

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STINSEN

Org.nr 745000-1362

ÅRSREDOVISNING

2024

hmk.

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 och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Stinsen registrerades 1945-10-15 och har sitt säte i Lund. Nu gällande stadgar registrerades 2020-05-11. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Eka 16 med byggår 1948 och adress Trollebergsvägen 38 A-C, Lund. Här upplåter föreningen 17 st bostadsrättslägenheter med en total boyta på 1.007 kvm fördelat på:

16 st	2 rok
1 st	4 rok

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig över åren 2019 - 2038.

Förvaltning

Föreningen har under året själv haft hand om den tekniska förvaltningen. Trappstädning har utförts på entreprenad av HomeMaid AB. För ekonomisk förvaltning har föreningen anlitat Brf-Konsult i Lund AB.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-27 haft följande sammansättning:

Johannes Sandvall	ledamot	ordförande
Kristina Söhngen Norén	ledamot	sekreterare
Andreas Sjövall	ledamot	kassör
Albin Olausson	ledamot	
Julia Permsjö	ledamot	
Elin Ferhm	suppleant	

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelseansvarsförsäkring ingår i fastighetsförsäkringen hos Länsförsäkringar Skåne.

byak

Valberedning

Jonathan Wilthorn

Revisor

Ulf Kullenbok

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes per 1 januari 2024 med ca 9,6 % (350 kr/lgh). Föreningen förväntar sig kunna hålla årsavgifterna oförändrade under 2025.

Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not 8.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2024 uppgick till 1.630 kr/lägenhet.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll sker i enlighet med antagen underhållsplan.

Nyckeltal

Belopp i kr/kvm boyta (1.007 kvm)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Elkostnad	24	26	26	19	22
Värmekostnad	210	203	183	197	173
VA-kostnad	40	33	29	24	28
Räntekostnad, lån	177	146	71	71	73
Låneskuld	3 924	3 966	4 268	4 358	4 447

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Skorstenarna har haft skador där fogen har vittrat och har därför fogats om.

Staketet kring huset har renoverats genom att ett stort antal av staketstolparna har bytts ut samt att hela staketet har målats om.

Då föreningens ek förvaltare kommer gå i pension har avtal skrivits med en ny förvaltare fr o m 1/1 2025. Valet föll på SBC, med kontor i Malmö.

Medlemsinformation

Antal medlemmar i föreningen vid årets slut: 26 st

Antal medlemmar i föreningen vid årets början: 26 st

Fördelat på 17 st lägenheter. Inga överlåtelse har skett under året.



Flerårsöversikt

Antal kvadratmeter (kvm) = 1.007, även bostadsrättsyta

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning (årsavgifter o hyror)	881 196	800 964	763 289	762 184
Resultat efter finansiella poster	-58 382	68 159	82 227	138 259
Soliditet	22%	22%	20%	19%
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	856	781	742	742
Skuldsättning per kvm	3 924	3 966	4 268	4 358
Sparande per kvm	47	167	187	308
Räntekänslighet	5	5	6	6
Energikostnad (EL/FV/VA) per kvm	273	262	238	239
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	3 924	3 966	4 268	4 358
Årsavgifter / totala rörelseintäkter	98%	97%	97%	97%

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 900	130 775	1 279 163	-324 822	68 159
Disposition av fg års resultat			164 000	-95 841	-68 159
Årets resultat					-58 382
Belopp vid årets utgång	52 900	130 775	1 443 163	-420 663	-58 382

Upplysning vid förlust

Den för året redovisade förlusten beror delvis på det relativt höga ränteläget på föreningens lån, som beräknas sänkas med ca 1%-enhet (40 tkr/år) vid omläggning av båda lånen i juni 2025.

Tillsammans med höjda årsavgifter med ca 15 % under de två senaste åren får föreningens framtida ekonomiska åtaganden anses vara finansierade.

Resultatdisposition

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Balanserat resultat	-420 662,76 kr
Årets resultat	-58 382,00 kr
	-479 044,76 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll,

i enlighet med stadgar och underhållsplan, avsättes 164 000,00 kr

i ny räkning överföres

-643 044,76 kr

-479 044,76 kr

Dup.

RESULTATRÄKNING

	2024	2023
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	881 196	800 964
Övriga rörelseintäkter	1 230	10 743
Summa intäkter	882 426	811 707
Rörelsens kostnader		
Driftskostnader	Not 2 -525 484	-354 669
Övriga externa kostnader	Not 3 -140 371	-130 084
Styrelsearvoden	-4 995	-5 994
Avskrivningar	-106 111	-106 111
Summa kostnader	-776 961	-596 858
RÖRELSERESULTAT	105 465	214 849
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 515	35
Räntekostnader och liknande resultatposter	-178 362	-146 725
Summa finansiella poster	-163 847	-146 690
ÅRETS RESULTAT	-58 382	68 159

mpk.

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 4	<u>4 513 397</u>	<u>4 619 508</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		4 513 397	4 619 508
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 5	<u>1 800</u>	<u>1 800</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 800	1 800
Summa anläggningstillgångar		4 515 197	4 621 308
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar (skattekonto)		2 308	4 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	<u>19 981</u>	<u>19 538</u>
Summa kortfristiga fordringar		22 289	24 212
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 7	<u>662 130</u>	<u>715 584</u>
Summa kassa och bank		662 130	715 584
Summa omsättningstillgångar		684 419	739 796
SUMMA TILLGÅNGAR		5 199 616	5 361 104

bu/k.

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	183 675	183 675
Yttre fond	1 443 163	1 279 163
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 626 838	1 462 838
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst	-420 663	-324 822
Årets resultat	-58 382	68 159
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-479 045	-256 663
Summa eget kapital	1 147 793	1 206 175
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8 0	2 014 875
Summa långfristiga skulder	0	2 014 875
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8 3 951 485	1 978 870
Leverantörsskulder	0	27 764
Skatteskulder	1 673	2 333
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	Not 10 98 665	131 087
Summa kortfristiga skulder	4 051 823	2 140 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 199 616	5 361 104

myk

KASSAFLÖDESANALYS

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	105 465	214 849
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	106 111	106 111
	<u>211 576</u>	<u>320 960</u>
Erhållen ränta	14 515	35
Erlagd ränta	-179 353	-138 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	46 738	182 481
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av rörelsefordringar	1 923	-3 355
Ökning/minskning av rörelseskulder	-59 855	9 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 194	188 946
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-42 260	-304 260
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-42 260	-304 260
Årets kassaflöde	-53 454	-115 314
Likvida medel vid årets början	715 584	830 898
Likvida medel vid årets slut	662 130	715 584

byggs

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats 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	80 år
Fastighetsförbättringar	50 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
Not 2 Driftskostnader		
Städ, entreprenad	23 038	19 802
Förbruknings-material/inventarier	3 350	209
Reparationer och underhåll	158 839	7 528
El, fastighet	23 848	25 781
Värme	211 123	204 721
VA	39 819	33 539
Sophantering/renhållning	22 825	24 132
Försäkringspremier	14 932	11 944
Fastighets-skatt/avgift	27 710	27 013
	525 484	354 669
Not 3 Övriga externa kostnader		
Kabel-tv-avgifter	34 776	33 174
Bredband/internet/hemsida	40 190	40 181
Revisionsarvode	7 494	10 788
Föreningskostnader	2 524	1 056
Förvaltningsarvode, avtal ek förvaltning	43 076	42 024
Administration	9 647	1 222
Övriga förvaltningskostnader	787	0
Bankkostnader	1 877	1 639
	140 371	130 084

Dyk

		2024-12-31	2023-12-31		
Not 4	Byggnader och mark				
	Ackumulerat anskaffningsvärde				
	Ingående anskaffningsvärde byggnad	354 000	354 000		
	Ingående anskaffningsvärde ombyggnader/renov	5 859 372	5 859 372		
	Ingående anskaffningsvärde mark	25 000	25 000		
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 238 372	6 238 372		
	Ackumulerade avskrivningar enl plan				
	Ingående avskrivningar byggnad (ny-/om-/tillbyggn)	-563 700	-533 221		
	Ingående avskrivningar renoveringar	-1 055 164	-979 532		
	Årets avskrivningar enligt plan	-106 111	-106 111		
	Utgående ackum avskrivningar enl plan	-1 724 975	-1 618 864		
	Bokfört värde byggnader och mark	4 513 397	4 619 508		
	Taxeringsvärde				
	Taxeringsvärde byggnad	10 200 000	10 200 000		
	Taxeringsvärde mark	10 400 000	10 400 000		
		20 600 000	20 600 000		
Not 5	Andra långfristiga värdepappersinnehav				
	Andel i SBC	1 800	1 800		
		1 800	1 800		
Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Förutbetald försäkringspremie	5 112	4 707		
	Förutbetald kabel-tv-avgift	8 734	8 712		
	Förutbetald bredbandsavgift	6 135	6 119		
		19 981	19 538		
Not 7	Kassa och bank				
	Bank, transaktionskonto	247 849	315 584		
	Bank, placeringskonto	414 281	400 000		
		662 130	715 584		
Not 8	Övriga skulder till kreditinstitut				
		Ränta	Låneskuld	Låneskuld	Slutbetal-
	Långgivare	2024-12-31	2024-12-31	2023-12-31	ningsdag
	Stadshypotek	4,26%	1 936 610	1 978 870	2025-06-01
	Stadshypotek	4,50%	2 014 875	2 014 875	2025-06-01
			3 951 485	3 993 745	
	Kortfristig del av fastighetslån		-3 951 485	-1 978 870	
	Långfristig del av fastighetslån		0	2 014 875	

Myr.

	2024-12-31	2023-12-31
Not 9 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	5 061 080	5 061 080
	<u>5 061 080</u>	<u>5 061 080</u>
Not 10 Upplupna kostnader och förutbet intäkter		
Upplupen elkostnad	2 341	2 016
Upplupen FV-kostnad	28 410	30 623
Upplupen VA-kostnad	3 371	2 867
Upplupen renhållningskostnad	1 853	1 969
Upplupna styrelsearvoden	5 994	5 994
Upplupet revisionsarvode inkl soc avg (-23)	7 494	7 163
Övriga upplupna kostnader	2 171	0
Upplupen räntekostnad	14 431	15 422
Förutbetalda årsavgifter/hyror	32 600	65 033
	<u>98 665</u>	<u>131 087</u>

Lund den 25/4 2025


Johannes Sandvall
Ordförande


ELIN FERUM
Skriver under i egenskap av
Suppleant
Kristina Söhngen Norén
Ledamot


Andreas Sjövall
Ledamot


Albin Olausson
Ledamot


Julia Permsjö
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2025 - 05-01


Ulf Kullenbok
Revisor

Till föreningsstämman för Brf Stinsen (organisationsnummer 745000-1362)

REVISIONSBERÄTTELSE

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat bokföringen och årsredovisningen i Bostadsrättsföreningen Stinsen för år 2024.

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 de 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 god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört 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 2024 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 samt

att årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även granskat styrelsens förvaltning av Brf Stinsen för räkenskapsåret 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Lagen om ekonomiska föreningar och Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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 har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet gentemot föreningen.

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

Uttalande

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med Lagen om ekonomiska föreningar eller Bostadsrättslagen eller mot föreningens stadgar.

Jag tillstyrker därför
att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

Lund 2025-05-01



Ulf Kullenbok
Vald revisor