

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Bredängen i Dalby

Org.nr. 745000-3491

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	13

Brf Bredängen i Dalby

Org.nr. 745000-3491

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-01-30. Stadgar registrerades 2019-12-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Aktuarien 1	1965	Lund
Dalby 51:3	1965	Lund
Godemannen 1	1965	Lund
Kronofogden 1	1965	Lund
Lagmannen 1	1965	Lund
Landsfiskalen 1	1965	Lund
Nämndemannen 1	1965	Lund
Åldermannen 1	1965	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1966

Föreningen har 99 st bostadsrätter om totalt 7 993 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ingrid Rach	Ordförande
Adrian Pratt	Kassör
Maria Siöland	Sekreterare
Peter Sommarstein	Ledamot
Ulf Persson	Ledamot
Ulf Johansson	Ledamot
Jörgen Persson	Suppleant

Valberedning

Els-Marie Johansson

Ann-Charlotte Nilsson

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen med två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB	Extern revisior	
Ingrid Svensson	Internrevisor	Brf Bredängen
Camilla Nordgren	Internrevisor suppleant	Brf Bredängen

Brf Bredängen i Dalby

Org.nr. 745000-3491

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024.11.25

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda möten.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024 och är aktuell.

Övrig verksamhetsinformation

Årets investeringar och utförda underhåll

Inköp rörfrysmaskin
Målning av ytterdörrar
Byte elmätare
Stambyte 4 st
Underhåll tvättstugor
Byte av avfuktare 6 st
Tilläggsarbete elcentral
Underhållsspolning avloppsstammar
Relining avlopp efter spolning
Reparation värmepump
Årsservice avfuktare
Byte ventilationshuv 12 st
Elöversyn med underhållsarbete
Reparation takhuvar
Energiutredning
Fasadtvätt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna med 3 % den 1 januari 2025.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 125 st. Tillkommande medlemmar under året har varit 11 st och avgående medlemmar under året var 9 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 127 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning	6 927 494	6 888 229	6 532 880	5 926 650
Resultat efter finansiella poster	-128 698	-299 235	369 205	-28 927
Soliditet (%)	23,96	24,34	24,88	22,38
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	882	852	810	735
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,6	99,6	92,5	99,0
Skuldsättning (kr/kvm)	1 898	1 918	1 950	2 092
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 898	1 918	1 950	2 092
Sparande (kr/kvm)	224	165	209	135
Räntekänslighet (%)	2,15	2,25	2,41	2,85
Energikostnad (kr/kvm)	240	217	232	245
Yttre fond	0	0	20 774	331 952
Taxeringsvärde	134 225 000	134 225 000	115 754 000	115 754 000
Genomsnittlig skuldränta %	3,45	4,20	2,50	0,59

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 7 993 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 7 993 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Då det saknades behållning i den yttre underhållsfonden så har kostnaden för periodiskt underhåll delvis påverkat årets resultat med 1 172 880 kr. I samband med budgetarbetet kommer beslut att fattas hur stor avgiftshöjningen kommer att bli. Förslag på en ökning av 6 %.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 368 900	0	4 259 520	-299 235
Disponering enligt stämmans beslut			-299 235	299 235
Årets resultat				-128 698
Belopp vid årets utgång	1 368 900	0	3 960 285	-128 698

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 960 285
Årets resultat	-128 698
	<u>3 831 587</u>

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	1 000 000
Ianspråktagande från fond yttre underhåll	-1 000 000
Balanseras i ny räkning	<u>3 831 587</u>
	3 831 587

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

Brf Bredängen i Dalby

Org.nr. 745000-3491

RESULTATRÄKNING

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	Not		
Nettoomsättning	2	6 927 494	6 887 987
Övriga rörelseintäkter	3	42 757	17 529
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 970 251	6 905 516
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4,5	-4 880 651	-5 103 402
Övriga externa kostnader		-390 664	-262 526
Personalkostnader	6	-582 088	-591 119
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8	-654 572	-643 836
Summa rörelsekostnader		-6 507 975	-6 600 883
Rörelseresultat		462 276	304 633
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 791	30 424
Räntekostnader och liknande resultatposter		-617 765	-634 292
Summa finansiella poster		-590 974	-603 868
Resultat efter finansiella poster		-128 698	-299 235
Årets resultat		-128 698	-299 235

Brf Bredängen i Dalby

Org.nr. 745000-3491

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	7	17 553 087	18 061 194
Inventarier, verktyg och installationer	8	<u>430 142</u>	<u>469 250</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		17 983 229	18 530 444

Summa anläggningstillgångar**2025-08-31****2024-08-31****Not****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		1 470	0
Övriga fordringar		15 741	5 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>160 121</u>	<u>261 105</u>
Summa kortfristiga fordringar		177 332	266 601

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>3 538 745</u>	<u>3 097 230</u>
Summa kassa och bank		3 538 745	3 097 230

Summa omsättningstillgångar**3 716 077****3 363 831****SUMMA TILLGÅNGAR****21 699 306****21 894 275**

BALANSRÄKNING

	2025-08-31	2024-08-31
--	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 368 900	1 368 900
Fond för yttre underhåll	0	0
Summa bundet eget kapital	1 368 900	1 368 900

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 960 285	4 259 520
Årets resultat	-128 698	-299 235
Summa fritt eget kapital	3 831 587	3 960 285

Summa eget kapital	5 200 487	5 329 185
--------------------	-----------	-----------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	12 294 605
Summa långfristiga skulder		0	12 294 605

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	15 174 605	3 140 000
Leverantörsskulder		232 305	153 826
Skatteskulder		142 142	87 791
Övriga skulder		53 364	113 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	896 403	775 361
Summa kortfristiga skulder		16 498 819	4 270 485

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 699 306	21 894 275
--------------------------------	--	------------	------------

Brf Bredängen i Dalby

Org.nr. 745000-3491

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		462 276	304 633
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		654 572	643 836
Erhållen ränta mm		26 791	30 424
Erlagd ränta		-616 820	-634 292
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		526 819	344 601
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-1 470	-0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		90 739	-25 903
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		78 479	0
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		114 304	-164 824
Kassaflöde från den löpande verksamheten		808 871	153 874
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	7	-107 357	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-107 357	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-260 000	-260 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-260 000	-260 000
Förändring av likvida medel		441 515	-106 126
Likvida medel vid årets början		3 097 230	3 203 356
Likvida medel vid årets slut		3 538 745	3 097 230

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) K2 om årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper**Redovisning av intäkter**

Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifterna och hyrorna aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Materiella anläggningstillgångar**Tillämpade avskrivningstider:**

Byggnader

Inventarier, verktyg och installationer

Procent

1,67

5

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången. Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för småhus är 10 074 kr per småhus, dock blir avgiften högst 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningen betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Årsavgifter

I årsavgiften ingår värme, renhållning, tillgång till återvinningsstation, varmvatten och avlopp, tv/kabeltv, tillgång till tvättstugor samt bostadsrättstilläggsförsäkring.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Lån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Noter till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

Årsavgifter bostäder

Reglering el/vtn

Hysesintäkter lokaler

Avläsning elladdare, moms

Övriga intäkter

2024/2025

7 052 149

-159 010

13 366

5 636

15 353

6 927 494**2023/2024**

6 857 753

0

13 162

0

17 072

6 887 987

Brf Bredängen i Dalby

Org.nr. 745000-3491

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024/2025	2023/2024
	Övriga ersättningar, bidrag och intäkter	9 487	0
	Försäkringsersättningar	33 270	17 290
		42 757	17 290
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel	2024/2025	2023/2024
	Serviceavtal	43 572	40 250
	Larm och bevakning	0	16 420
	Materialinköp	0	11 279
	Besiktningsskostnader	0	4 376
	Summa fastighetsskötsel	43 572	72 325
	Löpande underhåll	2024/2025	2023/2024
	Löpande underhåll	0	7 912
	Löpande underhåll bostäder	19 325	20 673
	Löpande underhåll gem. utrymmen	57 781	113 570
	Löpande underhåll installationer	18 450	239 425
	Löpande underhåll utvändigt	0	118 547
	Löpande underhåll mark	6 800	0
	Försäkringsskador	29 400	0
	Summa löpande underhåll	131 756	500 127
	Taxebundna kostnader	2024/2025	2023/2024
	Fastighetsel	704 410	786 328
	Gas	894 031	705 736
	Vatten och avlopp	322 199	252 571
	Renhållning	114 073	120 167
	EL		-160 129
	Summa taxebundna kostnader	2 034 713	1 704 673
	Övriga driftskostnader	2024/2025	2023/2024
	Fastighetsförsäkring	140 172	130 449
	Skadedjursförsäkring	91 086	164 206
	Fordonsförsäkring	1 488	822
	Bredband/Kabeltv	285 212	285 212
	Arvode Planima	627	1 875
	Fastighetsskatt	979 146	942 428
	Summa övriga driftskostnader	1 497 731	1 524 992
	Summa Driftskostnader exkl. per.underhåll	3 707 772	3 802 117
Not 5	Periodiskt underhåll	2024/2025	2023/2024
	Planerat periodiskt underhåll	172 500	0
	Periodiskt underhåll bostäder	129 956	0
	Periodiskt underhåll installationer	105 085	0
	Periodiskt underhåll Avfuktare	273 182	878 469
	Periodiskt underhåll - vattenrening	72 226	102 558
	Periodiskt underhåll utvändigt	419 931	0
		1 172 880	981 027

NOTER

Not 6	Personal	2024/2025	2023/2024
	Löner anställda	301 358	334 141
	Styrelsearvoden inkl intern revisor	82 244	59 644
	Övriga personalkostnader	95 998	108 923
	Sociala kostnader	102 488	88 411
	Summa	582 088	591 119

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	36 780 628	36 780 628
	El laddstolpar	107 357	0
	Utgående anskaffningsvärden	36 887 984	36 780 628
	Ingående avskrivningar	-18 719 434	-18 114 706
	Årets avskrivningar	-615 464	-604 728
	Utgående avskrivningar	-19 334 898	-18 719 434
	Redovisat värde	17 553 087	18 061 194
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	58 742 000	58 742 000
	Byggnader	75 483 000	75 483 000
		134 225 000	134 225 000

525 650 kr av restvärdet per 2025.08.31 är hänförligt till mark.

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2025-08-31	2024-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 519 585	2 519 585
	Utgående anskaffningsvärden	2 519 585	2 519 585
	Ingående avskrivningar	-2 050 335	-2 011 227
	Årets avskrivningar	-39 108	-39 108
	Utgående avskrivningar	-2 089 443	-2 050 335
	Redovisat värde	430 142	469 250

Not 9	Skulder till kreditinstitut					
	Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
	Förfaller inom 1 år					
	Nordea	3975 82 96124	4,09 %	2025-10-15	3 420 605	80 000
	Nordea	3975 84 01033	3,74 %	2026-01-21	8 914 000	100 000
	Nordea	3975 83 63859	2,51 %	2026-08-20	2 840 000	160 000
					15 174 605	340 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
	Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					13 466 605

NOTER

Not 10	Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	Kundfordringar rester	0	-3 471
	Upplupna semesterlöner/soc. avgifter	57 194	0
	Uppkost el	39 882	0
	Upplupen gas	9 869	0
	Upplupen renhållning	9 278	0
	Upplupen vatten	29 030	0
	Uppkost revision	20 000	0
	Uppl. utgiftsräntor	59 600	58 655
	Uppl kostn och förutbetald int	95 787	178 939
	Förutbetalda hyror/avgifter	<u>575 763</u>	<u>534 296</u>
		896 403	768 419

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2025-08-31	2024-08-31
	Fastighetsinteckningar	<u>24 016 000</u>	<u>24 016 000</u>
	Summa ställda säkerheter	24 016 000	24 016 000

Not 12 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Byte av VVS påbörjas i november. Fortsatt arbete med underhåll av fastighet med underhållsplan som underlag.

Not 13 **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

Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta.

NOTER

Lund

Underskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ingrid Rach

Adrian Pratt

Peter Sommerstein

Ulf Johansson

Anna Maria Siöland

Ulf Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den .
Azets Revision & Rådgivning AB

Andrèa Åkesson
Auktoriserad revisor

Ingrid Svensson
Förtroendevald revisor