

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 -- 2024-12-31.

## 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 |
| Takrenovering                    | 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 fortsatt avtal med Brf-Konsult i Lund AB.

### Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-21 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 5 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 2024. Beslutades om höjning med 3 % fr o m 1/1 2025.

#### Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not 7.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2024 uppgick till 1630 kr/lägenhet.

### Nyckeltal

Belopp i kr/kvm boyta (402 kvm)

|                   | <u>2024</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|-------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift         | 1 077       | 1 046       | 996         | 949         | 949         |
| Elkostnad         | 64          | 59          | 72          | 58          | 46          |
| Värmekostnad      | 210         | 197         | 178         | 182         | 167         |
| VA-kostnad        | 52          | 37          | 38          | 35          | 39          |
| Räntekostnad, lån | 201         | 202         | 184         | 146         | 189         |
| Låneskuld         | 13 332      | 13 380      | 13 427      | 11 733      | 11 780      |

## Medlemsinformation

Antal medlemmar i föreningen vid årets slut: 14 st  
Antal medlemmar i föreningen vid årets början: 16 st  
Fördelat på 8 st lägenheter. Under året har 2 st överlåtelse skett.

## Flerårsöversikt

kvm = kvadratmeter, uppgår till 402 - likaså bostadsrättsyta

|                                       | <u>2024</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (årsavgifter)         | 433 068     | 420 444     | 400 404     | 381 360     |
| Resultat efter finansiella poster     | 11 869      | -118 052    | -1 136 734  | -1 333 607  |
| Soliditet                             | 61,2%       | 61,1%       | 61,5%       | 67,0%       |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta     | 1 077       | 1 046       | 996         | 949         |
| Skuldsättning per kvm                 | 13 332      | 13 380      | 13 427      | 11 733      |
| Sparande per kvm *)                   | 278         | 237         | 226         | 56          |
| Räntekänslighet                       | 12          | 13          | 13          | 12          |
| Energikostnad (EL/FV/VA) per kvm      | 326         | 293         | 287         | 275         |
| Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta | 13 332      | 13 380      | 13 427      | 11 733      |
| Årsavgifter / totala rörelseintäkter  | 99%         | 98%         | 94%         | 99%         |

\*) I justerat resultat 2021-2023 ingår avdrag för underhållskostnader som ej varit löpande underhåll (stambyte mm)

## Förändringar i eget kapital

|                                | Inbetalda<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 12 185 250            | 185 213                     | -3 634 967             | -118 052          |
| Disposition av fg års resultat |                       | 31 077                      | -149 129               | 118 052           |
| Årets resultat                 |                       |                             |                        | 11 869            |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>12 185 250</b>     | <b>216 290</b>              | <b>-3 784 096</b>      | <b>11 869</b>     |

## Resultatdisposition

Förslag till hantering av ansamlad förlust

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Balanserat resultat | -3 784 096,00 kr        |
| Årets resultat      | 11 869,00 kr            |
|                     | <u>-3 772 227,00 kr</u> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll,

i enlighet med stadgarna (0,3% av tax.värdet), avsättes 31 077,00 kr

i ny räkning överföres -3 803 304,00 kr

-3 772 227,00 kr

## RESULTATRÄKNING

|                                            |       | 2024            | 2023            |
|--------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                  |       |                 |                 |
| Nettoomsättning (årsavgifter)              |       | 433 068         | 420 444         |
| Övriga rörelseintäkter                     |       | <u>6 481</u>    | <u>7 851</u>    |
| <b>Summa intäkter</b>                      |       | <b>439 549</b>  | <b>428 295</b>  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                 |       |                 |                 |
| Driftskostnader                            | Not 2 | -195 554        | -303 630        |
| Övriga externa kostnader                   | Not 3 | -51 262         | -61 818         |
| Avskrivningar                              |       | <u>-99 995</u>  | <u>-99 995</u>  |
| <b>Summa kostnader</b>                     |       | <b>-346 811</b> | <b>-465 443</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                     |       | <b>92 738</b>   | <b>-37 148</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                  |       |                 |                 |
| Ränteintäkter                              |       | 0               | 140             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |       | <u>-80 869</u>  | <u>-81 044</u>  |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |       | <b>-80 869</b>  | <b>-80 904</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                      |       | <b>11 869</b>   | <b>-118 052</b> |

## BALANSRÄKNING

|                                               |       | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |       |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |       |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 4 | 13 537 114        | 13 637 109        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |       | <u>13 537 114</u> | <u>13 637 109</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |       | <b>13 537 114</b> | <b>13 637 109</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |       |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |       |                   |                   |
| Hyses-/avgiftsfordringar                      |       | 2 693             | 0                 |
| Övriga fordringar (skattekonto)               |       | 12 854            | 12 305            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 5 | 8 985             | 8 472             |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |       | <u>24 532</u>     | <u>20 777</u>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         |       |                   |                   |
| Kassa och bank                                | Not 6 | 533 907           | 447 729           |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |       | <u>533 907</u>    | <u>447 729</u>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |       | <b>558 439</b>    | <b>468 506</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |       | <b>14 095 553</b> | <b>14 105 615</b> |

## BALANSRÄKNING

|                                          |       | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |       |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                      |       |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>               |       |                   |                   |
| Medlemsinsatser                          |       | 12 185 250        | 12 185 250        |
| Yttre fond                               |       | 216 290           | 185 213           |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>         |       | <b>12 401 540</b> | <b>12 370 463</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                |       |                   |                   |
| Ansamlad förlust                         |       | -3 784 096        | -3 634 967        |
| Årets resultat                           |       | 11 869            | -118 052          |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>          |       | <b>-3 772 227</b> | <b>-3 753 019</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                |       | <b>8 629 313</b>  | <b>8 617 444</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>              |       |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut       | Not 7 | 4 640 600         | 5 359 600         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>        |       | <b>4 640 600</b>  | <b>5 359 600</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>              |       |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut       | Not 7 | 719 000           | 19 000            |
| Leverantörsskulder                       |       | 16 068            | 28 755            |
| Skatteskulder                            |       | 25 752            | 24 864            |
| Upplupna kostnader och förutbet intäkter | Not 9 | 64 820            | 55 952            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>        |       | <b>825 640</b>    | <b>128 571</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>    |       | <b>14 095 553</b> | <b>14 105 615</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                     | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                |                |
| Rörelseresultat                                                                     | 92 738         | -37 148        |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                   |                |                |
| Avskrivningar                                                                       | 99 995         | 99 995         |
|                                                                                     | <b>192 733</b> | <b>62 847</b>  |
| Erhållen ränta                                                                      | 0              | 140            |
| Erlagd ränta                                                                        | -80 869        | -81 054        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>111 864</b> | <b>-18 067</b> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                |                |
| Minskning/ökning av rörelsefordringar                                               | -3 755         | -13 036        |
| Ökning/minskning av rörelseskulder                                                  | -2 931         | 31 949         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>105 178</b> | <b>846</b>     |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                |                |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         | 0              | 0              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                |                |
| Upptagna lån                                                                        | 0              | 0              |
| Amortering av lån                                                                   | -19 000        | -19 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-19 000</b> | <b>-19 000</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>86 178</b>  | <b>-18 154</b> |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>447 729</b> | <b>465 883</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>533 907</b> | <b>447 729</b> |

## 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.

|                                       | 2024           | 2023           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 2 Driftskostnader</b>          |                |                |
| Reparationer och underhåll            | 5 687          | 119 526        |
| OVK (Oblig vent.kontroll)             | 0              | 9 125          |
| El, fastighet                         | 25 644         | 23 701         |
| Värme                                 | 84 342         | 79 163         |
| VA                                    | 20 902         | 14 976         |
| Sophantering/renhållning              | 27 806         | 28 065         |
| Försäkringspremier                    | 18 133         | 16 362         |
| Fastighets-skatt/avgift               | 13 040         | 12 712         |
|                                       | <b>195 554</b> | <b>303 630</b> |
| <b>Not 3 Övriga externa kostnader</b> |                |                |
| Revisionsarvode inkl soc avg          | 6 612          | 6 392          |
| Föreningskostnader                    | 800            | 0              |
| Förvaltningsarvode, ek förvaltning    | 33 432         | 32 616         |
| Konsultarvoden                        | 0              | 14 697         |
| Administration                        | 4 625          | 2 704          |
| Bankkostnader                         | 3 023          | 2 639          |
| Medlemsavgifter (Bostadsrätterna)     | 2 770          | 2 770          |
|                                       | <b>51 262</b>  | <b>61 818</b>  |

|       |                                              | 2024-12-31 | 2023-12-31 |            |            |
|-------|----------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| 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               | -842 148   | -742 153   |            |            |
|       | Årets avskrivningar enligt plan              | -99 995    | -99 995    |            |            |
|       | Utgående ackum avskrivningar enl plan        | -942 143   | -842 148   |            |            |
|       | Bokfört värde byggnader och mark             | 13 537 114 | 13 637 109 |            |            |
|       | Taxeringsvärde                               |            |            |            |            |
|       | Taxeringsvärde byggnad                       | 4 759 000  | 4 759 000  |            |            |
|       | Taxeringsvärde mark                          | 5 600 000  | 5 600 000  |            |            |
|       |                                              | 10 359 000 | 10 359 000 |            |            |
| Not 5 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            |            |            |            |
|       | Förutbetald försäkringspremie                | 6 215      | 5 702      |            |            |
|       | Förutbetald medlemsavgift                    | 2 770      | 2 770      |            |            |
|       |                                              | 8 985      | 8 472      |            |            |
| Not 6 | Kassa och bank                               |            |            |            |            |
|       | Bank, transaktionskonto                      | 533 907    | 447 729    |            |            |
|       |                                              | 533 907    | 447 729    |            |            |
| Not 7 | Övriga skulder till kreditinstitut           |            |            |            |            |
|       |                                              | Ränta      | Låneskuld  | Låneskuld  | Slutbetal- |
|       | Långgivare                                   | 2024-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 | ningsdag   |
|       | SEB                                          | 1,24%      | 4 659 600  | 4 678 600  | 2027-07-28 |
|       | SEB                                          | 3,27%      | 700 000    | 700 000    | 2025-04-28 |
|       |                                              |            | 5 359 600  | 5 378 600  |            |
|       | Kortfristig del av fastighetslån             |            | -719 000   | -19 000    |            |
|       | Långfristig del av fastighetslån             |            | 4 640 600  | 5 359 600  |            |
|       |                                              |            | 2024-12-31 | 2023-12-31 |            |
| Not 8 | Ställda säkerheter                           |            |            |            |            |
|       | Fastighetsinteckningar                       |            | 6 200 000  | 6 200 000  |            |
|       |                                              |            | 6 200 000  | 6 200 000  |            |

|                                                          | 2024-12-31          | 2023-12-31          |
|----------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Not 9    Upplupna kostnader och förutbet intäkter</b> |                     |                     |
| Upplupen elkostnad                                       | 2 263               | 2 210               |
| Upplupen FV-kostnad                                      | 11 037              | 11 381              |
| Upplupen VA-kostnad                                      | 1 597               | 1 345               |
| Upplupen räntekostnad                                    | 2 534               | 2 544               |
| Upplupet revisionsarvode inkl soc avg                    | 6 612               | 6 392               |
| Förutbetalda årsavgifter/hyror                           | 40 777              | 32 080              |
|                                                          | <hr/> <b>64 820</b> | <hr/> <b>55 952</b> |

Lund den        /        2025

Mia Selin  
*Ordförande*

Daniel Heander  
*Ledamot*

Niklas Frändberg  
*Ledamot*

William Hawkins  
*Ledamot*

Axel Planck  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har avgivits 2025 -

Ulf Kullenbok  
*Revisor*