

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Långgårdsgatan 17

769614-0255

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Långgårdsgatan 17 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-05-27. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö 2025-05-27

Ulrik Narbe

Ulrik Narbe

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Långgårdsgatan 17, 769614-0255, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen skall främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt uthyrning av lokaler.

Fastigheten Mullvaden 53, Malmö anskaffades 2006-05-15. Fastigheten består av en byggnad med total uppmätt boyta på 613 kvm fördelat på 551 kvm bostadsrätter och 62 kvm för lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Mark och tomt som tillhör fastigheten innehas med äganderätt.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Långgårdsgränds Samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar och ansvarar för Långgårdsgränd.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Medlemsinformation

Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret bestått av Ulrik Narbe, Magnus Lantz och Gry Backman Wilhelmsson.

Vid årets ingång hade föreningen 11 medlemmar. Vid årets utgång hade föreningen 11 medlemmar. Ingen överlåtelse har skett under året.

Förvaltningen utfördes av styrelsen som vid behov köper de tjänster som behövs. Bokföringstjänster inköptes från Rängs Redovisning AB. Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

Underhåll av fastigheten

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämans beslut om renovering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar.

Information angående underhållsfond hänvisas till not 1.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett underskott som måste kostnadsföras då föreningen delvis upptäckt en oplanerad fuktskada 2023, men där merparten av kostnaderna togs under 2024 vilket har lett till en hög men nödvändig kostnad och som enligt K2 regeln inte får aktiveras.

En annan orsak har varit räntekostnaderna som varit fortsatt höga. Vid refinansiering vid villkorsändring av lån 2023 och 2024 så har räntesatsen stigit, räntekostnaderna steg med 8% mot 2023 som redan då hade ökat kraftigt mot 2022.

En höjning av våra avgifter på 5% är nödvändigt inför 2025, detta för att säkerställa marginalerna i en orolig tid. För föreningen beror höjningen på en väsentlig högre räntekostnad.

Med denna försiktiga höjning känner vi tillförsikt. Föreningen har god ekonomi och med liggande budget och prognos går vi starka och trygga in i ett nytt år. Utvecklingen är fortsatt svårbedömd och styrelsen tar höjd för det i budget under det kommande året. Detta genom att klokt och medvetet ta rätt beslut och se över våra utgifter. Förlusten förväntas inte påverka föreningens möjligheter att möta framtida förpliktelser.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Resultat efter finansiella poster	-722 846	-272 946	-743 239	-148 102
Hysesintäkter, lokaler	184 857	183 366	158 077	169 506
Månadsavgifter	416 758	372 432	366 288	359 018
Föreningens driftkostnader	421 236	373 501	334 561	424 413
Räntor	262 120	242 819	101 785	54 145
Årsavgift per kvm bostadsyta	680	607	665	652
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	65,36	61,39	64,95	63,60
Bokfört värde/total yta	23 464	23 615	23 767	23 918
Skuldsättning, bokfört värde/total yta	9 516	8 614	8 635	7 423
Energikostnad, bokfört värde/total yta	263	272	268	235
Sparande, bokfört värde/total yta	-	-	153	155
Räntekänslighet, %	9,15	8,70	10,10	8,61
Fastighetens belåningsgrad, %	40,55	36,47	36,33	31,03
Soliditet %	59	64	64	69

Förklaring till nyckeltal hänvisas till not 1.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- isatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Beleopp vid årets ingång	10 654 000	191 775	-1 174 414	-272 946	9 398 415
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning		-100 000	-172 946	272 946	-
Avsättning till underhållsfond		165 000	-165 000		-
Årets resultat				-722 846	-722 846
Vid årets slut	10 654 000	256 775	-1 512 360	-722 846	8 675 569

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-1 512 360
Årets resultat	-722 846
Totalt	-2 235 206
Förslag till disposition:	
Avsättning till underhållsfond	165 000
lanspråktagande av underhållsfond	-500 000
Balanseras i ny räkning	-1 900 206
Summa	-2 235 206

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Åke W. ML

Resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Månadsavgifter, lägenheter		416 758	372 432
Hysesintäkter, lokaler		184 857	183 366
Övriga rörelseintäkter	2	36 000	50 899
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		637 615	606 697
Rörelsekostnader			
Övriga driftkostnader	3,4	-947 799	-511 373
Övriga förvaltningskostnader	5	-65 100	-42 882
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-92 863	-92 863
Summa rörelsekostnader		-1 105 762	-647 118
Rörelseresultat		-468 147	-40 421
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 458	10 294
Räntekostnader och liknande resultatposter		-262 157	-242 819
Summa finansiella poster		-254 699	-232 525
Resultat efter finansiella poster		-722 846	-272 946
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-722 846	-272 946
Skatter			
Årets resultat		-722 846	-272 946

Handwritten signatures in blue ink.

Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	14 383 239	14 476 102
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		14 383 239	14 476 102
Summa anläggningstillgångar		14 383 239	14 476 102
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 595	3 595
Övriga fordringar		1 827	10 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 053	14 132
Summa kortfristiga fordringar		19 475	28 277
Kassa och bank			
Kassa och bank		207 321	297 763
Summa kassa och bank		207 321	297 763
Summa omsättningstillgångar		226 796	326 040
SUMMA TILLGÅNGAR		14 610 035	14 802 142

Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 654 000	10 654 000
Fond för yttre underhåll		256 775	191 775
Summa bundet eget kapital		10 910 775	10 845 775
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 512 360	-1 174 414
Årets resultat		-722 846	-272 946
Summa fritt eget kapital		-2 235 206	-1 447 360
Summa eget kapital		8 675 569	9 398 415
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 833 171	5 280 500
Summa långfristiga skulder		5 833 171	5 280 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder		1 712	3 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		99 583	119 368
Summa kortfristiga skulder		101 295	123 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 610 035	14 802 142

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i SEK</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-722 846	-272 946
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	64 149	113 157
	<u>-658 697</u>	<u>-159 789</u>
Betald skatt	-2 147	1 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-660 844	-158 734
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	8 802	21 387
Förändring av rörelseskulder	8 929	2 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-643 113	-134 718
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	600 000	-
Amortering av låneskulder	-47 329	-13 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	552 671	-13 000
Årets kassaflöde	-90 442	-147 718
Likvida medel vid årets början	<u>297 763</u>	<u>445 481</u>
Likvida medel vid årets slut	207 321	297 763

Handwritten signature: [Signature]

Noter

Belopp i SEK om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Underhåll/Underhållsfond

Enligt anvisningarna från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Procent	Ar
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnader och mark	1	100
-Inventarier, verktyg och installationer	20	5

Definition av nyckeltal

Årsavgift avser avgift för bostadsrätt.

Skuldsättning, energikostnad, sparande samt belåningsgrad baseras på fastighetens totalyta.

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.

Räntekänslighet visar hur många procent årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan över med en procentenhet.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fiber	36 000	36 000
Försäkringsersättningar		2 090
Övrigt		12 809
Summa	36 000	50 899

Not 3 Planerat underhåll och renovering

	2024-12-31	2023-12-31
Renovering salong 2023	-	84 401
Renovering läckage 2023	-	64 251
Renovering läckage 2024	529 403	-
Renovering lokal 2024	41 411	-
Summa	570 814	148 652

Not 4 Driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel och städning	11 783	29 985
EI	45 602	49 610
Uppvärmning	115 782	117 056
Vatten och avlopp	30 810	25 785
Avfallshantering	22 339	21 525
Försäkringar	16 577	15 392
Fastighetsskatt	26 550	26 222
Bredband	47 496	51 934
Underhåll byggnader och maskiner	60 046	25 212
Summa	376 985	362 721

Not 5 Övriga kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningskostnader	11 935	
Redovisning och revision	43 513	20 538
Serviceavtal	2 840	2 698
Juridiska tjänster	3 375	9 563
Övriga externa kostnader	3 437	10 083
Summa	65 100	42 882

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 399 666	15 399 666
Utgående anskaffningsvärden	15 399 666	15 399 666
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-923 564	-830 701
-Årets avskrivning	-92 863	-92 863
Utgående avskrivningar	-1 016 427	-923 564
Redovisat värde vid årets slut	14 383 239	14 476 102

Taxeringsvärde för år 2024, 16 351 000 SEK varav mark 9 110 000 SEK. Föregående år 16 351 000 SEK och för mark 9 110 000 SEK.
Bokfört värde totalt för fastigheten 14 383 239 SEK.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 248	50 248
Vid årets slut	50 248	50 248
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-50 248	-50 248
Vid årets slut	-50 248	-50 248
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	5 833 171	5 280 500
	5 833 171	5 280 500

Krediterna har villkorsändringsdag 2025-01-28

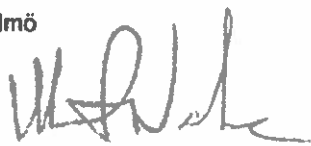
Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	5 878 000	5 300 000
Summa ställda säkerheter	5 878 000	5 300 000

Underskrifter

Malmö



Ulrik Narbe

UN

2025-05-08 Gry Backman Wilhelmsson



2025-05-08

GBW

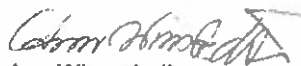


Magnus Lantz

ML

2025-05-08

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-12



Ann Wirestedt
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag, Ann Wirenstedt Nilsson, är vald revisor i BRF Långgårdsgatan 17,
med org.nr. 769614-0255.

För räkenskapsåret 2024-01-01—2024-12-31 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har enligt god revisionssed granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed och vid revisionen har inte hittats något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningarna, att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

Lund 2025-05-12


Ann Wirenstedt Nilsson