

Årsredovisning för

Brf Juvelen i Lund

769627-3502

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Juvelen i Lund, 769627-3502, med säte i Lund, får härmed uppätta årsredovisning för 2023.

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 2013-12-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningarna Lund Postterminalen ga:1 samt Lund Postterminalen ga:2. Gemensamhetsanläggningen Lund Postterminalen ga:1s ändamål är att förvalta Garage, Gemensamhetsanläggningen Lund Postterminalen ga:2s ändamål är att förvalta UWS (avfallsanläggning).

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Kristina Bardh	Ordförande	2025
Ingrid Barsne	Ledamot	2025
Mona Andersson	Ledamot	2024
Kerstin Hedén	Ledamot	2024
Martin Wåhlin	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter

Per Olsson	Suppleant	2024
Jonas Jalgén	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Mazars	Auktoriserad revisor
--------	----------------------

Valberedning

Ann-Charlotte Carlén
Margareta Viberg

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Postterminalen 4 i Lunds kommun med därpå uppförd byggnad med 25 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 2018. Fastighetens adresser är Sockerkokaregatan 10-12 samt Vävaregatan 17-19.

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler och 1 garage med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
4	16	4	1

Total tomtarea:	1 387 kvm
Total bostadsarea:	3 575 kvm
Total lokalarea:	380 kvm
Total garagearea:	1 020 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Ryggcentrum Lund	220 kvm	2028-04-30
Minú i Sverige	120 kvm	2026-05-31
Sandie Persson	40 kvm	2025-10-31
Paulssons Fastighets KB	1 020 kvm	2028-04-30

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-08-31.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal tom 20231231.

Väsentliga avtal

Elsapo	Vinterrenhållning
Fortum	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Tele2	Kabel-TV & Internet
Brandservice Syd	SBA (systematiskt brandskyddsarbete)
Klottrets Fiende	Serviceavtal klottersanering
MSW Servicebolag i Lödde	Serviceavtal hissar
Primo Hiss	Serviceavtal bilhiss
Hr Björkmans Entremattor	Serviceavtal entrémattor
Hörmann	Serviceavtal portar
Jonas Folkesson Klimatservice	Serviceavtal ventilation
Nordomatic	Serviceavtal värmesystem

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 124 322 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-01-16 av SBC. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Enligt styrelsebeslut avsätts det 793 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 159 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2023. Styrelsen har kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Vattenskada

På julafton 2022 inträffade en översvämning med åtföljande vattenskada i gästlägenheten. Avloppsvatten steg upp genom duschbrunnen och rann ut på golvet. Efter akuta insatser fick vi besked om att självriskerna från försäkringsbolaget var på över 90 000 kr. I samråd med dem beslutade vi att åtgärda skadorna med egen hantverkare. Sammanlagt kostade skadan oss 64 357 kr. Eftersom skadan skedde under garantitiden har vi krävt av Arne Paulssons Byggnads AB att de ska ersätta oss för dessa kostnader. Hittills har de bestridit kravet.

Garantibesiktning

I mars 2023 gjordes garantibesiktning för brf Juvelen, och genom noggrann genomgång av de brister som medlemmarna i Juvelen upplevde var styrelsen väl förberedd. Diverse mindre brister åtgärdades relativt snabbt, men de brister vi påtalat avseende avlopp och värmeanläggning har krävt mycket säkerställande. Vid efterbesiktningen i september 2023 fastställde besiktningsmannen att alla brister skulle vara åtgärdade senast 22 december. Först den 14 februari åtgärdades det sista bristfälliga avloppet. Den 20 december nollställdes värmeanläggningen för ett genomgripande test, ny inställning gjordes först den 14 februari och är i skrivande stund fortfarande inte avslutad.

Brf Juvelen har förlängd garantitid på värmeanläggningen och på de läckage som påtalats i garaget, samt för de avlopp som berörts av garantibesiktningen.

5-årsgarantin från Arne Paulssons Byggnads AB löpte ut den 9 april. Därefter har varje medlem eget ansvar för de brister som uppstår i lägenheten medan föreningen har ansvar för fastigheten som sådan och de installationer som är gemensamma. Särskild information om rutiner i dessa frågor har lämnats av styrelsen till alla medlemmar.

Lokalerna

Den 1 maj 2023 övertog brf Juvelen ansvaret för de tre lokaler som finns i fastigheten och är därmed hyresvärd. De tre verksamheterna hade från årsskiftet beviljats 5% hyresrabatt av Paulssons och styrelsen beslutade att fortsätta med den subventionen året ut. För samtliga hyresavtal regleras hyresökningen med index. Det har gjort att hyran tidigare år höjts med bara 2-3%, men på grund av den höga inflationen 2022 steg deras hyra vid årsskiftet 2023 med cirka 10%. Samtidigt räknades fastighetsskatten om, så samtliga verksamheter fick betydande kostnadsökningar. Vid garantibesiktningen framkom också att både Minù och Sandies Blomsterdesign haft problem med ventilationen. Vi upptäckte också att ventilationsfirman använt fel beteckning för lokalerna vilket delvis vållat problemen. Sandies Blomsterdesign kunde påvisa faktiska förluster på grund av felet och Minù klagade på att det kom in rök i lokalen. Styrelsen beslutade att kompensera de två verksamheterna genom att bevilja dem en hyresfri månad.

Omförhandling av avtalen avs ekonomisk och teknisk förvaltning

Bredablick har skött brf Juvelens ekonomiska administration sedan byggtiden och föreningen tecknade även avtal med dem om teknisk förvaltning inför årsskiftet 2022. Med anledning av de ekonomiska svårigheter som föreningen stod inför sade vi upp båda avtalen vid halvårsskiftet 2023 för omförhandling. Bredablick var beredda att diskutera sitt arvode, vi bjöd även in andra aktörer för att ha offerter att jämföra med. Vi pratade med personer i andra brf som vi känner för att få rekommendationer, vi fick goda vitsord vad gäller NaBo Group AB av ekonomisk förvaltning och Garantistad AB av städning.

Omförhandling av lån

I oktober 2023 förföll två av föreningens lån. Bredablick kontaktade fem relevanta banker och SBAB erbjöd de bästa villkoren. För att sprida lånens förfallotider tecknade styrelsen ett lån på 11 Mkr till 4,59 % ränta och två års bindningstid och ett lån på 9,7 Mkr på 4,32 % ränta med tre års bindningstid. I

samband med detta amorterade vi drygt 400 000 kr utöver budget.

Budget 2024

Under hösten diskuterade vi budget för 2024 utifrån Bredablicks förslag. De ökade räntekostnaderna innebar att en ökning av månadsavgifterna var nödvändig. Styrelsen diskuterade avvägningen mellan amortering och månadsavgift och beslutade att nöja oss med den amortering som alltid legat enligt budget för att hålla nere ökningen av månadsavgifterna till 12 %.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st)

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 45 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 45 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 den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 12 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv samt bredband.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	3 030	3 137	2 731	2 677
Resultat efter finansiella poster	-851	-795	-846	-541
Förändring av underhållsfond	793	670	504	542
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	73	249	361	370
Sparande, kr / kvm	174	189	-	-
Soliditet (%)	82	82	81	81
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	449	436	428	428
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	53	50	57	57
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	449	436	436	428
Lokalhyra, kr / kvm	1 957	1 714	1 667	1 663
Driftskostnad, kr / kvm	226	223	-	-
Energikostnad, kr / kvm	109	113	-	-
Ränta, kr / kvm	139	70	-	-
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	159	139	-	-
Lån, kr / kvm	6 620	6 779	6 857	7 336
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	9 212	9 434	9 542	10 209
Räntekänslighet (%)	21	22	22	24
Snittränta (%)	2,09	1,04	1,12	1,07

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 lån 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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna motsvarande inflationen.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	156 145 000	1 906 734	-4 426 573	-794 559
Disposition enligt föreningsstämma			-794 559	794 559
Avsättning till underhållsfond		793 000	-793 000	
Årets resultat				-851 296
Vid årets slut	156 145 000	2 699 734	-6 014 132	-851 296

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 221 132
Årets resultat före fondförändring	-851 296
Årets avsättning till underhållsfond	-793 000
Summa över/underskott	-6 865 428

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-6 865 428
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 648 571	2 517 416
Övriga rörelseintäkter	3	381 379	619 470
Summa rörelseintäkter		3 029 950	3 136 886
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 249 711	-1 182 189
Övriga externa kostnader	7	-185 954	-627 896
Personalkostnader	8	-64 604	-58 383
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 717 400	-1 714 149
Summa rörelsekostnader		-3 217 669	-3 582 617
Rörelseresultat		-187 719	-445 731
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 662	1 067
Räntekostnader och liknande resultatposter		-689 239	-349 895
Summa finansiella poster		-663 577	-348 828
Resultat efter finansiella poster		-851 296	-794 559
Årets resultat		-851 296	-794 559

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	183 204 769	184 890 104
Inventarier, maskiner och installationer	11	321 676	215 132
Summa materiella anläggningstillgångar		183 526 445	185 105 236
Summa anläggningstillgångar		183 526 445	185 105 236
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		95 340	25 160
Övriga fordringar		50 196	4 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	65 791	38 131
Summa kortfristiga fordringar		211 327	67 817
<i>Kassa och bank</i>	13	1 540 871	2 268 865
Summa omsättningstillgångar		1 752 198	2 336 682
SUMMA TILLGÅNGAR		185 278 643	187 441 918

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		156 145 000	156 145 000
Underhållsfond		2 699 734	1 906 734
Summa bundet eget kapital		158 844 734	158 051 734
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 014 132	-4 426 573
Årets resultat		-851 296	-794 559
Summa fritt eget kapital		-6 865 428	-5 221 132
Summa eget kapital		151 979 306	152 830 602
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	20 257 916	12 289 167
Summa långfristiga skulder		20 257 916	12 289 167
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	12 674 167	21 438 333
Leverantörsskulder		77 972	89 569
Skatteskulder		43 772	25 834
Övriga skulder		28 777	8 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	216 733	760 207
Summa kortfristiga skulder		13 041 421	22 322 149
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		185 278 643	187 441 918

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-187 719	-445 731
Avskrivningar	1 717 400	1 714 148
	1 529 681	1 268 417
Erhållen ränta	25 662	1 067
Erlagd ränta	-689 239	-349 894
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	866 104	919 590
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-143 509	229 117
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-516 563	17 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten	206 032	1 166 161
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-138 609	-64 977
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	757 645
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-138 609	692 668
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	20 739 166	-
Amortering av låneskulder	-21 534 583	-385 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-795 417	-385 000
Årets kassaflöde	-727 994	1 473 829
Likvida medel vid årets början	2 268 865	795 036
Likvida medel vid årets slut	1 540 871	2 268 865

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 606 188	1 559 364
Hyror lokaler	743 839	651 356
Hyror p-platser/garage	298 544	292 696
Övriga objekt	-	14 000
Summa	2 648 571	2 517 416

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Vatten och energi	7 539	7 600
Vatten	6 591	6 139
El	50 184	13 415
Uppvärmning	27 656	27 375
Debiterad fastighetsskatt	109 179	64 200
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	5 100	16 500
Överlåtelseavgifter	1 313	3 624
Övriga intäkter	173 817	480 617
Summa	381 379	619 470

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 45 280 i form av elstöd, 131 558 i vidarefakturerade kostnader.

Not 4 Reparationer

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	11 368	-
VA & sanitet, installationer	12 211	12 794
Värme, installationer	1 098	13 529
Ventilation, installationer	7 780	2 795
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 373	1 781
Hiss	26 085	2 755
Markytor	1 252	6 868
P-platser/garage	1 340	-
Vattenskador	61 767	7 666
Klottersanering	-	4 334
Övrigt	48	-
Summa	124 322	52 522

Not 5 Planerat underhåll

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	11 700
VA & sanitet, installationer	-	10 304
Summa	-	22 004

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	112 690	112 690
Teknisk förvaltning	131 831	120 500
Besiktningsskostnader	10 983	2 876
Snöröjning	9 379	10 291
Serviceavtal	55 593	49 542
Förbrukningsmaterial	40 168	38 667
Övriga utgifter för köpta tjänster	49 391	47 248
El	162 366	218 351
Uppvärmning	286 488	274 484
Vatten och avlopp	90 938	68 335
Avfallshantering	38 816	28 891
Försäkringar	33 035	47 678
Systematiskt brandskyddsarbete	23 498	9 645
Kabel-TV	25 365	35 066
Bredband	54 848	43 399
Summa	1 125 389	1 107 663

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	23 495
Kontorsmateriel och trycksaker	801	290
Tele och post	1 438	1 877
Förvaltningskostnader	89 765	78 880
Revision	20 998	23 709
Bankkostnader	725	879
Övriga externa tjänster	4 291	4 227
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 020	4 950
Övriga externa kostnader	62 916	489 589
Summa	185 954	627 896

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Summa	52 500	48 300
Sociala avgifter	12 104	10 083
Summa	64 604	58 383

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 685 335	1 685 335
Inventarier, maskiner och installationer	32 065	28 814
Summa	1 717 400	1 714 149

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	168 533 494	168 533 494
-Mark	24 221 506	24 221 506
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	192 755 000	192 755 000
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-7 864 896	-6 179 561
	-7 864 896	-6 179 561
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 685 335	-1 685 335
	-1 685 335	-1 685 335
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-9 550 231	-7 864 896
 Redovisat värde	183 204 769	184 890 104
 <i>Varav</i>		
Byggnader	158 983 263	160 668 598
Mark	24 221 506	24 221 506
 Taxeringsvärden		
Bostäder	147 000 000	147 000 000
Lokaler	11 269 000	11 269 000
Totalt taxeringsvärde	158 269 000	158 269 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>104 400 000</i>	<i>104 400 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	320 650	1 013 318
	<u>320 650</u>	<u>1 013 318</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	138 609	64 977
-Omklassificering av pågående arbeten	-	-757 645
	<u>138 609</u>	<u>-692 668</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	459 259	320 650
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-105 516	-76 702
	<u>-105 516</u>	<u>-76 702</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-32 065	-28 814
	<u>-32 065</u>	<u>-28 814</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-137 581	-105 516
Redovisat värde	321 676	215 132

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	12 546	-
Förutbetalda kostnader	53 245	38 131
Summa	65 791	38 131

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 540 871	2 268 865
Summa	1 540 871	2 268 865

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	12 674 167	21 438 333
Förfaller 2-5 år från balansdagen	20 257 916	12 289 167
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	32 932 083	33 727 500

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	32 932 083	33 727 500
Summa	32 932 083	33 727 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,81 %	2024-10-16	12 289 167	-	-	12 289 167
Nordea		Löst	11 549 167	-	11 549 167	-
Nordea		Löst	9 889 166	-	9 889 166	-
SBAB	4,32 %	2026-11-17	-	9 739 166	50 000	9 689 166
SBAB	4,59 %	2025-09-15	-	11 000 000	46 250	10 953 750
Summa			33 727 500	20 739 166	21 534 583	32 932 083

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	68 995	63 475
Upplupna räntekostnader	19 632	107 203
Förutbetalda intäkter	-	476 536
Upplupna revisionsarvoden	23 000	23 000
Upplupna driftskostnader	105 106	89 993
Summa	216 733	760 207

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	36 960 000	36 960 000
Summa ställda säkerheter	36 960 000	36 960 000

Underskrifter

Lund, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Kristina Bardh
Styrelseordförande

Ingrid Barsne

Mona Andersson

Kerstin Hedén

Martin Wåhlin

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.
Mazars AB

Jesper Ahlkvist
Auktoriserad revisor