

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Karlstorp

Org.nr. 745000-1271

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastighet i Lund som innehåller 19 st andelslägenheter i två plan. Lägenheterna är i samma grundutförande (ca 115 kvm) fördelade på följande byggnader:

Kastanjegatan 72 5 st

Kastanjegatan 74 4 st

Gullregnsvägen 6 5 st

Stickelbärsgränden 4 5 st

I fastigheten finns även utrymmen för tvättstuga, torkrum, gemensamt förrådsutrymme i f d pannrum samt förråd för varje andelslägenhet. Föreningens byggnader färdigställdes 1962. Föreningens säte är i Lund.

Föreningens fastighet är taxerad som småhusenhet med tre eller fler bostadsbyggnader. Följande fastigheter ingår i enheten: Lund Kejsarkronan 1, Lund Kejsarkronan 2, Lund Kungsliljan 1 samt Lund Nejlikan 1.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma för verksamhetsåret 2023/24 hölls den 17 november 2024 i mangelrummet, Gullregnsvägen 4.

Styrelsen under verksamhetsåret:

Ordförande Calle Stödborg

Ledamot Johan Widén

Ledamot Joachim Rodrigues

Ledamot Kristin Ormstad

Suppleant Johanna Generosi

Suppleant Torbjörn Lyrström

Styrelsen har under året haft 7 styrelsemöten, samtliga har protokollförts.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsen, samtliga ordinarie ledamöter i förening.

Kassör

Torbjörn Lyrström har varit kassör under året (uppdrag utan arvode). Baker Tilly (genom Johan Skrak) har utfört bokföringsarbete på uppdrag från styrelsen.

Revisor

Christian Rosén (Baker Tilly), auktoriserad revisor.

Valberedning

Föreningens valberedning utgöres av Maria Johansson som valdes på föregående årsstämma.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024/25 har flera av föreningens träpaneler målats om. En del av träpanelerna runt förrådet på Gullregnsvägen har bytts ut. Taket på förrådsbyggnaderna och tvättstugan och pannrum på Stickelbärsgränden och Gullregnsvägen har bytts ut.

Medlemsinformation

Vid årets slut var antalet medlemmar i föreningen 34 st.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Fixarhelg/underhåll

Fixarhelger/dagar har anordnats den 14-15 september 2024 samt den 10:e maj 2025. Underhållsarbete har bestått av målning, trädgårdsarbete, tvätt av fasader samt annat underhåll av allmänna ytor.

Bostadsrättsföreningen Karlstorp

Org.nr. 745000-1271

Planerat underhåll

Under räkenskapsåret 2025/2026 planeras fortsatt målning av paneler. Renovering av tvättstuga är planerad.

Årsavgifter

Månadsavgiften har under året varit 5 600 kr under hösten 2024 samt 5 900 under våren 2025.

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan uppdaterad 2025.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning	1 428 248	1 394 451	1 309 593	1 370 467
Resultat efter finansiella poster	41 541	201 342	119 965	266 384
Soliditet (%)	88,46	88,51	86,63	86,56
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	646	630	594	626
Grundavgift per kvadratmeter (kr/kvm)	600	584	534	534
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	99	99	100
Skuldsättning (kr/kvm)	1 070	1 091	1 269	1 288
Sparande (kr/kvm)	146	130	285	256
Räntekänslighet (%)	1,8	1,9	2,4	2,4
Energikostnad (kr/kvm)	249	233	218	218

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsytan är 2 185 kvm.

I begreppet "årsavgift" ingår debiterad el efter förbrukning.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från grundavgift. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket grundavgift behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Förändringar i eget kapital

	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.-fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 208 370	20 368 000	-1 527 813
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll	602 556		-602 556
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-193 400		193 400
Årets resultat			41 541
Belopp vid årets utgång	1 617 526	20 368 000	-1 895 428

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 830 369
Avsättning till fond för yttre underhåll	-300 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	193 400
Årets resultat	<u>41 541</u>
	-1 895 428

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>-1 895 428</u>
	-1 895 428

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

RESULTATRÄKNING

		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 428 248	1 394 451
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 428 248	1 394 451
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 086 306	-878 778
Övriga externa kostnader		-98 627	-79 325
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-83 244	-83 244
Summa rörelsekostnader		-1 268 177	-1 041 347
Rörelseresultat		160 071	353 104
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 493	2 982
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 023	-154 744
Summa finansiella poster		-118 530	-151 762
Resultat efter finansiella poster		41 541	201 342
Resultat före skatt		41 541	201 342
Årets resultat		41 541	201 342

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	21 837 949	21 894 001
Inventarier, verktyg och installationer	5	197 031	224 223
Summa materiella anläggningstillgångar		22 034 980	22 118 224

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000

Summa anläggningstillgångar		22 036 980	22 120 224
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		20 672	205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		189 254	141 948
Summa kortfristiga fordringar		209 926	142 153

Kassa och bank

Kassa och bank		461 809	388 170
Summa kassa och bank		461 809	388 170

Summa omsättningstillgångar		671 735	530 323
-----------------------------	--	---------	---------

SUMMA TILLGÅNGAR		22 708 715	22 650 547
------------------	--	------------	------------

Bostadsrättsföreningen Karlstorp

Org.nr. 745000-1271

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Uppskrivningsfond

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2025-06-30

2024-06-30

5

20 368 000

20 368 000

1 617 526

1 208 370

21 985 526

21 576 370

-1 936 969

-1 729 155

41 541

201 342

-1 895 428

-1 527 813

20 090 098

20 048 557

7

2 297 000

2 342 500

2 297 000

2 342 500

42 000

42 000

107 925

34 153

24 400

17 669

0

3 776

147 292

161 892

321 617

259 490

22 708 715

22 650 547

Penneo dokumentnyckel: XBEOK-LK13-NEN15-BGFJW-BNZEN-TBHQH

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		160 071	353 104
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		83 244	83 244
Erhållen ränta mm		4 493	2 982
Erlagd ränta		-123 023	-154 744
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>124 785</u>	<u>284 586</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-67 773	112 586
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		<u>62 127</u>	<u>-73 571</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		119 139	323 601
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		<u>-45 500</u>	<u>-388 500</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-45 500	-388 500
Förändring av likvida medel		73 639	-64 899
Likvida medel vid årets början		<u>388 170</u>	<u>453 069</u>
Likvida medel vid årets slut		461 809	388 170

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:

Antal år

Byggnader

50

Inventarier, verktyg och installationer

10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2024/2025	2023/2024
Årsavgifter	1 311 000	1 276 800
Elförbrukningsavgifter	101 524	98 805
Övriga elintäkter	15 724	18 846
	<u>1 428 248</u>	<u>1 394 451</u>

Not 3 Fastighetskostnader	2024/2025	2023/2024
Fastighetsförsäkring	81 775	75 519
Vattenförbrukning	121 582	106 238
Elförbrukning	141 337	133 267
Renhållning och fastighetsskötsel	50 979	56 950
Fjärrvärme	281 495	269 860
Reparationer och underhåll	194 950	23 657
Fastighetsavgift (skatt)	191 406	180 975
Övrigt	22 782	32 312
	<u>1 086 306</u>	<u>878 778</u>

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	4 851 318	4 851 318
Utgående anskaffningsvärden	4 851 318	4 851 318
Ingående avskrivningar	-3 420 317	-3 364 265
Årets avskrivningar	-56 052	-56 052
Utgående avskrivningar	-3 476 369	-3 420 317
Ingående anskaffningsvärden mark	20 463 000	20 463 000
Utgående uppskrivningar	20 463 000	20 463 000
Redovisat värde	<u>21 837 949</u>	<u>21 894 001</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	42 567 000	42 567 000
Byggnader	<u>28 389 000</u>	<u>28 389 000</u>
	<u>70 956 000</u>	<u>70 956 000</u>

NOTER

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2025-06-30	2024-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	570 366	570 366
	Utgående anskaffningsvärden	570 366	570 366
	Ingående avskrivningar	-346 143	-318 951
	Årets avskrivningar	-27 192	-27 192
	Utgående avskrivningar	-373 335	-346 143
	Redovisat värde	197 031	224 223

Not 6	Uppskrivningsfond	2025-06-30	2024-06-30
	Belopp vid årets ingång	20 368 000	20 368 000
	Belopp vid årets utgång	20 368 000	20 368 000

Not 7	Långfristiga skulder	2025-06-30	2024-06-30
	Förfaller mellan 2 och 5 år	168 000	168 000
	Förfaller senare än 5 år	2 129 000	2 174 500

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
	Fastighetsinteckningar	2 878 000	2 878 000

Lund den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Johan Widén
Styrelseledamot
Ordförande

Carl-Johan Stödberg
Styrelseledamot

Kristin Ormstad
Styrelseledamot

Joachim Neves Rodrigues
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Christian Rosén
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS CARL-JOHAN STÖDBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 8d1fab8ecf3780[...]37a9c7bae736f

IP: 82.209.xxx.xxx

2025-10-24 14:59:20 UTC



JOACHIM NEVES RODRIGUES

Styrelseledamot

Serienummer: 6461cc34bd6a00[...]332c8eb677b4c

IP: 153.96.xxx.xxx

2025-10-24 15:04:34 UTC



Johan Filip Widén

Styrelseledamot

Serienummer: 11958891ef90e5[...]b1586fc4f28aa

IP: 130.235.xxx.xxx

2025-10-24 19:22:34 UTC



Kristin Ormstad

Styrelseledamot

Serienummer: cc8e696cf65207[...]e6bc8c33d9ab0

IP: 31.209.xxx.xxx

2025-10-25 08:37:48 UTC



Per Christian Rosén

Auktoriserad revisor

Serienummer: 8a56e115c36f86[...]d7e416178dc34

IP: 193.203.xxx.xxx

2025-10-25 08:58:52 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.