

Bostadsrättsföreningen Stångbypark i Lund

Org.nr: 769621-2401

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stångbypark i Lund, organisationsnummer 769621-2401, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens säte är i Stångby, Lund

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010.

Ekonomisk plan registrerades år 2010.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2010.

Föreningens första årsbokslut upprättades år 2012

I det första årsbokslutet hade föreningen i enlighet med ekonomisk plan upplåtit 25 bostadsrätter.

Bostadsrätterna upplåts enskilt eller för gemensamt nyttjande.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

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 och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos: Länsförsäkringar

Styrelse

Ordförande	Daniel Adolfsson
Ledamot	Annika Nordenstam
Ledamot	Mattias Jernberg
Ledamot	Albin Dahlin
Ledamot	Marcus Rodan

Revisor

Auktoriserad revisor	Helena Fälton Björkman Advice Revision i Växjö AB
----------------------	--

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.
På stämman deltog 10 medlemmar.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Föreningen har inte haft någon valberedning. Styrelsen skickar frågan om intresse att ingå i nästa styrelse till samtliga medlemmar.

Information om fastigheten

Radhus

Fastighetsbeteckning: Lund Västergötland 2, Lund Norrland 4, Lund Karelen 2, Lund Änkedrottningen 1

Föreningens adresser:

- Bataljonsvägen 13-25
- Soldat Skalks gata 36-44
- Soldat Sperrings gata 21-33
- Soldat Ploghtappens gata 1-11

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2010

Totalyta (m²):	2 625
-----------------------	--------------

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
5 rok	25	2 625
Summa	25	2 625

Garage och P-platser

	Antal platser	Varav uthyrt
	8	2

Förvaltning

Avtal

Teknisk Förvaltning
Fastighetsjour
Ekonomisk förvaltare
Långivare
Försäkring
Bredband/TV/Telefoni
Revisor
Lås & nycklar
Spolning sopkärl
El

Leverantör

Clifa Service AB
Örestads bevakning
allabrf.se
Sparbanken Skåne
Länsförsäkringar
Telia
Advice Revision
AB Låscentralen
Lunds renhållningsverk
Skånska energi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av ekonomisk förvaltare till Bredablick Förvaltning. Föreningens lån utökades i december med 700 000 kr p.g.a. undershållskostnader, främst målning och byte av värmepumpar.

Byte av värmepumpar

Under 2024 byttes två av föreningens totalt 4 bergvärmepumpar. Resterande två bergvärmepumpar kommer sannolikt att behöva bytas inom de närmsta åren.

Avgiftsändringar

Styrelsen beslutade att från 1 januari 2025 höja avgiften med ca 30%. De största anledningarna till detta är högre fastighetsavgift, högre underhållskostnader, ränteläget och ökade amorteringar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bredablick Förvaltning sköter från 1 januari 2025 föreningens ekonomiska förvaltning.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad 2019.
Underhållsplanens tidshorisont: 2029

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Reparation av fuktskadade förråd	2025
Byta värmepumpar	2024-2028
Målning av undertak	2024
Spolning avlopp	2021
10-års besiktning	2021
Omförhandling Bredband	2021
Renovering av staket	2019

Medlemsinformation

46 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 3 överlåtelser skett.
6 medlemmar har utträtt ur föreningen.
5 medlemmar har upptagits.

45 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	1 756	1 623	1 550	1 374
Årsavgifter, tkr	1 300	1 066	1 043	1 021
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 773	- 300	- 353	- 324
Soliditet ¹ , %	73	73	74	74
Räntekänslighet %	13.4	11.0	12.0	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	95	96	
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	495	590	397	389
Skuldsättning / kvm totalyta	6 650	6 495	6 570	6 633
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	6 650	6 495	6 570	6 633
Energikostnad / kvm	167	161	174	
Sparande / kvm	42	62	41	
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll.

Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan. Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Föreningen har idag underhållskostnader & avskrivningar som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi.

Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 650 000	1 147 571	- 3 551 603	- 299 639	49 946 329
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		209 000	-209 000		0
Balanseras i ny räkning			- 299 639	299 639	0
Årets resultat				- 773 193	- 773 193
Belopp vid årets utgång	52 650 000	1 356 571	- 4 060 242	- 773 193	49 173 136

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 4 060 242
Årets resultat	- 773 193
Totalt	- 4 833 435

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	280 341
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 411 448
Balanseras i ny räkning	- 4 702 328
Totalt	- 4 833 435

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	1 756 086	1 622 890
Övriga rörelseintäkter		72	7 981

Summa rörelseintäkter

1 756 158 1 630 871

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	3	-1 487 600	-992 074
Administration och förvaltning	4	-93 056	-74 010
Personalkostnader	5	-115 386	-100 738
Avskrivningar	6	-472 055	-462 365

Summa rörelsekostnader

-2 168 097 -1 629 187

RÖRELSERESULTAT

-411 939 1 684

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	27 331	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-388 585	-301 322

Summa finansiella poster

-361 254 -301 322

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-773 193 -299 638

RESULTAT FÖRE SKATT

-773 193 -299 638

ÅRETS RESULTAT

-773 193 -299 638

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9 , 10	65 989 650	66 441 390
Inventarier, verktyg och installationer	11	510 331	65 521
Summa materiella anläggningstillgångar		66 499 981	66 506 911
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		66 499 981	66 506 911
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		108	101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 678	42 453
Kundfordringar		0	276 516
Summa kortfristiga fordringar		40 786	319 070
Kassa och bank			
Kassa och bank		892 236	1 154 771
Summa kassa och bank		892 236	1 154 771
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		933 022	1 473 841
SUMMA TILLGÅNGAR		67 433 003	67 980 752

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		52 650 000	52 650 000
Fond för yttre underhåll		1 356 571	1 147 571
Summa bundet eget kapital		54 006 571	53 797 571
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 060 242	-3 551 603
Årets resultat		-773 193	-299 639
Summa fritt eget kapital		-4 833 435	-3 851 242
SUMMA EGET KAPITAL		49 173 136	49 946 329
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12	9 585 875	7 906 904
Summa långfristiga skulder		9 585 875	7 906 904
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		9 585 875	7 906 904
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12	7 870 676	9 142 875
Leverantörsskulder		73 252	29 693
Skatteskulder		470 300	454 025
Övriga skulder		0	3 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		259 764	497 740
Summa kortfristiga skulder		8 673 992	10 127 519
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 673 992	10 127 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 433 003	67 980 752

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-411 939	1 684
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	472 055	462 365
Summa	60 116	464 049
Erhållen ränta	27 331	0
Erlagd ränta	-388 585	-301 322
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-301 138	162 727
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	278 284	-176 224
Ökning/minskning av rörelseskulder	-181 329	338 303
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-204 183	324 806
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Inköp bergvärmepumpar	-465 125	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-465 125	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagande av nytt lån	700 000	0
Amortering av låneskulder	-293 228	-196 853
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	406 772	-196 853
Årets kassaflöde	-262 536	127 953
Likvida medel vid årets början	1 154 771	1 026 818
Likvida medel vid årets slut	892 236	1 154 771

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120 år
Bergvärmepump	20 år
Laddstolpar	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Årets utgifter för reparation, underhåll och förbättringsåtgärder fördelat per kvm totalyta.

Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll/kvm totalyta

Årets utrymme för kostnader för reparation och underhåll, givet att självkostnadsprincip tillämpas.

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	1 290 000	1 055 562
Övriga årsavgifter	9 534	10 920
	1 299 534	1 066 482
Hyresintäkter		
Garage och p-platser	9 522	11 856
Bredband	44 850	45 000
Övriga hyresintäkter	3 499	-2
	57 871	56 854
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 191	7 614
Debiterade vatten- och energikostnader	424 656	469 193
Debiterade vattenkostnader	4 860	3 819
Debiterade elkostnader	7 208	0
Debiterade värmekostnader	-51 647	9 629
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	1 800	9 299
Övriga intäkter	2 613	0
	398 681	499 554
Totalt nettoomsättning	1 756 086	1 622 890

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	289 067	333 690
Vatten och avlopp	149 376	87 733
Sophämtning	50 977	60 439

489 420 481 862

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	56 774	57 752
Snöröjning/sandning	36 584	72 270

93 358 130 022

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	0	9 484
Bredband	93 900	92 241

93 900 101 725

Övriga driftkostnader

Försäkring	34 778	27 566
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	238 125	232 175

272 903 259 741

Reparationer

Reparationer	126 571	10 024
--------------	---------	--------

Underhåll

Underhåll	411 448	0
Laddplatser	0	8 700

411 448 8 700

Totalt operativ drift och underhåll

1 487 600 992 074

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	32 751	34 986
Extra ekonomisk förvaltning	17 584	16 973

50 335 51 959

Revision

Revisionsarvode	17 375	13 125
-----------------	--------	--------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	12 806	0
Bankkostnader	7 337	4 432
Hyra lokal	300	300
Övriga kostnader	4 903	4 194

25 346 8 926

Totalt administration och förvaltning

93 056 74 010

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

2024

2023

87 800

72 500

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

27 586

28 238

Totalt personalkostnader

115 386

100 738

Not 6. Avskrivningar

Avskrivningar

Byggnader och markanläggningar

Inventarier och installationer

2024

2023

451 740

451 740

20 315

10 625

472 055

462 365

Totalt avskrivningar

472 055

462 365

Not 7. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2024

2023

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Övriga ränteintäkter

27 331

0

Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

27 331

0

Not 8. Räntekostnader och liknande resultatposter

2024

2023

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder

Räntekostnader skattekonto

Övriga finansiella kostnader

377 809

300 141

0

-205

10 776

1 386

388 585

301 322

Totalt räntekostnader och liknande resultatposter

388 585

301 322

Not 9. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

22 126 000

22 126 000

Summa:

22 126 000

22 126 000

Not 10. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	54 250 000	54 250 000
Anskaffningsvärde mark	16 750 000	16 750 000
Utgående anskaffningsvärden	71 000 000	71 000 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 558 610	- 4 106 870
Årets avskrivningar	- 451 740	- 451 740
Utgående avskrivningar	-5 010 350	-4 558 610
Utgående redovisat värde	65 989 650	66 441 390
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	58 800 000	44 850 000
Taxeringsvärde mark	34 647 000	24 828 000
	93 447 000	69 678 000

Not 11. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	106 250	106 250
Inköp	465 125	0
Utgående anskaffningsvärden	571 375	106 250
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 40 729	- 30 104
Årets avskrivningar	- 20 315	- 10 625
Utgående avskrivningar	- 61 044	- 40 729
Utgående redovisat värde	510 331	65 521

Not 12. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Sparbanken skåne	2027-02-10	3,71 %	6 264 375	6 392 875
Sparbanken skåne	2027-11-10	3,10 %	3 450 000	2 750 000
Sparbanken skåne	2025-11-10	1,38 %	7 742 176	7 906 904
Summa skulder till kreditinstitut			17 456 551	17 049 779
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 870 676	-9 142 875
			9 585 875	7 906 904

Underskrifter

den ____ / ____ 2025

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Daniel Adolfsson
Ordförande

Annika Nordenstam
Ledamot

Mattias Jernberg
Ledamot

Albin Dahlin
Ledamot

Marcus Rodan
Ledamot

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

Advice Revision i Växjö AB

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.06.2025 07:26

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 08.06.2025 17:39

DOCUMENT ID:

SyxA5CXQmgg

ENVELOPE ID:

r109A7XQex-SyxA5CXQmgg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Stångbypark i Lund.pdf

16 pages

SHA-512:

2a3b95daf65c10810c32f61852cc5d76d5a17f3cc96891
30e743c9a4416140fe7b03361a3d33c96fdb1580d16928
ce6a95db5d6ff68f98658b700debe5a2e073

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
ANNIKA LISA GEJNER NOR DENSTAM annika.g.nordenstam@gmail.com	 Signed Authenticated	08.06.2025 19:06 08.06.2025 19:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/03/29) IP: 81.231.229.199
ALBIN DAHLIN albinjdahlin@gmail.com	 Signed Authenticated	08.06.2025 21:05 08.06.2025 21:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/02/16) IP: 81.231.229.212
DANIEL RICHARD ADOLFSSON Daniel.r.adolfsson@gmail.com	 Signed Authenticated	09.06.2025 07:49 09.06.2025 07:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/03/22) IP: 81.231.229.206
MARCUS RODAN marcusrodan@gmail.com	 Signed Authenticated	09.06.2025 22:13 09.06.2025 09:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/07/08) IP: 81.232.92.7
MATTIAS JERNBERG nostrad@gmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2025 18:23 10.06.2025 11:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/04/30) IP: 195.60.68.7
MARIA HELENA FÄLTON BJÖRKMAN helena.bjorkman@advicerevision.se	 Signed Authenticated	12.06.2025 07:26 12.06.2025 07:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/01/15) IP: 62.182.223.229

* 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