



Välkommen till årsredovisningen för Lund Stinsen 3 Bostadsrättsförening

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stinsen 3	2004	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos 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 1802 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Alicia Harkell
Annika Åkerblom
Tilda Karlsson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Ida Bergendorff Auktoriserad Revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Renovering och målning av träpanel på miljöhus och uteförråden utanför entréerna
- 2023 ● Solcellsanläggning
- 2022 ● Laddpunkter för sex parkeringsplatser
Gemensam el med IMD
- 2021 ● Målning av tak och väggar på gavelbalkonger
- 2020 ● Nya tvättmaskiner
- 2019 ● Nytt porttelefonisystem
- 2016 ● Anslutning till bredband via fiber
- 2013 ● Ny fjärrvärmeundercentral samt bland annat nya stamventiler, radiatorventiler och termostater
- 2010 ● Nytt yttertak
Nya fogar i tegelfasaden och byte av vissa tegelbalkar
- 2007 ● Renovering av trappuppgångar
Byte av lägenhetsytterdörrar till säkerhetsdörrar
- 2005 ● Nytt elsystem
Nya horisontella avloppsstammar

- 1993** ● Nya balkonger
- 1983** ● Nya fönster
- 1980** ● Nya kall- och varmvattenledningar

Planerade underhåll

- 2025** ● Separera dagvatten från spillvatten samt eventuellt installera råttstopp
Nya brandvarnare
Nya golv på balkongerna på långsidorna (med undantag av tre balkonger)
Renovering av gavelbalkonger
Elkontroll
- 2026** ● Laga puts på sockel
Asfaltering, och målning av linjemarkeringar på parkeringen

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	Compleo CS Nordic AB
Sophämtning	Lunds kommun (Lunds Renhållningsverk)
Styrelserådgivning med mera	Stiftelsen Bostadsrätterna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har:

- Höjt avgiften från den 1 Januari 2025 med 2 procent.
- Refinansierat ett lån.

Förändringar i avtal

Vi har:

- Omförhandlat samtliga parkeringsavtal.
- Upprättat avtal för två förråd som inte hyrts ut tidigare. Ett litet förråd (tidigare "strykrummet" och ett förråd vid värmecentralen (tidigare "verkstaden/snickarboa").

Övriga uppgifter

Vi har:

- Besiktigat och upphandlat projektledare och entreprenör för renovering av gavelbalkonger.
- Hanterat råttproblem enligt följande:
 - o fyllt igen hål två gånger
 - o filmat gångar och avloppsledningar
 - o efterfrågat offerter får att separera dagvattenledning från spillvattenledning och installera råttstopp.
- Utfört analys och bytt elabonnemang (nedsäkrat från 125 A till 80 A).
- Efterfrågat offerter för utredning och åtgärder av ventilation.
- Beställt kontroll av ventilation till torkskåp.
- Installerat närvarostyrning och bytt till LED-ljuskällor i nya delen av cykelförrådet samt fjärrvärmecentralen.
- Tagit bort staketsektion vid parkeringen.
- Bytt expansionskärl.
- Vidtagit följande åtgärder gällande avfallshanteringen:
 - o bytt ut lilla papperskärlet mot ett till stort
 - o tagit bort lilla restavfallskärlet
 - o satt upp ytterligare information i soprummet
 - o delat ut information om sortering.
- Uppdaterat information om brandskydd i trapphusen.
- Hållit välkomstmöten med medlemmar
- Åtgärdat fel på:
 - o lås i källaren
 - o tvättmaskin.
 - o Porttelefonen
 - o laddning.
- Prövat ansökan om andrahandsuthyrning.
- Fastighetsdeklarerat.
- Hanterat klagomål gällande ljud och efterlevnad av trivselregler i tvättstugan.
- Utfört fixar-/städningar vår respektive höst.
- Köpt in häcksax och sekator.
- Köpt in och satt upp adressskylt på sophuset.
- Färdigställt underhållsplan.
- Kollat av intresset för fler funktioner i styrelserummet.
- Beslutat om utformning och avgift för pallkrage.
- Hanterat vattenskada.
- Hanterat cyklar efter rensning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 35 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 926 481	1 710 550	1 538 096	1 369 586
Resultat efter fin. poster	136 819	202 465	303 527	166 124
Soliditet (%)	69	67	68	68
Yttre fond	4 176 194	3 432 194	2 684 034	2 325 134
Taxeringsvärde	36 817 000	36 817 000	36 817 000	26 304 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	971	891	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,5	89,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 399	4 457	4 526	4 594
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 238	4 294	4 360	4 426
Sparande per kvm totalyta, kr	303	257	305	255
Elkostnad per kvm totalyta, kr	80	90	93	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	174	163	158	173
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	31	27	33
Energikostnad per kvm totalyta, kr	289	284	279	232
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,91	3,47	-	-
Räntekänslighet (%)	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 126 724 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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	14 599 963	-	-	14 599 963
Upplåtelseavgifter	813 528	-	-	813 528
Fond, yttre underhåll	3 432 194	-	744 000	4 176 194
Balanserat resultat	-938 043	202 465	-744 000	-1 479 577
Årets resultat	202 465	-202 465	136 819	136 819
Eget kapital	18 110 108	0	136 819	18 246 927

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-735 578
Årets resultat	136 819
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-744 000
Totalt	-1 342 759

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	109 892
Balanseras i ny räkning	-1 232 867

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 926 481	1 710 550
Övriga rörelseintäkter	3	0	27 410
Summa rörelseintäkter		1 926 481	1 737 960
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 071 753	-875 710
Övriga externa kostnader	9	-125 925	-144 499
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-299 939	-261 036
Summa rörelsekostnader		-1 497 618	-1 281 245
RÖRELSERESULTAT		428 863	456 715
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 445	16 427
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-300 489	-270 677
Summa finansiella poster		-292 044	-254 250
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		136 819	202 465
ÅRETS RESULTAT		136 819	202 465

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	25 363 388	24 793 182
Maskiner och inventarier	12	8 996	30 233
Pågående projekt	13	0	848 909
Summa materiella anläggningstillgångar		25 372 385	25 672 324
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 372 385	25 672 324
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 452	9 070
Övriga fordringar	14	805 613	1 348 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	56 687	43 566
Summa kortfristiga fordringar		885 752	1 401 601
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		885 752	1 401 601
SUMMA TILLGÅNGAR		26 258 137	27 073 925

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 413 491	15 413 491
Fond för yttre underhåll		4 176 194	3 432 194
Summa bundet eget kapital		19 589 685	18 845 685
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 479 577	-938 043
Årets resultat		136 819	202 465
Summa fritt eget kapital		-1 342 759	-735 577
SUMMA EGET KAPITAL		18 246 927	18 110 108
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	1 600 000
Summa långfristiga skulder		0	1 600 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 637 030	6 138 025
Leverantörsskulder		75 238	943 511
Övriga kortfristiga skulder		0	3 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	298 942	278 811
Summa kortfristiga skulder		8 011 210	7 363 817
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 258 137	27 073 925

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	428 863	456 715
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	299 939	261 036
	728 802	717 751
Erhållen ränta	8 445	16 427
Erlagd ränta	-295 839	-268 538
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	441 408	465 640
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	269	64 769
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-856 262	835 734
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-414 585	1 366 143
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-848 909
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-848 909
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 995	-118 660
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 995	-118 660
ÅRETS KASSAFLÖDE	-515 580	398 574
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 303 254	904 680
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	787 674	1 303 254

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Lund Stinsen 3 Bostadsrättsförening har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Maskiner och inventarier	20 %
Byggnad	1 - 10 %

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 511 120	1 384 224
Hysesintäkter lokaler	0	18 000
Hysesintäkter p-plats	44 400	42 750
Hysesintäkter förråd	25 025	6 000
Hyror reklamplats/antennplats	60 000	73 095
Bredband	48 384	48 384
El	75 200	57 600
El, moms	145 498	59 239
Elintäkter laddstolpe	0	1 650
Elintäkter laddstolpe moms	6 134	1 715
Intäkter solel, moms	2 554	0
Påminnelseavgift	180	120
Pantsättningsavgift	1 719	1 575
Överlåtelseavgift	2 746	6 565
Administrativ avgift	1 127	0
Andrahandsuthyrning	2 390	9 633
Öres- och kronutjämning	4	0
Summa	1 926 481	1 710 550

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	24 591
Övriga intäkter	0	-290
Återbäring försäkringsbolag	0	3 109
Summa	0	27 410

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	96 558	100 353
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	994
Besiktningar	57 734	0
Gårdkostnader	893	487
Snöröjning/sandning	7 594	2 138
Serviceavtal	27 039	72 048
Förbrukningsmaterial	1 178	1 042
Summa	190 995	177 062

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	4 672	4 980
Dörrar och lås/porttele	4 201	0
VVS	6 044	0
Värmeanläggning/undercentral	20 671	0
Mark/gård/utemiljö	13 863	6 163
Vattenskada	19 089	3 013
Summa	68 540	14 156

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Elinstallationer	18 825	0
Fasader	91 067	0
Summa	109 892	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	143 551	162 466
Uppvärmning	314 151	293 165
Vatten	63 976	55 428
Sophämtning/renhållning	47 188	48 030
Summa	568 866	559 089

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	28 175	23 829
Bredband	48 955	46 556
Fastighetsskatt	56 330	55 018
Summa	133 460	125 403

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Inkassokostnader	463	1 643
Revisionsarvoden extern revisor	18 750	17 500
Styrelseomkostnader	4 973	2 239
Fritids och trivselkostnader	713	704
Föreningskostnader	1 288	5 318
Förvaltningsarvode enl avtal	55 259	51 045
Överlåtelsekostnad	1 793	8 215
Pantsättningskostnad	3 440	2 364
Administration	2 562	10 489
Konsultkostnader	31 415	39 712
Bostadsrätterna Sverige	5 270	5 270
Summa	125 925	144 499

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	300 278	270 677
Dröjsmålsränta	211	0
Summa	300 489	270 677

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 799 984	27 799 984
Omklassificering	848 909	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 648 893	27 799 984
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 006 802	-2 767 006
Årets avskrivning	-278 703	-239 796
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 285 505	-3 006 802
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 363 388	24 793 182
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 014 275</i>	<i>6 014 275</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 617 000	18 617 000
Taxeringsvärde mark	18 200 000	18 200 000
Summa	36 817 000	36 817 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	234 999	234 999
Utgående anskaffningsvärde	234 999	234 999
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-204 766	-183 526
Avskrivningar	-21 236	-21 240
Utgående avskrivning	-226 003	-204 766
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 996	30 233

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	848 909	0
Anskaffningar under året	0	848 909
Färdigställt under året	-848 909	0
Vid årets slut	0	848 909

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	8 125	7 344
Skattefordringar	7 393	8 705
Momsavräkning	1 690	28 932
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	1	0
Övriga kortfristiga fordringar	730	730
Transaktionskonto	204 971	237 215
Borgo räntekonto	582 703	1 066 039
Summa	805 613	1 348 965

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 270	5 270
Förutbet försäkr premier	30 827	28 175
Förutbet bredband	9 696	10 121
Upplupna intäkter	10 894	0
Summa	56 687	43 566

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Sparbanken Skåne	2025-01-24	2,35 %	1 600 000	1 600 000
SEB	2024-03-28	4,83 %		5 338 025
SEB	2024-01-28	4,84 %		800 000
SEB	2025-03-28	3,02 %	6 037 030	
Summa			7 637 030	7 738 025
Varav kortfristig del			7 637 030	6 138 025

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 963 730 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	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	10 650	10 346
Uppl kostnad Värme	42 993	44 281
Uppl kostnad Extern revisor	18 000	18 000
Uppl kostn räntor	10 537	5 887
Uppl kostn vatten	5 532	4 898
Uppl kostnad Sophämtning	3 593	0
Förutbet hyror/avgifter	207 637	195 399
Summa	298 942	278 811

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 985 000	9 985 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET
Refinansierat ett lån.

Underskrifter

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

Lund

Emil Fritz
Styrelseledamot

Ingar Nilsson
Styrelseledamot

Patrik Kühn
Ordförande

Philip Beermann
Styrelseledamot

Sebastian Ståhl
Styrelseledamot

Tora Jung
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Ida Bergendorff
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 07:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.05.2025 13:35

DOCUMENT ID:

Hk-ICIXZlx

ENVELOPE ID:

ryBFCilZlx-Hk-ICIXZlx

DOCUMENT NAME:

Lund Stinsen 3 Bostadsrättsförening, 769610-3345 - Års redovisning 2024.pdf

20 pages

SHA-512:

287a16cca506534398d58418a6a9ce2e382bb978af7f4c

9d68cf0c5ad7f98cc8b9e11b4843c112d47e02991aa7fe

9d13dbdc174eb8772ccdaf227c3c8a32a28a

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. PHILIP CARL BEERMANN philipbeermann@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2025 20:45 13.05.2025 20:39	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.133.250
2. PATRIK KÜHN patrik.kuhn@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 10:02 15.05.2025 10:01	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.131.5
3. Emil Edward Fritz fritz_emil@outlook.com	 Signed Authenticated	17.05.2025 21:39 17.05.2025 21:33	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.150
4. John Henry Sebastian Ståhl sebastian.stahl1998@gmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2025 21:39 17.05.2025 21:36	eID Low	Swedish BankID IP: 83.186.8.185
5. INGAR ELISABETH NILSSON ingar.nilsson@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2025 19:16 14.05.2025 09:46	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.181.166
6. Tora Helena Jung jung.tora@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2025 22:06 18.05.2025 22:01	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.133.146
7. Ida Karin Bergendorff ida.bergendorff@se.ey.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 07:34 19.05.2025 07:32	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.152

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lund Stinsen 3 org. nr: 769610-3345

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lund Stinsen 3 för år 2024.

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 2024 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 revisionssed 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionssed 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.

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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat.

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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 betryggande 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Malmö det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Ida Bergendorff
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 07:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.05.2025 13:35

DOCUMENT ID:

Hy8tAjIWgl

ENVELOPE ID:

H1gStCoxbgl-Hy8tAjIWgl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Stinsen 3.pdf

2 pages

SHA-512:

b559b71cd229a0b84682c4ebdf21871218fecfcd442431
8e5b9f9df6302566aa62744df842f6ee1f3a7aad20d626a
79a2d6c10c76a2815ce0ac91706e36dde5f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ida Karin Bergendorff	Signed	19.05.2025 07:33	eID	Swedish BankID
ida.bergendorff@se.ey.co m	Authenticated	19.05.2025 07:32	Low	IP: 213.115.249.152

* 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