

Bostadsrättsföreningen Stinsen 8

Org.nr: 769614-0453

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Underskrifter	20



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stinsen 8, 769614-0453, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Bostadsrättsföreningen grundades 2006 i syfte att ombilda fastigheten Stinsen 5 till en bostadsrättsförening, vilket skedde den 4 november 2019 när föreningen köpte fastigheten av Sven Rüdeberg.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-23 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Patrik Nilsson	2025
Ledamot	Ann-Cathrine Berggren	2025
Ledamot	Mattias Hedelius	2025
Ledamot	Calle Håkansson	2025
Ledamot	Ulrika Björck	2025
Suppleant	Kasper Dudzik	2025
Suppleant	Sebastian Waga	2025
Suppleant	Marc Antony Haddad	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson
	Ernst & Young

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Mark Hanlon

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Stinsen 5 i Lunds kommun/stad med därpå uppförd byggnad med 26 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Byggmästaregatan 8 A-C.

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet, 1 lokal, 3 förråd samt 16 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
1	9	9	7

Total tomtarea:	2 359	kvm
Total bostadsarea:	1 536	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 461	kvm
- varav hyresrättsarea:	75	kvm
Total lokalarea:	50	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-13.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Ownit
Bredband	Ownit
Städning	Tant klorofylls växtservice AB.
Avfallshantering	Lunds Renhållningsverk
Elavtal avseende volym	Kraftringen Nät AB
Fjärrvärme	Kraftringen Nät AB
Serviceavtal värmesystem	Kraftringen Nät AB
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Skorstensfejarmästare D. Grip AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 39 301 kr (65 886 kr 2023) och planerat underhåll för 652 588 kr (29 946 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-11-18 av Nabo. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 613 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 387 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-06-04. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Föreningens årsstämma 2023 hölls lördagen den 22 april kl. 17.15 i trädgården och satte tonen för årets verksamhet. Till styrelse valdes Patrik Nilsson som ordförande, Ann-Cathrine Berggren till kassör, Ulrika Björck som sekreterare, Mattias Hedelius och Calle Håkansson som övriga ledamöter.

Kasper Dudzik, Marc Antony Haddad och Sebastian Waga valdes till suppleanter.

Mark Hanlon valdes som valberedning och Ernst & Young fick förnyat förtroende som föreningens auktoriserade revisor.

Årsmötet verkade konstituerande och samtliga valdes på ett år till sina poster.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Enligt stämmobeslutet skall styrelsen arvoderas med 1 basbelopp vilket innevarande år utgörs av den facila summan om 58.800 kronor före skatt.

MEDLEMMAR

Under 2023–2024 avled två av fastighetens åldermän, Anders Svenland som flyttade in i början av 1970-talet och under en period fungerade som vicevärd och sålunda kunde fastigheten utan och innan. Anders valde att inte delta i ombildningen på grund av högt engagemang utomlands. Föreningen valde att ombilda denna vår sista hyreslägenhet till bostadsrätt och kunde hälsa Jenny Skantze Nyberg välkommen som ny medlem i februari 2024.

Under året tog vi också farväl till Meida Horwitz som lämnade oss närmare 103 år fyllda, varav 68 av den tillbringats som boende i vårt hus. När hon var 100 jämnt fick hon ett brev från kungen som fann sin plats bakom glas och ram på väggen. Hennes systerson Alexander och hans fru Matilda deltog i ombildningen och sålde lägenheten en bit in på 2025 till Tina Naucleur med inflyttning i maj.

Axel Svensson tog under sommaren den för ändamålet renoverade takplattformen vid C1401 i besittning med vidhängande lägenhet. Även det var en nybildad bostadsrätt då utrymmet innehades som lagerutrymme av tidigare ägaren Sven Rådeberg som avtalades vid ombildningen.

Med tillträde den 1 november skiftade C1001 händer från Birgitta Steifler till Camilla Lidman som vi välkomnar i de boendes skara.

Utanför årsredovisningen, men kanske värt att nämnas, så sålde Carl Röriksson och Cornelia Fleming sin C1302 till Mathias Artursson på året 2025:s tjugonde dag. Och då kan man också notera att Stanislaw Spasowski sålt C1002 till Dulamsuren Manlaibaatar, men kommer att bo kvar en tid som andrahandsvärd och att Maria Davidsson avyttrat sin B1201 till Nea Lillius med inflyttning i augusti 2025, om allt vill sig väl kommer vi även ha fyra nya medlemmar på takvåningarna ungefär vid den tiden.

I januari 2025 lämnade även husets förre ägare Sven Rådeberg oss, 97 år gammal. Under lång tid satte han sin prägel på fastigheten och glädjen blev stor när han beslutade att sälja huset till hyresgästerna i november 2019, något som inte var en självklarhet. Sven valde att själv delta i ombildningen tillsammans med sin sambo Berit som var den som skötte den löpande verksamheten under Svens senare tid som fastighetsägare. Alla som var med på gamla goda tiden har sina minnen och historier om Sven som inte sällan insisterade på att sköta reparationer och förändringar i egen regi.

Nu när vindslägenheterna byggs så kommer det mycket beröm från tak- och golvläggare över vilken god kvalitet det är på vinden, inte minst efter förberedande arbete som Sven lät vidta. Något som gör att föreningen inte behöver tänka på utgifter däruppe de närmaste årtiondena.

UTEGÅNGSFÖRBUD PÅ BALKONGERNA

Vi ser om ditt hus!



Under ett försök att laga den sprickbildning som iakttagits på balkongernas golv upptäcktes det att de bärande till balkarna var helt sönderrostade. Således utfärdades ett totalförbud för att vistas på samtliga balkonger från den 1 november, något som kvarstår till vi har nya på plats.

Flera offerter togs in och styrelsen antog till slut Adwalls förslag till nya balkonger som vi senare också fick bygglov på. Det är av modern lättviktsmodell men har gammalt utseende som imiterar 1945 års utseende. Renoveringen kommer att utföras under senare delen av 2025. I samband med detta passar Adwall också på att rensa de igenproppade ventilationskanalerna och fogade inledningsvis också om södra fasaden. Eftersom balkongerna inte fanns med i underhållsplanen från 2019 ställdes styrelsen inför den delikata frågan hur kalaset skulle betalas.

Svaret kom ett bli tredelat. Dels tog vi inkomsterna från försäljningarna av lägenheterna A1302 och C1401 som egentligen var öronmärkta för amorteringar, dels sålde vi vindsprojektet, inkl. bygglovet, till Lindström Property för en miljon kronor, dels diskuterades möjligheten för ett frivilligt kapitaltillskott. Frågan utreddes grundligt av Calle Håkansson.

En enkät bland de boende under hösten gav vid handen att det fanns ett oväntat stort intresse att delta i ett sådant frivilligt kapitaltillskott. Efter en lång tids räknande kom dock styrelsen fram till att balkongerna går att bekosta med nuvarande medel, men tänker föra upp frågan om frivilligt kapitaltillskott på agendan till årsmötet 2025 eftersom det kräver en ändring av föreningens stadga. Det skulle göra det möjligt att tillgripa kapitaltillskott i framtiden.

I båda projekten har vi haft stor nytta av Mikael Persson (från Norconsult AB) som projektledare. Han specificerar och tar in offerter, sköter kontakten med arkitekter, underleverantörer och byggnadsnämnden, samt fungerar som kontrollansvarig under projektens gång.

Även vår medlem Fia Hendar som är yrkesverksam som jurist har fortlöpande granskat och kommenterat avtalsförslag.

ANDRA GÖROMÅL

Brandgruppen (Sebastian och Mattias) genomför protokollförda brandronder för att hålla Stinsen säkert för eld och brand.

Styrelseledamot Mattias Hedelius har fulla muggar med att hålla igång robotgräsklipparen, laga krångliga dörrar och utreder frågor kring laddstolpar. Något som föreningen förr eller senare bör ta tag i men styrelsen med tanke på de rasande balkongkostnaderna vi har lagt lite på is.

Stinsens facebookgrupp Bostadsrättsföreningen Stinsen 8 har under året vidmakthållits av Kasper Dudzik med varierande framgång.

Bredablick har under året skött vår ekonomiska förvaltning. Det är dit man vänder sig med frågor kring avier, avgifter och annat i det häradet.

SOPOR, SKRÄP OCH OGRÄS

Stämman 2024 beslutade att vi skulle ha en större sopcontainer för plastavfall, men det visade sig att den som redan var på plats var den största som renhållningsverket godkänner. I stället används nu två containrar för plast.

Det är ständigt återkommande problem med att kärlet för kartongpapper snabbt blir fullproppad. Det kan dock, precis som så många år förut, snabbt konstateras att det inte är kapacitetsbrist gällande containern, snarare att brukarna icke plattar till, klipper eller river sina kartonger i bitar innan de läggs i kärlet. Vi får helt enkelt skylla oss själva.

När detta läses torde även sopstationen utökats med en ny behållare för ofärgat glas i enlighet med en ny föreskrift



som går i kraft den 1 januari 2025. Denna container torde vara den sista som får plats med sopstationens nuvarande placering.

Trädgårdsgruppen har som vanligt visat framfötterna och sköter regelbundet vården av utomhusmiljön. Besparingen är årligen närmare 90.000:- på att föreningen inte anlitar någon teknisk förvaltning (läs: vaktmästare). Inte minst har Maria, Ulrika, Anki, Marc Antony och Anton regelbundet utfört trädgårdssysslor och håller rent och snyggt omkring huset. Ibland med understöd från andra medlemmar.

Under 2024 genomfördes dessutom två stycken trädgårdsdagar med deltagande av flera medlemmar och några andrahands-hyresgäster. Våren hälsades lördagen den 4 maj och hösten firades av den 6 oktober. Massor blev gjort, ogräs och skräp försvann från rabatterna, parkeringsplatsen, cykelställen, uteplatsen. Gräs klipptes och trimmades. Inte minst rensades avlopp och brunnar vilket annars hade medfört översvämningar och vattenskador. Inte blir det sämre av att det vid varje trädgårdsdag serveras korv och dryckjom.

Något sorgesamt förolyckades Lars-Gunnar, föreningens robotgräsklippare, efter att ha parkerat sig under en bil vars förvånade förare möttes av en krasch när han skulle köra iväg. Lars-Gunnar ersattes dock omgående av den omtumlade föraren.

STATUS PÅ FASTIGHETEN

Den största genomgång av fastighetens kondition genomfördes i samband med att Thomas Öhrn (Nabo) upprättade en ny underhållsplan som löper fram till år 2073 och kommer att vägleda styrelsens arbete.

Den gamla underhållsplanen från 2019 visade sig ha avgörande brister när vi överraskades av att balkongerna inte bara behövde renoveras, vilket den gamla underhållsplanen inte tagit höjd för; de dömdes ut helt och kunde utgöra en fara för allmänheten.

Thomas Öhrn gick igenom huset från tak till källare tillsammans med representant från styrelsen och underhållsplanen är det dokument som styr när och vad vi behöver sätta in verksamma åtgärder för att hålla fastigheten i bästa skick och kondition. Eftersom den också har med kostnadsestimat får styrelsen vägledning om framtida avgiftshöjningar (vilket också kan påverkas av andra faktorer som inflation, ränteförändringar, elkostnader med mera).

Fastigheten visade sig vara i mindre behov av snara renoveringar än vad skräckupplevelserna med balkongerna kunde ge vid handen. Husesynen fann ingenting så graverande att det krävde omedelbara insatser. Det samma har vi hört från de tiotal företag som i samband med offerter på vindsvåningsprojektet tittat närmare på taket och alla vitsordat att det befinner sig i god kondition tillsammans med väggar och golv på vinden.

De närmaste åtgärderna torde vara en del arbeten i källaren med att knipsa icke använda ledningar och plombera en del golvbrunnar som efter nya rödragningar har stillstående vatten och skapar en odör i källarvången. Till detta kan man lägga renovering av träpanelerna på gavlarna (de vid taket), skaffa nya entreportar, titta närmare på byte av fjärrvärmecentral och om något år fundera kring en ny tvättmaskiner och torktumlare och göra en förstudie kring dräneringen.

Kommande år bör vi ta höjd för en del fasadarbete som byte av stuprör och omfogning av tegelvägg. Framåt 2030 finns den första större posten i form av fönster, såväl trapphus och källarens träfönster. Undersökningen utföll således positivt då vi inte finner oss stå inför fler stora renoveringsprojekt i miljonklassen i närtid.

Med dessa glädjens ord avslutar styrelsen sin betraktelse över 2024 års verksamhet i Stinsen 8.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 1 överlåtelse).

Under året har 2 upplåtelser av bostadsrätter skett (2023 år skedde 0 upplåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 34 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 36 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 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 9 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 612	1 485	1 315	1 300
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 800	- 321	- 547	- 4 348
Förändring av underhållsfond, tkr	-40	505		
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar, tkr	-489	-348	-276	-4 077
Sparande, kr/kvm	78	-20	111	111
Soliditet, (%)	66	62	63	62
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 044	886	777	720
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	95	87	86	84
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	1 002	845	735	749
Bostadshyra, kr/kvm		532	1 064	1 503
Driftkostnad, kr/kvm	412	421	383	387
Energikostnad, kr/kvm	247	250	253	249
Ränta, kr/kvm	409	376	213	193
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	387	337	189	153
Skuldsättning, kr/kvm	10 728	10 799	10 879	10 960
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	11 646	11 722	11 810	11 898
Räntekänslighet, (%)	11	13	15	11
Snittränta, (%)	3.81	3.49	1.96	1.76

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Styrelsen utvärderar löpande vilka årsavgifter som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina framtida ekonomiska förpliktelser och kommer att anpassa avgifterna vid behov.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	37 953 986	504 755	- 8 936 823	- 321 119
Upplåtelse av ny bostadsrätt	5 192 944			
Disposition enligt föreningsstämma			-321 119	321 119
Avsättning till underhållsfond		613 000	-613 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-652 588	652 588	
Årets resultat				- 799 863
Vid årets slut	43 146 930	465 167	- 9 218 354	- 799 863

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 9 257 943
Årets resultat före fondändring	- 799 863
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 613 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	652 588
Summa över/underskott	- 10 018 218

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 10 018 218
Totalt	- 10 018 218

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 537 493

1 362 930

Övriga rörelseintäkter

3

74 914

122 386

Summa rörelseintäkter

1 612 407

1 485 316

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 344 638

-763 065

Övriga kostnader

5

-129 121

-113 714

Personalkostnader

6

-72 492

-66 690

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-270 844

-270 845

Summa rörelsekostnader

-1 817 095

-1 214 314

RÖRELSERESULTAT

-204 688

271 002

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

53 816

4 735

Räntekostnader och liknande resultatposter

-648 991

-596 856

Summa finansiella poster

-595 175

-592 121

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-799 863

-321 119

RESULTAT FÖRE SKATT

-799 863

-321 119

ÅRETS RESULTAT

-799 863

-321 119



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	45 185 089	45 444 633
Inventarier, maskiner och installationer	10	123 358	134 658
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	628 446	616 571
Summa materiella anläggningstillgångar		45 936 893	46 195 862
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 936 893	46 195 862
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		904	0
Övriga fordringar		29 386	134 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	53 758	29 311
Summa kortfristiga fordringar		84 048	164 224
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	5 067 432	439 957
Summa kassa och bank		5 067 432	439 957
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 151 480	604 181
SUMMA TILLGÅNGAR		51 088 373	46 800 043



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 146 930	37 953 986
Underhållsfond		465 167	504 755
Summa bundet eget kapital		43 612 097	38 458 741
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 218 355	-8 936 823
Årets resultat		-799 863	-321 119
Summa fritt eget kapital		-10 018 218	-9 257 942
SUMMA EGET KAPITAL		33 593 879	29 200 799
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	12 309 230	7 844 000
Summa långfristiga skulder		12 309 230	7 844 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		12 309 230	7 844 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	4 705 230	9 282 459
Leverantörsskulder		87 697	81 157
Skatteskulder		113	-953
Övriga skulder		11 513	664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	380 711	391 917
Summa kortfristiga skulder		5 185 264	9 755 244
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 185 264	9 755 244
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 088 373	46 800 043



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-204 687	271 001
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	270 844	270 845
Summa	66 157	541 846
Erhållen ränta	53 816	4 735
Erlagd ränta	-648 991	-596 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-529 019	-50 274
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	80 176	-130 465
Ökning av rörelseskulder	7 248	105 868
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-441 595	-74 871
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Pågående nyanläggning	-11 875	-208 799
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 875	-208 799
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	9 266 458	
Amortering av låneskulder	-9 378 457	-128 000
Upplåtelse av lgh 1302 och lgh 1401	5 192 944	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 080 945	-128 000
Årets kassaflöde	4 627 475	-411 670
Likvida medel vid årets början	439 958	851 628
Likvida medel vid årets slut	5 067 433	439 958



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100 år
Inventarier, maskiner och installationer	15 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 463 610	1 235 112
Hyror bostäder	0	39 888
Hyror p-platser/garage	69 883	81 930
Övriga objekt	0	0
Övriga hyresintäkter	4 000	6 000
Totalt årsavgifter och hyror	1 537 493	1 362 930



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	11 472	7 884
Överlåtelseavgifter	0	7 458
Övriga intäkter	2 475	47 644
Kommunikation	60 967	59 400
Totalt övriga rörelseintäkter	74 914	122 386

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 10 833 kr i form av elstöd. Resterande avser intäkter för säkerhetsdörrar.

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El	84 715	47 028
Uppvärmning	244 843	302 961
Vatten och avlopp	61 717	47 141
Avfallshantering	33 097	30 119
Sotning	0	3 965
Teknisk förvaltning	54 000	60 750
Serviceavtal	5 072	6 755
Besiktningskostnader	0	26 550
Systematiskt brandskyddsarbete	0	8 815
Gångbanerrenhållning	5 171	9 747
Övriga utgifter för köpta tjänster	36 250	0
Bredband	50 971	47 250
Kabel-TV	6 847	6 200
Försäkringar	20 261	19 660
Förbrukningsmaterial	7 155	8 709
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	42 650	41 584
	652 749	667 234

Reparationer

Huskropp	17 619	5 531
Bostäder	0	59 882
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 110	473
El, installationer	15 572	0
	39 301	65 886

Planerat underhåll

Huskropp, fasader	246 750	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	29 946
	246 750	29 946

Underhåll

Balkonger/altaner	405 838	-1
-------------------	---------	----

Totalt fastighetskostnader

1 344 638	763 065
------------------	----------------



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 830	4 830
Förvaltningskostnader	73 928	69 734
Revision	28 919	26 600
Tele och post	1 407	2 025
Jurist- och advokatkostnader	0	3 708
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	11 504	603
Bankkostnader	980	1 740
Övriga externa tjänster	6 075	4 375
Övriga externa kostnader	1 478	99
Totalt övriga kostnader	129 121	113 714

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	57 300	52 400
Sociala kostnader	15 192	14 290
	72 492	66 690
Totalt personalkostnader	72 492	66 690

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	259 544	259 545
Inventarier, maskiner och installationer	11 300	11 300
	270 844	270 845
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	270 844	270 845

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	19 656 000	19 656 000
Summa:	19 656 000	19 656 000



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	25 954 484	25 954 484
Mark	20 571 586	20 571 586
Pågående nyanläggningar	616 571	407 772
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	11 875	208 799
Utgående anskaffningsvärden	47 154 516	47 142 641
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 081 437	- 821 892
Årets avskrivning på byggnader	- 259 544	- 259 545
Utgående avskrivningar	-1 340 981	-1 081 437
Utgående redovisat värde	45 813 535	46 061 204
<i>Varav</i>		
Byggnader	24 613 503	24 873 047
Mark	20 571 586	20 571 586
Pågående nyanläggningar	628 446	616 571
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	15 427 000	15 427 000
Taxeringsvärde mark	16 000 000	16 000 000
	31 427 000	31 427 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	31 400 000	31 400 000
Lokaler	27 000	27 000
	31 427 000	31 427 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	169 500	169 500
Utgående anskaffningsvärden	169 500	169 500
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 34 842	- 23 542
Årets avskrivningar	- 11 300	- 11 300
Utgående avskrivningar	- 46 142	- 34 842
Utgående redovisat värde	123 358	134 658
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	53 758	29 311
Summa	53 758	29 311
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Kassa	7 747	3 203
Transaktionskonto Handelsbanken	4 905 788	163 280
Placeringskonto Sparbanken	153 898	273 475
Summa	5 067 433	439 958



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Lån Sparbanken skåne	2026-12-30	1,60 %	3 930 000	3 978 000
Lån Sparbanken skåne	2029-12-30	1,75 %	3 930 000	3 994 000
Lån Sparbanken skåne	Löst	5,75 %	0	2 154 459
Lån Sparbanken skåne *	2025-03-31	3,25 %	4 577 230	0
Lån Sparbanken skåne	Löst	5,75 %	0	7 000 000
Lån Sparbanken skåne *	2026-03-31	4,02 %	3 500 000	0
Lån Sparbanken skåne *	2028-03-31	3,63 %	1 077 230	0
Summa skulder till kreditinstitut			17 014 460	17 126 459
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 705 230	-9 282 459
			12 309 230	7 844 000

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer STIBOR 3M under bindningstiden.

Not 14. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 705 230	9 282 459
Förfaller 2-5 år från balansdagen	12 309 230	4 170 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	3 674 000
Summa	17 014 460	17 126 459

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	75 304	68 996
Upplupna räntekostnader	113 166	120 854
Förutbetalda intäkter	159 382	121 837
Upplupna revisionsarvoden	26 644	23 100
Upplupna kostnader	6 215	57 131
Summa	380 711	391 918



Underskrifter

Lund enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Patrik Nilsson
Ordförande

Ann-Cathrine Berggren
Ledamot

Mattias Hedelius
Ledamot

Calle Håkansson
Ledamot

Ulrika Björck
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor