

Välkommen till årsredovisningen för Lund Stinsen 3 Bostadsrättsförening

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 7
Flerårsöversikt	s. 8
Upplysning vid förlust	s. 9
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-01-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stinsen 3	2004	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1956.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 1 736 kvm och 3 lokaler om 66 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 802 kvm.

Styrelsens sammansättning

Patrik Kühn	Ordförande
Christa Hansson	Styrelseledamot
Emil Fritz	Styrelseledamot
Ingar Nilsson	Styrelseledamot
Philip Beermann	Styrelseledamot
Sebastian Ståhl	Styrelseledamot

Valberedning

Annika Åkerblom
Tony Andersson

Firmateckning

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

Revisorer

Anneli Carlsson Auktoriserad revisor Ernst & Young Aktiefbolag

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1980 ● Nya kall- och varmvattenledningar
- 1983 ● Nya fönster
- 1993 ● Nya balkonger
- 2005 ● Nytt elsystem
Nya horisontella avloppsstammar
- 2007 ● Renovering av trappuppgångar
Byte av lägenhetsytterdörrar till säkerhetsdörrar
- 2010 ● Nytt yttertak
Nya fogar i tegelfasaden och byte av vissa tegelbalkar
- 2013 ● Ny fjärrvärmeundercentral samt bland annat nya stamventiler, radiatorventiler och termostater
- 2016 ● Anslutning till bredband via fiber
- 2019 ● Nytt porttelefonisystem
- 2020 ● Nya tvättmaskiner
- 2021 ● Målning av tak och väggar på gavelbalkonger
- 2022 ● Laddpunkter för sex parkeringsplatser
Gemensam el med IMD
- 2023 ● Solcellsanläggning
- 2024 ● Renovering och målning av träpanel på miljöhus och uteförråden utanför entréerna
- 2025 ● Nya golv på balkongerna på långsidorna (med undantag av tre balkonger)
Ny vattenledning mellan kommunens anslutningspunkt och vattenmätare
Renovering av gavelbalkonger

Planerade underhåll

- 2026 ● Nya brandsläckare och brandvarnare
Utvändig avloppsledning, separation av dagvatten från spillvatten samt eventuell installation av råttstopp
Lagning av puts på sockel
- 2027 ● Nya värmeledningar

Avtal med leverantörer

Bredbandsleverantör	Bahnhof AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elleverantör	E.ON Energilösningar AB
Elnät	Kraftringen AB
Fastighetsskötsel	Förvaltnings AB Stadsbostäder
Fiberanslutning	Kraftringen AB
Fjärrvärme	Kraftringen AB
Gångbanerenhållning	Lunds kommun (Lunds Renhållningsverk)
Individuell mätning och debitering (IMD) av el	Öresundskraft AB
Revision	Ernst & Young Aktiebolag
Service av undercentral för fjärrvärme	Svensk Energi Consult AB
Service av utrustning i tvättstuga	Bengtssons Tvättmaskinservice Aktiebolag
Serviceavtal ladduttag	Caiflow AB
Sophämtning	Lunds kommun (Lunds Renhållningsverk)
Styrelserådgivning med mera	Stiftelsen Bostadsrätterna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har:

- Refinansierat och utökat lån med 1,5 miljon.
- Övergått till K3 för årsredovisning.
- Höjt avgiften för bredband från och med oktober 2025.
- Höjt årsavgiften med 5 % från årsskiftet 2025/2026.

Förändringar i avtal

Ett nytt företag tar hand om service av ladduttag då de vi tidigare hade avtal med upphörde med att erbjuda tjänsten.

Övriga uppgifter

Vi har bland annat:

- Hanterat klagomål.
- Prövat ansökningar om:
 - o andrahandsuthyrning
 - o medlemskap.
- Hälsat nya medlemmar välkomna.
- Smörjt lås.
- Utökat möjligheten till avfallshantering på fastigheten med kärl för småelektronik.
- Elkontroll
 - o Utfört kontroll och tagit fram protokoll för fortlöpande elkontroll.
 - o Utfört egna kontroller.
- Bytt ut en jordfelsbrytare.
- Utfört energirundvandring med Kraftringen.
- Tagit in offerter gällande
 - o utvändig avloppsledning, separation av dagvatten från spillvatten samt eventuell installation av råttstopp
 - o brandskydd.
- Upphandlat ventilationskontroll 2026.
- Fyllt igen råtthål.
- Förmedlat problem gällande balkonger.
- Utfört besiktning gällande mögel i lägenhet.
- Satt upp information gällande ventilation och möblering mot ytterväggar i entréerna.
- Klottersanerats sophuset.
- En "arbetshörna" med gemensamma verktyg med mera har installerats i det inre cykelförrådet.
- Reparerats tvättmaskin och mangel.
- Genomfört två fixar-/städdagar.
- Rensat ventilation i tvättstugan.
- Byggt odlingslåda.
- Detaljplanen Lund C, västra sidan
 - o Deltagit i möte med kommunen.
 - o Informerat medlemmar om samråd.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 926 885	1 926 481	1 710 550	1 538 096
Resultat efter fin. poster	-106 750	136 819	202 465	303 527
Soliditet (%)	66	69	67	68
Yttre fond	4 810 302	4 176 194	3 432 194	2 684 034
Taxeringsvärde	40 017 000	36 817 000	36 817 000	36 817 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 013	971	891	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,8	87,5	89,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 186	4 399	4 457	4 526
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 996	4 238	4 294	4 360
Sparande / kvm totalyta, kr	304	303	257	305
Elkostnad / kvm totalyta, kr	82	80	90	93
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	193	174	163	158
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	36	31	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	332	289	284	279
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	3,91	3,47	-
Räntekänslighet (%)	5,18	4,53	5,00	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 133 999 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Förlusten 2025 beror huvudsakligen av renovering av balkonger, ny vattenledning mellan kommunens anslutningspunkt och vattenmätare, samt avskrivning. Ökade kapitalkostnader minskar chansen att nuvarande årsavgifter räcker för att finansiera bedömda kostnader enligt underhållsplanen över tid. Framtida avgiftshöjning är sannolik.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	14 599 963	-	-	14 599 963
Upplåtelseavgifter	813 528	-	-	813 528
Fond, yttre underhåll	4 176 194	-109 892	744 000	4 810 302
Balanserat resultat	-1 479 577	246 711	-744 000	-1 976 867
Årets resultat	136 819	-136 819	-106 750	-106 750
Eget kapital	18 246 927	0	-106 750	18 140 177

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 232 867
Årets resultat	-106 750
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-744 000
Totalt	-2 083 617

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-2 083 617

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 926 886	1 926 481
Övriga rörelseintäkter	3	8 269	0
Summa rörelseintäkter		1 935 155	1 926 481
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 038 766	-1 071 753
Övriga externa kostnader	9	-132 057	-125 925
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-635 169	-299 939
Summa rörelsekostnader		-1 805 992	-1 497 618
RÖRELSERESULTAT		129 163	428 863
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		4 690	8 445
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-240 603	-300 489
Summa finansiella poster		-235 913	-292 044
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-106 750	136 819
ÅRETS RESULTAT		-106 750	136 819

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	26 437 921	25 363 388
Maskiner och inventarier	12	8	8 996
Summa materiella anläggningstillgångar		26 437 930	25 372 385
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 437 930	25 372 385
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		53 193	23 452
Övriga fordringar	14	1 005 026	805 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	54 478	56 687
Summa kortfristiga fordringar		1 112 697	885 752
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 112 697	885 752
SUMMA TILLGÅNGAR		27 550 627	26 258 137

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 413 491	15 413 491
Fond för yttre underhåll		4 810 302	4 176 194
Summa bundet eget kapital		20 223 793	19 589 685
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 976 867	-1 479 577
Årets resultat		-106 750	136 819
Summa ansamlad förlust		-2 083 617	-1 342 759
SUMMA EGET KAPITAL		18 140 176	18 246 927
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 002 370	7 637 030
Leverantörsskulder		86 428	75 238
Övriga kortfristiga skulder		986	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	320 667	298 942
Summa kortfristiga skulder		9 410 451	8 011 210
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 550 627	26 258 137

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	129 163	428 863
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	635 169	299 939
	764 332	728 802
Erhållen ränta	4 690	8 445
Erlagd ränta	-242 352	-295 839
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	526 670	441 408
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 096	269
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	35 650	-856 262
Kassaflöde från den löpande verksamheten	539 223	-414 585
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 700 714	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 700 714	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 500 000	0
Amortering av lån	-134 660	-100 995
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 365 340	-100 995
ÅRETS KASSAFLÖDE	203 849	-515 580
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	787 674	1 303 254
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	991 523	787 674

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Lund Stinsen 3 Bostadsrättsförening är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Kostnad för bredband debiteras som separat avgift och el debiteras efter förbrukning.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	5,00 - 10,00 %
Stomme och grund	1,61 %
Yttertak	3,41 %
Fasader	3,87 %
Balkonger	2,50 - 3,04 %
Fönster	3,04 %
Stamledningar VA	8,52 %
Stamledningar Värme	42,58 %
Styr & övervakning	6,55 %
El	2,84 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av Solel och IMD.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 553 040	1 511 120
Hysesintäkter p-plats	44 500	44 400
Hysesintäkter p-plats, moms	800	0
Hysesintäkter förråd	25 800	25 025
Hyror reklamplats/antennplats	60 945	60 000
Bredband	49 536	48 384
El	76 800	75 200
El, moms	78 430	145 498
Elintäkter laddstolpe moms	4 461	6 134
Intäkter solel, moms	2 784	2 554
Övriga intäkter	300	0
Påminnelseavgift	180	180
Pantsättningsavgift	4 101	1 719
Överlåtelseavgift	10 290	2 746
Administrativ avgift	3 038	1 127
Andrahandsuthyrning	4 410	2 390
Vidarefakturerade kostnader	7 474	0
Öres- och kronutjämning	-3	4
Summa	1 926 886	1 926 481

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Skattereduktion	5 282	0
Återbäring försäkringsbolag	2 987	0
Summa	8 269	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	99 548	96 558
Besiktningar	2 924	57 734
Brandskydd	1 718	0
Gårdkostnader	1 278	893
Snöröjning/sandning	731	7 594
Serviceavtal	25 060	27 039
Förbrukningsmaterial	8 352	1 178
Summa	139 611	190 995

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	13 802	4 672
Dörrar och lås/porttele	0	4 201
VVS	84 370	6 044
Värmeanläggning/undercentral	313	20 671
Elinstallationer	7 619	0
Mark/gård/utemiljö	7 663	13 863
Vattenskada	0	19 089
Summa	113 766	68 540

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Elinstallationer	0	18 825
Fasader	0	91 067
Summa	0	109 892

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	148 044	143 551
Uppvärmning	348 437	314 151
Vatten	101 887	63 976
Sophämtning/renhållning	43 053	47 188
Summa	641 421	568 866

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	33 618	28 175
Bredband	51 012	48 955
Fastighetsskatt	59 338	56 330
Summa	143 968	133 460

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	608	463
Revisionsarvoden extern revisor	22 000	18 750
Styrelseomkostnader	4 696	4 973
Fritids och trivselkostnader	957	713
Föreningskostnader	1 288	1 288
Förvaltningsarvode enl avtal	55 741	55 259
Överlåtelsekostnad	16 560	1 793
Pantsättningskostnad	5 292	3 440
Administration	4 401	2 562
Konsultkostnader	15 244	31 415
Bostadsrätterna Sverige	5 270	5 270
Summa	132 057	125 925

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	240 520	300 278
Dröjsmålsränta	83	211
Summa	240 603	300 489

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 648 893	27 799 984
Årets inköp	1 700 714	848 909
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 349 607	28 648 893
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 285 505	-3 006 802
Årets avskrivning	-626 181	-278 703
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 911 686	-3 285 505
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 437 921	25 363 388
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 014 275</i>	<i>6 014 275</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 017 000	18 617 000
Taxeringsvärde mark	16 000 000	18 200 000
Summa	40 017 000	36 817 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	234 999	234 999
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	234 999	234 999
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-226 003	-204 766
Årets avskrivning	-8 988	-21 236
Utgående ackumulerad avskrivning	-234 991	-226 003
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8	8 996

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	848 909
Omfört till Byggnad	0	-848 909
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 388	8 125
Skattefordringar	4 385	7 393
Momsavräkning	0	1 690
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	1
Övriga kortfristiga fordringar	730	730
Transaktionskonto	241 097	204 971
Borgo räntekonto	750 427	582 703
Summa	1 005 026	805 613

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 802	5 270
Förutbet försäkr premier	29 101	30 827
Förutbet bredband	10 617	9 696
Upplupna intäkter	8 958	10 894
Summa	54 478	56 687

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Sparbanken Skåne	Löst			1 600 000
SEB	Löst			6 037 030
SEB	2026-03-28	2,35 %	7 402 370	
SEB	2026-01-28	2,31 %	1 600 000	
Summa			9 002 370	7 637 030
Varav kortfristig del			9 002 370	7 637 030

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 329 070 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	814	0
Uppl kostn el	15 237	10 650
Uppl kostnad Värme	47 681	42 993
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	18 000
Uppl kostn räntor	8 788	10 537
Uppl kostn vatten	8 398	5 532
Uppl kostnad Sophämtning	4 294	3 593
Förutbet hyror/avgifter	215 455	207 637
Summa	320 667	298 942

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 985 000	9 985 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Möten med kommunen om detaljplanen Lund C, västra sidan, har utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lund

Christa Hansson
Styrelseledamot

Emil Fritz
Styrelseledamot

Ingar Nilsson
Styrelseledamot

Patrik Kühn
Ordförande

Philip Beermann
Styrelseledamot

Sebastian Ståhl
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young Aktiebolag
Anneli Carlsson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 14:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.05.2026 14:29

DOCUMENT ID:

Skh7Wz8RZg

ENVELOPE ID:

HJomZGL0-e-Skh7Wz8RZg

DOCUMENT NAME:

Lund Stinsen 3 Bostadsrättsförening, 769610-3345 - Års redovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

4dffed60e73a2ba3c1901b53c3318e3e8a80dc34785e84

b2d9d76b98e3f76c4828f94486611db7fc42dba5c64487

25df78cb466ff8cffbdcc5508561d2e49ccc

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
1. PATRIK KÜHN lundstinsen3@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 14:33 04.05.2026 14:32	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.180.215
2. PHILIP CARL BEERMANN philipbeermann@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 22:00 05.05.2026 21:56	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.129.32
3. John Henry Sebastian Ståhl sebastian.stahl1998@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 08:23 05.05.2026 09:30	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.102.245
4. Emil Edward Fritz fritz_emil@outlook.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 12:25 06.05.2026 12:20	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.12.143
5. INGAR ELISABETH NILSSON ingar.nilsson@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 19:13 05.05.2026 20:03	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.181.166
6. CHRISTA ANN-CHARLOTTE HANSSON christahansson56@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 19:18 05.05.2026 11:22	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.129.174
7. ANNELI CARLSSON anneli.carlsson@se.ey.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 14:02 07.05.2026 14:02	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.65.1

* 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

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

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 Lund Stinsen 3 Bostadsrättsförening, org.nr 769610-3345

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lund Stinsen 3 Bostadsrättsförening för år 2025.

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 revisionsssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsssed 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 Lund Stinsen 3 Bostadsrättsförening för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghande sätt.

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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Halmstad, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Anneli Carlsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 14:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.05.2026 14:29

DOCUMENT ID:

ryn7ZML0We

ENVELOPE ID:

HJjXZG8CWI-ryn7ZML0We

DOCUMENT NAME:

RB Lund Stinsen 3 Bostadsrättsförening.pdf

2 pages

SHA-512:

a9d73750a8205dc71ee1b4abf61100620eca219e6e3c9c
a5842f2a9772858d850593b5cb64cd5c5c59bd9c5b9ba
931c66bd9104419772678f8e45661ede54be8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNELI CARLSSON	Signed	07.05.2026 14:01	eID	Swedish BankID
anneli.carlsson@se.ey.co m	Authenticated	07.05.2026 14:01	Low	IP: 213.115.65.1

* 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

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



PAES
sealed

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