södervärn UPA, org.nr 738200-4856

I egenskap av lekmannarevisor har jag granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen södervärn UPA för räkenskapsåret 2024. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenligt med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Kristianstad 20 maj 2025



Thomas Hilm