# Årsredovisning

**för**

# Bostadsrättsföreningen Dissidenten

716407-2956

Räkenskapsåret

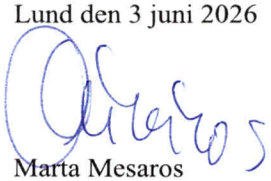
2025

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Dissidenten intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 3 juni 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Lund den 3 juni 2026



Marta Mesaros

# Årsredovisning

**för**

# Bostadsrättsföreningen Dissidenten

716407-2956

Räkenskapsåret

2025

Dokument-ID 0923[illegible]5b75795623[illegible] Signerat MM, HE, CVE, AH

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dissidenten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening) som äger fastigheten Kastanjen 1, Lund. Byggnaden är uppförd 1905 och består av ett flerbostadshus i centrala Lund med 10 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och en lokal upplåten med hyresrätt.

### Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman juni 2025 haft följande sammansättning:

*Ledamöter*
Marta Mesaros, ordförande
Henrik Erander
Conrado Vernersson Bengtsson

*Suppleanter*
Carolina Reinhagen Runesson

Styrelsen har under året avhållit sju protokollförda sammanträden.

### Revisor

Anders Henningsson

### Lägenhetsöverlåtelser

Under året har tre bostadslägenheter överlåtits (föregående år en).

### Förvaltning

Till sin hjälp med den ekonomiska förvaltningen anlitar styrelsen Addinord Redovisningsbyrå AB.

Dokument-ID [illegible] Signerat BMI, BH, SVB, Axel

## Årsavgiften

Årsavgifterna hölls oförändrade från mars 2009 till januari 2022, då avgifterna höjdes med 5%. Styrelsen har beslutat att fr.o.m. 2023 höja avgifterna med 2% årligen, såvida inget annat beslutas. Därutöver har en extra höjning med 27,5% skett i februari 2023 på grund av stigande kostnader.

## Reparation och underhåll

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2025 av Sustend AB. Vid den besiktning som gjordes i samband med uppdateringen av planen noterades att fastigheten var i ett generellt medelgott skick, dock med vissa viktiga undantag främst i form av tak och fasad som kräver åtgärder för att inte riskera följdskador. Denna renovering är planerad att genomföras under 2026.

Under 2025 har rengöring och injustering av ventilationen genomförts i samband med obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

Under 2022 har klinkergolven i trapphusen lagts om samt värmeregleringen i huset förbättrats.

Under 2021 har huvudsakligen målningsarbeten utförts.

Under 2020 har bland annat dräningsarbete färdigställts, en balkong renoverats, fyra takfönster bytts samt en lägenhetsdörr bytts.

## Säte

Föreningen har sitt säte i Lund.

| **Flerårsöversikt** | **2025** | **2024** | **2023** | **2022** |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning (tkr) | 758 | 758 | 710 | 570 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 16 | 62 | 4 | -257 |
| Soliditet (%) | 50,3 | 50,0 | 49,4 | 49,1 |
| Fond för yttre underhåll (tkr) | 653 | 425 | 240 | 370 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 960 | 940 | 906 | 710 |
| Räntekostnader per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 205 | 283 | 254 | 67 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 5 949 | 6 012 | 6 074 | 6 136 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 6 281 | 6 347 | 6 409 | 6 479 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 297 | 277 | 202 | -142 |
| Räntekänslighet (%) | 6,5 | 6,7 | 7,1 | 9,1 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 284 | 251 | 244 | 210 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 90,8 | 88,5 | 90,5 | 89,2 |

## Förändringar i eget kapital

| | Medlems-insatser | Uppskriv-ningsfond | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 1 698 645 | 5 000 000 | 425 024 | -2 376 066 | 61 832 | **4 809 435** |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 228 000 | -166 168 | -61 832 | **0** |
| Årets resultat | | | | | 16 165 | **16 165** |
| **Belopp vid årets utgång** | **1 698 645** | **5 000 000** | **653 024** | **-2 542 234** | **16 165** | **4 825 600** |

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|---|---|
| ansamlad förlust | -2 542 233 |
| årets vinst | 16 165 |
| | **-2 526 068** |
| | |
| behandlas så att | |
| avsättes till fond för yttre underhåll | 228 000 |
| ianspråktas från fond för yttre underhåll | -67 063 |
| i ny räkning överföres | -2 687 005 |
| | **-2 526 068** |

Föreslagen avsättning till underhållsfond överensstämmer med den rekommendation som lämnats i underhållsplan uppdaterad maj 2025.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Dokument-ID 0932f1b9557579963f24 Signerat MM, dl, CVB, AH

# Resultaträkning

| | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 757 946 | 758 120 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 0 | 3 494 |
| **Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.** | | **757 946** | **761 614** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Fastighetskostnader | 4 | -77 594 | -6 969 |
| Driftskostnader | 5 | -310 571 | -281 122 |
| Övriga externa kostnader | 6 | -65 598 | -61 349 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -141 352 | -147 602 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-595 115** | **-497 042** |
| **Rörelseresultat** | | **162 831** | **264 572** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 300 | 65 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -146 966 | -202 805 |
| **Summa finansiella poster** | | **-146 666** | **-202 740** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **16 165** | **61 832** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **16 165** | **61 832** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **16 165** | **61 832** |

# Balansräkning

| | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 8 854 556 | 8 995 908 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **8 854 556** | **8 995 908** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **8 854 556** | **8 995 908** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Avgifts-, hyres- och övriga kundfordringar | | 126 020 | 174 898 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 14 014 | 12 945 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **140 034** | **187 843** |
| ***Kassa och bank*** | | | |
| Kassa och bank | 8 | 597 543 | 437 307 |
| **Summa kassa och bank** | | **597 543** | **437 307** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **737 577** | **625 150** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **9 592 133** | **9 621 058** |

# Balansräkning

| | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 698 645 | 1 698 645 |
| Uppskrivningsfond | 9 | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 653 024 | 425 024 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **7 351 669** | **7 123 669** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserat resultat | | -2 542 233 | -2 376 066 |
| Årets resultat | | 16 165 | 61 832 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **-2 526 068** | **-2 314 234** |
| **Summa eget kapital** | | **4 825 601** | **4 809 435** |
| **Långfristiga skulder** | 10 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11 | 4 453 969 | 4 501 181 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **4 453 969** | **4 501 181** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11 | 47 212 | 47 212 |
| Leverantörsskulder | | 27 159 | 21 223 |
| Skatteskulder | | 2 872 | 1 616 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 235 320 | 240 391 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **312 563** | **310 442** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **9 592 133** | **9 621 058** |

Dokument ID: [illegible] Signerat BRF [illegible]

# Kassaflödesanalys

| | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 16 165 | 61 832 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 141 352 | 147 602 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | **157 517** | **209 434** |
| **Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet** | | | |
| Förändring av rörelsefordringar | | 47 809 | -70 030 |
| Förändring av rörelseskulder | | 2 121 | -1 686 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **207 447** | **137 718** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Amortering av lån | | -47 212 | -47 212 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-47 212** | **-47 212** |
| **Årets kassaflöde** | | **160 235** | **90 506** |
| Likvida medel vid årets början | | 437 307 | 346 801 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **597 542** | **437 307** |

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

### Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|---|---|
| ***Immateriella anläggningstillgångar*** | |
| Anslutningsavgifter | 5 år |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | |
| Byggnader | 50 år |
| Markanläggningar | 20 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år |

## Not 2 Nettoomsättning

| | **2025** | **2024** |
|---|---|---|
| **Nettoomsättningens fördelning** | | |
| Årsavgifter | 687 960 | 674 160 |
| Hyresintäkter lokaler | 60 480 | 59 520 |
| Ersättning från hyresgäst/medlem | 9 506 | 24 440 |
| | **757 946** | **758 120** |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | **2025** | **2024** |
|---|---|---|
| Övriga rörelseintäkter | 0 | 3 494 |
| | **0** | **3 494** |

## Not 4 Fastighetskostnader

| | **2025** | **2024** |
|---|---|---|
| Löpande reparationer | 10 531 | 6 969 |
| Periodiskt underhåll | 67 063 | 0 |
| | **77 594** | **6 969** |

## Not 5 Driftskostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsskötsel och städ | 35 143 | 31 445 |
| El | 36 792 | 30 954 |
| Fjärrvärme | 145 889 | 130 655 |
| Vatten och avlopp | 32 009 | 28 104 |
| Renhållning | 21 539 | 21 877 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | 21 220 | 19 480 |
| Försäkringar | 17 979 | 18 606 |
| | **310 571** | **281 121** |

Lägenheternas elförbrukning betalas av bostadsrättsinehavaren.

## Not 6 Övriga externa kostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Revisionsarvode | 3 750 | 3 750 |
| Redovisningstjänster | 55 030 | 52 007 |
| Redovisningstjänster, extradebitering | 2 480 | 1 343 |
| Övriga förvaltningskostnader | 4 338 | 4 249 |
| | **65 598** | **61 349** |

## Not 7 Byggnader och mark

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 7 225 006 | 7 225 006 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **7 225 006** | **7 225 006** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -3 229 098 | -3 087 746 |
| Årets avskrivningar | -141 352 | -141 352 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-3 370 450** | **-3 229 098** |
| | | |
| Ingående uppskrivningar | 5 000 000 | 5 000 000 |
| **Utgående ackumulerade uppskrivningar** | **5 000 000** | **5 000 000** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **8 854 556** | **8 995 908** |
| | | |
| Taxeringsvärden byggnader | 11 115 000 | 9 040 000 |
| Taxeringsvärden mark | 6 683 000 | 7 478 000 |
| | **17 798 000** | **16 518 000** |

Uppskrivning av föreningens mark med 5 000 000 kr gjordes 2022 i syfte att undvika att redovisa negativt kapital samtidigt som värdet av föreningens tillgångar väsentligen överstiger det bokförda värdet.

## Not 8 Checkräkningskredit

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till | 100 000 | 100 000 |
| Utnyttjad kredit uppgår till | 0 | 0 |

## Not 9 Uppskrivningsfond

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 5 000 000 | 5 000 000 |
| **Belopp vid årets utgång** | **5 000 000** | **5 000 000** |

Anläggningstillgångarnas bokförda värde exklusive uppskrivningar uppgår till 3 854 556 (3 995 908).

## Not 10 Långfristiga skulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 4 265 121 | 4 312 333 |
| | **4 265 121** | **4 312 333** |

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Långivare (räntebindningstid) | Räntesats 2025-12-31 | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2025-12-31 | Lånebelopp 2024-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Stadshypotek AB (1 år) | 2,86% | 2026-03-01 | 2 139 315 | 2 161 775 |
| Stadshypotek AB (1 år) | 2,86% | 2026-03-01 | 666 750 | 673 750 |
| Stadshypotek AB (1 år) | 3,19% | 2026-03-30 | 477 500 | 482 500 |
| Stadshypotek AB (90 dagar) | 2,95% | 2026-01-30 | 310 366 | 313 618 |
| Stadshypotek AB (1 år) | 2,91% | 2026-04-30 | 764 000 | 772 000 |
| Stadshypotek AB (1 år) | 2,88% | 2026-06-01 | 143 250 | 144 750 |
| | | | **4 501 181** | **4 548 393** |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 47 212 | 47 212 |

Ny räntesats för de lån med 1 års räntebindningstid som ränteändrats 2026-03-01 är 2,61%, 2026-03-30 är 3,23% och 2026-04-30 är 3,32%.

## Not 12 Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 5 332 000 | 5 332 000 |
| | **5 332 000** | **5 332 000** |

Årsredovisningen beslutades den 25 maj 2026

Lund

Marta Mesaros
Ordförande

Henrik Erander

Conrado Vernersson Bengtsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-06-02

Anders Henningsson

Dokument-ID 09222115557579562323 Signerat MM, HE, CVB, AH

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557579562323

## Dokument

**Årsredovisning 2025 för Bostadsrättsföreningen Dissidenten**
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2026-05-29 17:46:49 CEST (+0200) av Tobias Nord (TN)
Färdigställt 2026-06-02 08:27:31 CEST (+0200)

## Initierare

**Tobias Nord (TN)**
Addinord Redovisningsbyrå AB
Org. nr 556540-6922
tobias@addinord.se

## Signerare

**Marta Mesaros (MM)**
Personnummer 19690830-2828
marta.mesaros@hermods.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marta Mesaros"
Signerade 2026-06-01 13:14:18 CEST (+0200)

**Henrik Erander (HE)**
Personnummer 19980824-3258
henrik.erander@hotmail.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK ERANDER"
Signerade 2026-06-01 16:19:32 CEST (+0200)

**Conrado Vernersson Bengtsson (CVB)**
Personnummer 19911119-4016
conrad.vernersson@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OMAR CONRADO VERNERSSON BENGTSSON"
Signerade 2026-06-01 13:20:29 CEST (+0200)

**Anders Henningsson (AH)**
Personnummer 19600608-3536
anders@habarev.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS HENNINGSSON"
Signerade 2026-06-02 08:27:31 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557579562323

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify



*Revisionsberättelse*

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dissidenten,

org.nr 716407-2956

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dissidenten 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 dessa 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 International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dissidenten för år 2025.

*Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

*Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

*Uttalanden*

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

Örkelljunga den 2 juni 2026

Anders Henningsson