

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUDENTEN 20

Org.nr 769624-8389

ÅRSREDOVISNING 2025

avgf

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 -- 2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Studenten 20 registrerades 2012-05-25 och har sitt säte i Lund. Ekonomisk plan registrerades 2015-07-13 och gällande stadgar 2018-12-04. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Föreningen äger sedan juli 2015 fastigheten Studenten 20 med adress Hjortgatan 12 A-B i Lund. Fastigheten inrymmer 8 st bostadsrättslägenheter i flerbostadshus med en total boyta på 402 kvm fördelat på:

1 st	1 rok
5 st	2 rok
2 st	3 rok

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring/Söderberg & Partners.

Byggnadens tekniska status

Underhållsplan med tidsintervall 1-20 år resp 30-50 år upprättades 2023 av konsult.

Utfört underhåll:

Byte värmeväxlare	2016
Installation bredband	2016
Brandsäkring av huset	2016
Taksäkerhet	2017
Åtgärder ventilation, enligt OVK	2017
Stambyte samt kringåtgärder	2021 -2023
Takreivering	2022
Byte takfönster	2022
Ny tvättmaskin o torkskåp	2023

Förvaltning

Föreningen har under året själv haft hand om den tekniska förvaltningen. För ekonomisk förvaltning har föreningen haft avtal med Brf-Konsult i Lund AB.

kyfs.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-06-08 haft följande sammansättning:

Mia Selin	Ledamot	Ordförande
Daniel Heander	Ledamot	
Niklas Frändberg	Ledamot	
Axel Planck	Ledamot	
William Hawkins	Ledamot	
Harry Dahlberg	Suppleant	

Styrelsen har under året hållit 2 st protokollförda sammanträden.

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

Styrelseansvarsförsäkring ingår i den fastighetsförsäkring föreningen har via Bostadsrätterna.

Revisor

Ulf Kullenbok

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3 % per 1/1 2025.

Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not 7.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2025 uppgick till 1724 kr/lägenhet.

Nyckeltal

Belopp i kr/kvm boyta (402 kvm)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Årsavgift	1 110	1 077	1 046	996	949
Elkostnad	69	64	59	72	58
Värmekostnad	228	210	197	178	182
VA-kostnad	66	52	37	38	35
Räntekostnad, lån	204	201	202	184	146
Låneskuld	13 285	13 332	13 380	13 427	11 733

Ulf

Medlemsinformation

Antal medlemmar i föreningen vid årets slut: 14 st
Antal medlemmar i föreningen vid årets början: 14 st
Fördelat på 8 st lägenheter. Under året har 1 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

kvm = kvadratmeter, uppgår till 402 - likaså bostadsrättsyta

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (årsavgifter)	446 052	433 068	420 444	400 404
Resultat efter finansiella poster	7 094	11 869	-118 052	-1 136 734
Soliditet	61,4%	61,2%	61,1%	61,5%
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	1 110	1 077	1 046	996
Skuldsättning per kvm	13 285	13 332	13 380	13 427
Sparande per kvm *)	266	278	237	226
Räntekänslighet	12	12	13	13
Energikostnad (EL/FV/VA) per kvm	363	326	293	287
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	13 285	13 332	13 380	13 427
Årsavgifter / totala rörelseintäkter	100%	99%	98%	94%

*) I justerat resultat 2022-2023 ingår avdrag för underhållskostnader som ej varit löpande underhåll (stambyte mm)

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 185 250	216 290	-3 784 096	11 869
Disposition av fg års resultat		31 077	-19 208	-11 869
Årets resultat				7 094
Belopp vid årets utgång	12 185 250	247 367	-3 803 304	7 094

Resultatdisposition

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 803 303,89 kr
Årets resultat	7 094,48 kr
	-3 796 209,41 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att
till föreningens fond för yttre underhåll,

i enlighet med stadgarna (0,3% av tax.värdet), avsättes	32 025,00 kr
i ny räkning överföres	-3 828 234,41 kr
	-3 796 209,41 kr

Sign

RESULTATRÄKNING

		2025	2024
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning (årsavgifter)		446 052	433 068
Övriga rörelseintäkter		180	6 481
Summa intäkter		446 232	439 549
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	Not 2	-211 265	-195 554
Övriga externa kostnader	Not 3	-45 932	-51 262
Avskrivningar		-99 995	-99 995
Summa kostnader		-357 192	-346 811
RÖRELSERESULTAT		89 040	92 738
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 946	-80 869
Summa finansiella poster		-81 946	-80 869
ÅRETS RESULTAT		7 094	11 869

Dijk.

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 4	13 437 119	13 537 114
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>13 437 119</u>	<u>13 537 114</u>
Summa anläggningstillgångar		13 437 119	13 537 114
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-/avgiftsfordringar		0	2 693
Övriga fordringar (skattekonto)		13 132	12 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 5	9 026	8 985
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>22 158</u>	<u>24 532</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 6	601 118	533 907
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>601 118</u>	<u>533 907</u>
Summa omsättningstillgångar		623 276	558 439
SUMMA TILLGÅNGAR		14 060 395	14 095 553



BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	12 185 250	12 185 250
Yttre fond	247 367	216 290
<i>Summa bundet eget kapital</i>	12 432 617	12 401 540
<i>Fritt eget kapital</i>		
Ansamlad förlust	-3 803 303	-3 784 096
Årets resultat	7 094	11 869
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-3 796 209	-3 772 227
Summa eget kapital	8 636 408	8 629 313
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 7 4 621 600	4 640 600
Summa långfristiga skulder	4 621 600	4 640 600
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 7 719 000	719 000
Leverantörsskulder	13 067	16 068
Skatteskulder	26 832	25 752
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	Not 9 43 488	64 820
Summa kortfristiga skulder	802 387	825 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 060 395	14 095 553

Dayan

KASSAFLÖDESANALYS

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	89 040	92 738
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	99 995	99 995
	<u>189 035</u>	<u>192 733</u>
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-81 955	-80 859
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	107 080	111 874
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av rörelsefordringar	2 374	-3 755
Ökning/minskning av rörelseskulder	-23 244	-2 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten	86 210	105 178
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-19 000	-19 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-19 000	-19 000
Årets kassaflöde	67 211	86 178
Likvida medel vid årets början	533 907	447 729
Likvida medel vid årets slut	601 118	533 907



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1, som innehåller kompletterande regler till BFNAR 2016:10.

Belopp anges i svenska kronor, om inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningar på anläggningstillgångar enl plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 100 år

Markvärdet är ej underlag för avskrivning.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat (fritt eget kapital) till fond för yttre underhåll (bundet eget kapital) och påverkar därmed inte resultaträkningen.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen samt nästkommande års avtalade amortering redovisas som kortfristig skuld.

	2025	2024
Not 2 Driftskostnader		
Reparationer och underhåll	4 668	5 687
El, fastighet	27 545	25 644
Värme	91 801	84 342
VA	26 694	20 902
Sophantering/renhållning	27 498	27 806
Försäkringspremier	19 267	18 133
Fastighets-skatt/avgift	13 792	13 040
	<u>211 265</u>	<u>195 554</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Revisionsarvode inkl soc avg	6 833	6 612
Föreningskostnader	0	800
Förvaltningsarvode, ek förvaltning	34 272	33 432
Konsultarvoden	0	0
Administration	0	4 625
Bankkostnader	2 057	3 023
Medlemsavgifter (Bostadsrätterna)	2 770	2 770
	<u>45 932</u>	<u>51 262</u>

dup

		2025-12-31	2024-12-31		
Not 4	Byggnader och mark				
	Akkumulerat anskaffningsvärde				
	Ingående anskaffningsvärde byggnad	9 999 486	9 999 486		
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 479 771	4 479 771		
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 479 257	14 479 257		
	Akkumulerade avskrivningar enl plan				
	Ingående avskrivningar byggnad	-942 143	-842 148		
	Årets avskrivningar enligt plan	-99 995	-99 995		
	Utgående ackum avskrivningar enl plan	-1 042 138	-942 143		
	Bokfört värde byggnader och mark	13 437 119	13 537 114		
	Taxeringsvärde				
	Taxeringsvärde byggnad	6 000 000	4 759 000		
	Taxeringsvärde mark	4 675 000	5 600 000		
		10 675 000	10 359 000		
Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Förutbetald försäkringspremie	6 526	6 215		
	Förutbetald medlemsavgift	2 500	2 770		
		9 026	8 985		
Not 6	Kassa och bank				
	Bank, transaktionskonto	601 118	533 907		
		601 118	533 907		
Not 7	Övriga skulder till kreditinstitut				
		Ränta	Låneskuld	Låneskuld	Slutbetal-
	Långgivare	2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31	ningsdag
	SEB	1,24%	4 640 600	4 659 600	2027-07-28
	SEB	3,19%	700 000	700 000	2026-04-28
			5 340 600	5 359 600	
	Kortfristig del av fastighetslån		-719 000	-719 000	
	Långfristig del av fastighetslån		4 621 600	4 640 600	
			2025-12-31	2024-12-31	
Not 8	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckningar		6 200 000	6 200 000	
			6 200 000	6 200 000	

Handwritten signature

	2025-12-31	2024-12-31
Not 9 Upplupna kostnader och förutbet intäkter		
Upplupen elkostnad	2 304	2 263
Upplupen FV-kostnad	10 813	11 037
Upplupen VA-kostnad	1 965	1 597
Upplupen räntekostnad	2 525	2 534
Upplupet revisionsarvode inkl soc avg	6 833	6 612
Förutbetalda årsavgifter/hyror	19 048	40 777
	43 488	64 820

Lund den 28 / 3 2026

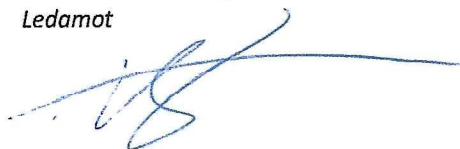
Mia Selin
Ordförande



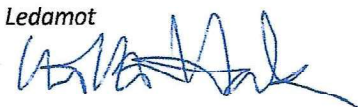
Daniel Heander
Ledamot



Niklas Frändberg
Ledamot



William Hawkins
Ledamot



Axel Planck
Ledamot



Min revisionsberättelse har avgivits 2026 - 04-01



Ulf Kullenbok
Revisor

Till föreningsstämman för Brf Studenten 20 (organisationsnummer 769624-8389)

REVISIONSBERÄTTELSE

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat bokföringen och årsredovisningen i Bostadsrättsföreningen Studenten 20 för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt Årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför

att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt
att årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även granskat styrelsens förvaltning av Brf Studenten 20 för räkenskapsåret 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Lagen om ekonomiska föreningar och Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet gentemot föreningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med Lagen om ekonomiska föreningar eller Bostadsrättslagen eller mot föreningens stadgar.

Jag tillstyrker därför

att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Lund 2026-04-01



Ulf Kullenbok
Vald revisor