

Bostadsrättsföreningen Stinsen 8

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Stinsen 8

Org.nr: 769614-0453

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stinsen 8, 769614-0453, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. 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 Rådeberg.

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.

Styrelse

Ordförande	Patrik Nilsson	2027
Ledamot	Ann-Cathrine Berggren	2027
Ledamot	Mattias Hedelius	2027
Ledamot	Sebastian Waga	2026
Suppleant	Kasper Dudzik	2026
Suppleant	Marc Antony Haddad	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson
	Ernst & Young

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mark Hanlon.



Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Stinsen 5 i Lunds kommun med därpå uppförd byggnad med 30 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1945 . Fastighetens adress är Byggmästaregatan 8 A-C.

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt, 3 förråd samt 16 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4	10	8	8

Total tomtarea:	2 359	kvm
Total bostadsarea:	1 664	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 664	kvm
Total lokalarea:	17	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-13.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Från 2026-05-01 är fastigheten istället fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

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
Gångbanerenhållning	Lunds Renhållningsverk
Skadedjursbekämpning	Anticimex

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 6 802 kr (39 301 kr 2024) och planerat underhåll för 3 484 525 kr (246 750 kr 2024). 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 625 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 354 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-07-20. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Föreningens årsstämma hölls den 20 juli på danssalen i Lunds stadshall och dominerades förstås av de två stora projekten att inreda vinden med fyra nya lägenheter och renovera balkongerna, ett projekt i storleksordningen fem miljoner kronor.

Därvidlag kretsade mycket kring finansieringen av balkongerna där ett eventuellt överskott från vindsvåningsprojektet hjälper till en viss del, men inte fullt ut.

Årsmötet beslutade därför att införa en möjlighet för styrelsen att om behov så infinner sig använda sig av frivilligt kapitaltillskott som diskuterats under året. För att göra en sådan operation måste dock stadgarna ändras med en sådan skrivning, vilket årsstämman enhälligt biföll. För att en stadgeändring skall bli giltig måste den dock vitsordas av ännu ett stämmomöte varpå 2026 års föreningsstämma kommer att omedelbart föregås av en extrastämma med just den punkten på programmet.

Att det inte blev mer bråttom än så beror på att styrelsen tillsammans med förvaltaren Bredablick inte anser att ett extra kapitaltillskott behövs för att ro balkongprojektet i hamn. Föreningens ekonomi anses ha stabiliserats till följd av en lång rad stora avgiftshöjningar de senaste åren och dessutom bidrar vindsvåningsprojektet med fyra nya avgifter och en miljon kronor från byggherren Lindström Property.

Men för att ge föreningen möjligheten att i framtiden kunna använda sig av frivilliga kapitaltillskott så rekommenderas medlemmarna att rösta ja till stadgeändringen på extrastämman.

Arvoden

I denna anda av sparsamhet beslutade årsstämman att bejaka styrelsens förslag att styrelsen lämnas utan arvode för 2025. Även andra sparmål diskuterades.

Underhållsplan spår ett visst lugn framöver

Balkongernas underkännande med följande utgångsförbud kom något överraskande eftersom en balkongrenovering inte fanns på agendan i den underhållsplan som togs fram i samband med ombildningen 2019.

Vi har därför låtit Nabos expert göra en ny besiktning och upprätta en ny underhållsplan för att vaccinera oss mot liknande dryga överraskningar. Den ger oss finansiellt andrum då inga större renoveringsbehov infinner sig på många år framöver. Det som verkar mest påkallande är byte av entréportar då de, förutom att de ständigt kärvar på det ena eller andra sättet, dessutom inte är typiska för fastigheter från 1945. Så både till form och funktion torde nya portar inte ligga alltför långt i framtiden.

Årsmötet och nygammal styrelse

I övrigt så valde årsmötet om Patrik Nilsson, på 2 år, (ordförande), Calle Håkansson, 1 år (kassör), Ann-Cathrine Berggren, 2 år (sekreterare), Mattias Hedelius, 2 år (ledamot) medan Sebastian Waga gjorde comeback i styrelsen, 1 år (ledamot).

Styrelsen fick därmed passa på att tacka Ulrika Björck för mycket goda och rådiga insatser då hon avsåg sig styrelseuppdraget på grund av flytt.

Detsamma fick vi göra en bit in på nya mandatperioden även av kassör Calle Håkansson som också flyttade från föreningen och i samband med detta avgick från sin styrelsepost som kassör.

Övrigt noterbart är att Mark Hanlon omvaldes som valberedning av stämman som dessutom såg till att Kasper Dudzik och Marc Antony Haddad kvarstod på sina poster som suppleanter. Ernst & Young fick även förnyat förtroende som föreningens auktoriserade revisor.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.



Nya medlemmar

Eftersom vi hade ett ganska sent årsmöte det gångna året så hade förra styrelseordet redan kunnat hälsa Mathias Artursson (januari), Tina Nauclér och Dulamsuren Manlaibaatar (mars) samt Nea Lillius (april) välkomna in i gemenskapen.

I början av sommaren flyttade vår sekreterare Ulrika Björck till nytt hus i sina gamla hemtrakter Blentarp och därmed kunde vi välkomna Linda Lantz som flyttade in i A1001. Den 6 augusti började bläcket torka på överlåtelsehandlingarna till A1301 som kassör Calle Håkansson sålde till Anna-Lena Dahlkvist och Lars Jansson.

Och den tidigare ledamoten Viktoria Waga som tidigare flyttat för att utöva läraryrket i Malmö sålde i oktober sin del av A1101 till sin moder Janina som vi således välkomnar som ny medlem och samtidigt passar på att önska Viktoria all lycka till inom pedagogiken!

Styrelsen får ännu en gång tacka ledamöterna för storartade insatser i styrelsen under en period med stora förändringar som krävt mycket arbete och förberedelser för att ingenting skall gå snett. Vilket det (ännu) inte gjort, så stort tack från oss alla.

Trädgården

Som vanligt så har trädgårdsgruppen träffats regelbundet och hållit efter utomhusmiljön med gräsklippning, ogrärensning, plantering av växter i utekrukor och rabatten vid nedfarten till källaren.

Lika traditionsenligt så har föreningen haft två trädgårdsdagar. Såväl på vår som höst har det samlats in löv, räfsats, rensats avlopp och plockat skräp från tomten. De nyligen införskaffade trädgårdsmöblerna har rengjorts och satts in i förrådet samtidigt som uteplatsen täckts över. Dessutom inköptes en syrenrabatt som planterades vid uteplatsen bakom cykelgaraget. Styrelsen riktar ett stort tack till dessa frivilliga krafter som håller utomhusmiljön i topptrim!!!

Och pratar vi om utomhusmiljön kan vi också nämna att vi införskaffat ett partytält, vilket kom på tal vid förra årsmötet, och Camilla Lidman har skänkt en rejäl uppsättning av porslin som kan komma väl till pass vid möten eller festligheter i trädgården, eller mötesrummet!!

Årsmötet hade också inomhusstädning på agendan under etiketten besparingar vilket stötts och blöts av styrelsen som kommit fram till att städning i egen regi med speciellt ansvar för de olika trapphusen förmodligen skulle bli svårt att genomföra i praktiken så frågan skickas tillbaka till föreningsstämman för ytterligare diskussion.

Full rulle ute och inne

Sebastian Waga och Mattias Hedelius utgör brandgruppen som med viss regelbundenhet inspekterar fastigheten, och med tanke på att kåken inte brunnit upp så får deras ronderingar anses ha tjänat oss alla väl.

Mattias Hedelius är också den som ständigt rycker ut och får entréportarna att fungera igen när de med pinsam regelmässighet kärvar. De har definitivt sett sitt bäst-före-datum!

Vad övrigt är så har huslivet under 2025 dominerats av de två stora projekten, där Lindström Property genomför vindsvåningsprojektet och Adwall har tagit itu med balkongrenoveringen. Båda projekten beräknas slutföras under 2026 så vi kan (förhoppningsvis) tillbringa sommaren på splittrerna balkonger, större än de gamla och försedda med trögolv, och det i sällskap med fyra nya lägenhetsinnehavare på vinden.

Efter de här megaprojekten så har underhållningsplanen inget större på agendan de närmaste åren!



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 1 överlåtelse).

Under året har 4 upplåtelse av bostadsrätter skett (2024 år skedde 2 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 2 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 36 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 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 2026-04-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

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



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 832	1 612	1 485	1 315
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 3 222	- 800	- 321	- 547
Förändring av underhållsfond, tkr	-465	-40	505	
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar, tkr	-2 486	-489	-348	-276
Sparande, kr/kvm	317	78	-20	111
Soliditet, (%)	65	66	62	63
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 038	1 044	886	777
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	94	95	87	86
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	999	1 002	845	735
Bostadshyra, kr/kvm			532	1 064
Driftkostnad, kr/kvm	494	389	421	383
Energikostnad, kr/kvm	330	228	250	253
Ränta, kr/kvm	188	409	376	213
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	372	387	337	189
Skuldsättning, kr/kvm	9 729	10 728	10 799	10 879
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	9 828	11 646	11 722	11 810
Räntekänslighet, (%)	9	11	13	15
Snittränta, (%)	1.93	3.81	3.49	1.96

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 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 2026-04-01. 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	43 146 930	465 167	- 9 218 354	- 799 863
Upplåtelse av bostadsrätt	1 003 675			
Disposition enligt föreningsstämma			-799 863	799 863
Avsättning till underhållsfond		625 000	-625 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 090 167	1 090 167	
Årets resultat				- 3 221 986
Vid årets slut	44 150 605	0	- 9 553 050	- 3 221 986

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 10 018 217
Årets resultat före fondändring	- 3 221 986
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 625 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	1 090 167
Summa över/underskott	- 12 775 036

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 12 775 036
Totalt	- 12 775 036

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 742 096

1 537 493

Övriga rörelseintäkter

3

89 517

74 914

Summa rörelseintäkter

1 831 613

1 612 407

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-4 321 229

-1 344 638

Övriga kostnader

5

-179 881

-129 121

Personalkostnader

6

10 632

-72 492

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-270 844

-270 844

Summa rörelsekostnader

-4 761 322

-1 817 095

RÖRELSERESULTAT

-2 929 709

-204 688

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

23 935

53 816

Räntekostnader och liknande resultatposter

-316 212

-648 991

Summa finansiella poster

-292 277

-595 175

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-3 221 986

-799 863

RESULTAT FÖRE SKATT

-3 221 986

-799 863

ÅRETS RESULTAT

-3 221 986

-799 863



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	44 925 545	45 185 089
Inventarier, maskiner och installationer	10	112 058	123 358
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	629 059	628 446
Summa materiella anläggningstillgångar		45 666 662	45 936 893
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 666 662	45 936 893
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 692	904
Övriga fordringar		13 430	29 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	5 862	53 758
Summa kortfristiga fordringar		31 984	84 048
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	2 434 210	5 067 432
Summa kassa och bank		2 434 210	5 067 432
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 466 194	5 151 480
SUMMA TILLGÅNGAR		48 132 856	51 088 373



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 146 930	43 146 930
Underhållsfond		0	465 167
Summa bundet eget kapital		44 146 930	43 612 097
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 553 050	-9 218 355
Årets resultat		-3 221 986	-799 863
Summa fritt eget kapital		-12 775 036	-10 018 218
SUMMA EGET KAPITAL		31 371 894	33 593 879
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	8 363 230	12 309 230
Summa långfristiga skulder		8 363 230	12 309 230
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		8 363 230	12 309 230
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	7 991 230	4 705 230
Leverantörsskulder		119 753	87 697
Skatteskulder		2 557	113
Övriga skulder		12 568	11 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	271 624	380 711
Summa kortfristiga skulder		8 397 732	5 185 264
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 397 732	5 185 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 132 856	51 088 373



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-2 929 709	-204 687
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	270 844	270 844
Summa	-2 658 865	66 157
Erhållen ränta	23 935	53 816
Erlagd ränta	-316 212	-648 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 951 142	-529 019
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	52 064	80 176
Förändring av rörelseskulder	-73 532	7 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 972 610	-441 595
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Pågående nyanläggning	-613	-11 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-613	-11 875
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	4 077 230	9 266 458
Amortering av låneskulder	-4 737 230	-9 378 457
Upplåtelse av vindsutrymme	1 000 000	5 192 944
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	340 000	5 080 945
Årets kassaflöde	-2 633 223	4 627 475
Likvida medel vid årets början	5 067 433	439 958
Likvida medel vid årets slut	2 434 210	5 067 433



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.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100 år
Inventarier, maskiner och installationer	15 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 662 336	1 463 610
Hyror p-platser/garage	76 760	69 883
Övriga objekt	0	0
Övriga hyresintäkter	3 000	4 000
Totalt årsavgifter och hyror	1 742 096	1 537 493



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter
Kommunikation

Totalt övriga rörelseintäkter

2025

2024

9 784

11 472

10 253

0

4 680

2 475

64 800

60 967

89 517

74 914

Not 4. Fastighetskostnader

2025

2024

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Besiktningskostnader
Gångbanerrenhållning
Övriga utgifter för köpta tjänster
Bredband
Kabel-TV
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

51 192

84 715

416 069

244 843

87 442

61 717

27 648

33 097

58 630

54 000

6 891

5 072

3 623

0

10 398

5 171

9 649

36 250

70 109

50 971

10 023

6 847

21 338

20 261

11 795

7 155

45 094

42 650

829 902

652 749

Reparationer

Huskropp
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Värme, installationer
El, installationer

0

17 619

5 977

0

0

6 110

825

0

0

15 572

6 802

39 301

Planerat underhåll

Huskropp, fasader
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
El, installationer

3 386 025

246 750

79 750

0

18 750

0

3 484 525

246 750

Underhåll

Balkonger/altaner

0

405 838

Totalt fastighetskostnader

4 321 229

1 344 638



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 830	4 830
Förvaltningskostnader	87 066	73 928
Revision	33 981	28 919
Tele och post	2 499	1 407
Jurist- och advokatkostnader	14 500	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	9 457	11 504
Bankkostnader	3 562	980
Stämpelskatt	3 961	0
Övriga externa tjänster	20 026	6 075
Övriga externa kostnader	0	1 478
Totalt övriga kostnader	179 881	129 121

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	-8 200	57 300
Sociala kostnader	-2 432	15 192
	-10 632	72 492
Totalt personalkostnader	-10 632	72 492

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har ej beviljats arvode, negativa posten för 2025 avser en återbetalning av arvode till föreningen.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	259 544	259 544
Inventarier, maskiner och installationer	11 300	11 300
	270 844	270 844
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	270 844	270 844

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	19 565 000	19 565 000
Summa:	19 565 000	19 565 000



Not 9. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	25 954 484	25 954 484
Mark	20 571 586	20 571 586
Pågående nyanläggningar	628 446	616 571
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	0	11 875
Utgående anskaffningsvärden	47 154 516	47 154 516
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 340 981	- 1 081 437
Årets avskrivning på byggnader	- 259 544	- 259 544
Utgående avskrivningar	-1 600 525	-1 340 981
Utgående redovisat värde	45 553 991	45 813 535
<i>Varav</i>		
Byggnader	24 353 959	24 613 503
Mark	20 571 586	20 571 586
Pågående nyanläggningar	628 446	628 446
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	20 827 000	15 427 000
Taxeringsvärde mark	14 200 000	16 000 000
	35 027 000	31 427 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	35 000 000	31 400 000
Lokaler	27 000	27 000
	35 027 000	31 427 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	169 500	169 500
Utgående anskaffningsvärden	169 500	169 500
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 46 142	- 34 842
Årets avskrivningar	- 11 300	- 11 300
Utgående avskrivningar	- 57 442	- 46 142
Utgående redovisat värde	112 058	123 358
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 862	53 758
Summa	5 862	53 758
Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Kassa	7 747	7 747
Transaktionskonto Handelsbanken	2 374 835	4 905 788
Placeringskonto Sparbanken	51 628	153 898
Summa	2 434 210	5 067 433
Not 13. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 991 230	4 705 230
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 363 230	12 309 230
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	16 354 460	17 014 460



Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Sparbanken Skåne	2026-12-30	1,60 %	3 850 000	3 930 000
Sparbanken Skåne	2029-12-30	1,75 %	3 850 000	3 930 000
Sparbanken Skåne*	2026-05-07	2,76 %	4 077 230	0
Sparbanken Skåne	Löst	3,25 %	0	4 577 230
Sparbanken Skåne	2028-02-10	4,02 %	3 500 000	3 500 000
Sparbanken Skåne	2028-02-10	3,63 %	1 077 230	1 077 230
Summa skulder till kreditinstitut			16 354 460	17 014 460
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 991 230	-4 705 230
			8 363 230	12 309 230

* Följer STIBOR 3 mån

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	0	75 304
Upplupna räntekostnader	18 176	113 166
Förutbetalda intäkter	159 632	159 382
Upplupna revisionsarvoden	31 000	26 644
Upplupna kostnader	62 816	6 215
Summa	271 624	380 711



Underskrifter

Lund enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-06-10

Patrik Nilsson
Ordförande

Ann-Cathrine Berggren
Ledamot

Mattias Hedelius
Ledamot

Sebastian Waga
Ledamot

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

Ernst & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.06.2026 12:46

SENT BY OWNER:

Rasmus Bertilsson • 10.06.2026 13:43

DOCUMENT ID:

r15g0a8WGL

ENVELOPE ID:

BktgCpUWML-r15g0a8WGL

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Stinsen 8.
pdf

19 pages

SHA-512:

181c9211a12c89ca5c624677334204901bff7fd5a8acf08
bbf58356a51780f498448535db547e5b5d0e935f0fa515
0b8520551e46984c34257b39de0584ab1fe

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JOHAN PATRIK NILSSON	 Signed	11.06.2026 18:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/05/18)
	Authenticated	11.06.2026 18:42	Low	
ANN-CATHRINE BERGGREN	 Signed	12.06.2026 09:06	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/08/06)
	Authenticated	12.06.2026 08:34	Low	
SEBASTIAN WAGA	 Signed	22.06.2026 10:01	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/06/10)
	Authenticated	22.06.2026 10:00	Low	
HANS MATTIAS HEDELIUS	 Signed	22.06.2026 15:49	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/11/22)
	Authenticated	22.06.2026 15:48	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	25.06.2026 12:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
	Authenticated	25.06.2026 12:44	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Stinsen 8, org.nr 769614-0453

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Stinsen 8 för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Stinsen 8 för år 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 25 juni 2026



Revisionsberättelse Brf Stinsen 8.pdf

(112640 byte)

SHA-512: 6dcfe2788c8ea7fc47299bf3ddd9a2a339b4

877dc5b494b3cefa9484ee1ff8f59cefdccdfb08d29a15

cc7710440906504997a3ee7f5676d027066869f87c1ad

Underskrifter

2026-06-25 12:46:28 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf Stinsen 8

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

ccb89e519dfbde903da53916a12717bc9635277d9b687f1b5bd4734b0cd9e47acf51f5bcbe0beced5bfcc70200ef8b75daf3238b88aa8bee890f73fbb0e64ea

e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

