

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Stenbocken Nr 1
716406-9150

Räkenskapsåret
2022-07-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stenbocken Nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-10-19. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-06-08 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Tobias Karlsson	Ordförande
Anita Arnoldi	Ledamot
Jonas Jakobsson	Ledamot
Jozsef Toth-Egetö	Ledamot under perioden 220911-230816
Susanna Lund-Edling	Ledamot t o m 221108
Ian Kumlien	Suppleant

Revisorer

Ulrika Lindstedt, Ekonomica Novitas AB	Godkänd revisor
--	-----------------

Medlemsinformation

Föreningen består av 26 lägenheter, varav 25 är bostadsrätter och 1 är hyresrätt (nr 32).

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två styrelseledamöter i förening.

Sammanträden

Styrelsen har haft 14 protokollförda sammanträden och har även haft fortlöpande kontakt mellan mötena. Utöver dessa har två protokollförda extrastämmor förts med anledning av att föreningen antagit nya stadgar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 november 2022.

Fastighetens drift och underhåll samt förvaltning

Föreningens ekonomi

Finanshuset AB har fortsatt ansvar för den administrativa förvaltningen.

Föreningen har under räkenskapsåret höjt avgifterna med 7% och en höjning 2024 om 5% är inplanerad för att hantera de nya lån som behöver tas upp samt för de lån där bindningstiden förfaller.

Styrelsen kommer inte att binda räntan i dagsläget gällande nyupptagna lån eller de där bindningstiden går ut, utan kommer att avvakta i förhoppning att ränteläget skall förbättras.

Föreningens lånebild har markant förändrats sedan 2017 då ingen underhållsplan följts dessförinnan och således inget underhåll gjorts.

Med anledning av detta har föreningen mellan åren 2019-2024 inplanerat allt eftersatt underhåll där teknisk livslängd passerats och åtgärdat dessa. I samband med detta har även andra åtgärder vidtagits avseende bland annat utemiljö, cykelskjul, sopstation m.m.

Eventuell förlust påverkar inte föreningens möjligheter att finansiera sina framtida åtaganden.

Underhållsplan

Föreningen följer den underhållsplan som är lagd sedan 2017 och förväntas under 2024 färdigställa samtliga punkter förutom fönster. 2024 förväntas samtliga stora underhållspunkter vara åtgärdade och ny underhållsplan för kommande 30 år kommer läggas.

Nedan följer vad som åtgärdats under räkenskapsåret samt vad som är inplanerat under 2024

Ventilation/OVK

Med anledning av den underkända OVK-besiktning anlätades SIMAB AB för att vidta korrigerande åtgärder. Varje lägenhet fick nya självreglerande tilluftsventiler i sovrum och tilluftsspalter i balkongdörrarna. Tilluftshål monterades även i trapphusdörrarna. Vid efterföljande OVK fick föreningen godkänt och detta löper till och med den 10 juni 2027.

Radon

Då fastigheten är uppförd 1952 med tillbyggnad 1958 ska regelbunden radonmätning ske. Under tidsperioden 29 september 2023 till och med 29 december 2024 mättes halten radongas i samtliga lägenheter och föreningsrummet. Halten understeg det rekommenderade värdet men var förhöjt i vissa lägenheter.

Trygghetsbesiktning Anticimex

Anticimex har den 13 oktober 2022 genomfört beståndvårdsbesiktning utan anmärkning på fastigheten som föreningen ansvarar för. Varje lägenhet har fått en kopia på sitt besiktningsprotokoll med eventuella anmärkningar.

Avlopp

Vid underhållsspolning och filmning utförd av Avloppsjouren den 3-5 juli 2023 framkom att avloppsstammarna var i sådant skick att en underhållsåtgärd var nödvändig. I enlighet med tidigare stämmobeslut tog styrelsen in offerter avseende relining av badrummens avloppsstammar samt offert för att byta ut köksavloppsstammarna vilka är åtkomliga från trapphusen.

Spoltec valdes att utföra reliningen vilken påbörjas under hösten 2024 och Rörmontören Syd byter ut köksavloppsstammarna under våren 2024.

Badrumsinventering

Med anledning av den relining som ska genomföras beställde styrelsen att en badrumsinventering skulle genomföras. Vid den senaste badrumsinventeringen 2019 framgick att flertalet lägenheter var i originalskick och i samband med tappvattenledningsrenoveringen valde vissa att åtgärda sina badrum för att uppfylla lägenhetsinnehavarens underhållsplikt enligt stadgarna.

Sandbäckens rör genomförde den 4 juli 2023 en badrumsinventering av samtliga badrum. 15 av dem belades med en anmärkning avseende tätskikt. Lägenheter som erhöll en anmärkning fick en rättelseanmaning enligt föreningens stadgar.

För att vara de som fått en anmaning behjälpliga förhandlade styrelsen fram en offert från Sandbäckens rör som varje lägenhetsinnehavare kunde acceptera om de ville eller använda som referens för att finna en annan entreprenör. Underhållsplikten ska senast vara utförd den 30 april 2024 om inte anstånd för senare tid getts av styrelsen.

Bredband

Föreningen har bytt bredbandsleverantör till Bredband2 och ökat bandbredden till 1000/1000

Hjärtstartare

En Hjärtstartare är inköpt och placerad i trapphus B innan tvättstugan.

Dränering/Staket/Cykelskjul/Sopstation

Arbetet med ovan nämnda avslutades under hösten 2022.

Trädgård

Trädgården är färdigställd och vi har nu en inbjudande samlingsyta med rhododendron, hortensia och en syrénerså. Den västra sidan har fått robuskar, stäppsalia, lavendel och en hel del annat med växtlighet blomstrar löpande under hela sommarhalvåret.

Odlingslådorna har även ökat för att medlemmarna ska kunna nyttja dessa för eget odlingsintresse.

Nya stadgar

Med anledning av nya lagkrav röstade stämman igenom föreningens nya stadgar som trädde i kraft 25 maj 2023.

Omläggning av räkenskapsår

I samband med att föreningen röstade om nya stadgar röstades även att förlägga räkenskapsåret till kalenderår. Detta innebär att innevarande räkenskapsår förlängs till 31 december 2023.

Tvättstugan

Beslut att renovera tvättstugan togs av styrelsen för att det ska finnas tillgång till dusch och toalett för de som är i behov att renovera sina badrum. Arbetet färdigställs första kvartalet 2024.

Uthyrda lokaler och garage

Föreningen har fem garage som är uthyrda. Hyrorna är indexreglerade. Till garagen finns en kölista.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23 (18 mån)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Årsavgifter och hyresintäkter	2 062 578	1 194 987	1 307 436	1 295 196	1 280 268
Resultat efter finansiella poster	-651 355	-933 480	14 545	3 498	130 466
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	840	724	803	795	785
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 617	8 147	4 412	2 665	1 452
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 936	8 449	4 575	2 764	1 506
Sparande per kvm (kr/kvm)	-78	-339	139	108	135
Räntekänslighet (%)	10,7	11,7	5,7	3,5	1,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	300	527	284	277	305
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,4	93,1	94,4	94,3	94,3

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Förklaringen består i de uppkomna kostnaderna i samband med återställande av trädgården i samband med det planerade dräneringsunderhållet samt de juridiska kostnader som uppstått till följd av styrelsens behov av sådan hjälp avseende underhållsskyldighet och rättelseanmaning till boende i föreningen.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapital- tillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 768 340	335 493	1 362 949	-1 584 539	-933 480	948 763
Disposition av föregående års resultat:				-933 480	933 480	0
Reservering fond yttre underh			99 600	-99 600		0
Årets resultat					-654 605	-654 605
Belopp vid årets utgång	1 768 340	335 493	1 462 549	-2 617 619	-654 605	294 158

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 518 019
reservering fond för yttre underhåll	-99 600
årets förlust	-654 605
	-3 272 224
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 272 224
	-3 272 224

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-07-01 -2023-12-31 (18 mån)	2021-07-01 -2022-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 241 225	1 252 883
Övriga intäkter		77 600	0
		2 318 825	1 252 883
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	3	-271 945	-273 488
Driftskostnader	4	-1 156 246	-1 070 164
Övriga fastighetskostnader	5	-103 359	-83 234
Övriga externa kostnader	6	-219 540	-240 519
Personalkostnader	7	-129 711	-32 101
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-473 782	-308 535
		-2 354 583	-2 008 041
Rörelseresultat		-35 758	-755 158
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		288	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-619 135	-178 322
		-618 847	-178 322
Resultat efter finansiella poster		-654 605	-933 480
Resultat före skatt		-654 605	-933 480
Årets resultat		-654 605	-933 480

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

14 065 317

13 807 118

14 065 317

13 807 118

Summa anläggningstillgångar

14 065 317

13 807 118

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

82 825

57 658

82 835

57 658

Kassa och bank

237 917

2 019 077

Summa omsättningstillgångar

320 752

2 076 735

SUMMA TILLGÅNGAR

14 386 069

15 883 853

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 768 340	1 768 340
Kapitaltillskott	335 493	335 493
Fond för yttre underhåll	1 462 549	1 362 949
	3 566 382	3 466 782

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-2 617 618	-1 584 539
Årets resultat	-654 605	-933 480
	-3 272 223	-2 518 019

Summa eget kapital

294 159

948 763

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut	13 657 372	12 946 500
Övriga skulder	33 792	33 792
Summa långfristiga skulder	13 691 164	12 980 292

Kortfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut	78 000	40 000
Förskott från kunder	14 780	1 366
Leverantörsskulder	87 857	1 071 942
Aktuella skatteskulder	5 554	2 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	214 555	839 451
Summa kortfristiga skulder	400 746	1 954 798

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 386 069

15 883 853

Kassaflödesanalys

Not

2022-07-01
-2023-12-31
(18 mån)

2021-07-01
-2022-06-30

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

-35 758

-755 158

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

473 782

308 535

438 024

-446 623

Erhållen ränta

288

0

Erlagd ränta

-643 143

-178 322

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-179 138

-662 400

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar

-25 177

-1 203

Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder

-1 568 042

1 172 971

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 798 050

546 823

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar

-731 981

-4 836 560

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-731 981

-4 836 560

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

748 872

5 954 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

748 872

5 954 000

Årets kassaflöde

-1 781 159

1 664 263

Likvida medel vid årets början

2 019 076

354 814

Likvida medel vid årets slut

237 917

2 019 077

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme	100 år
Tak	40 år
Värmesystem	40 år
Ventilation/energi	30 år
Vatten/avlopp	40 år
Installationer	30 år
Invändigt ytskikt	15 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstlaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-07-01 -2023-12-31	2021-07-01 -2022-06-30
Årsavgifter bostäder	1 936 320	1 112 792
Hyror bostäder	90 258	58 020
Hyror garage	36 000	24 175
Avgifter för el	178 512	57 896
	2 241 090	1 252 883

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Reparationer

	2022-07-01 -2023-12-31	2021-07-01 -2022-06-30
Gemensamma utrymmen	7 010	132 014
Tvättutrustning	15 100	19 921
VA och sanitet	30 483	0
El och gas	34 266	84 766
Hyreslägenhet	13 825	36 648
Trädgårdsskötsel	171 261	139
	271 945	273 488

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 -2023-12-31	2021-07-01 -2022-06-30
Fastighetsskötsel	125 519	68 272
Trappstädning	111 749	46 165
Fastighetsel avtal	259 097	107 213
Naturgas	12 199	681 337
Fjärrvärme	366 369	0
Vatten och avlopp	80 384	52 014
Avfallshantering	66 174	29 280
Gångbanerenhållning, snöröjning	13 413	14 371
Kabel-TV Tele2	32 508	20 033
Internet Telenor	85 823	51 480
Övriga driftskostnader	3 010	0
	1 156 245	1 070 165

Not 5 Övriga fastighetskostnader

	2022-07-01 -2023-12-31	2021-07-01 -2022-06-30
Fastighetsförsäkringar	46 022	33 927
Försäkring Anticimex	15 906	10 163
Fastighetsskatt	41 430	39 144
	103 358	83 234

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 -2023-12-31	2021-07-01 -2022-06-30
Administrativ förvaltning	118 643	85 243
Revisionsarvode	16 988	17 500
Advokatkostnader	9 500	0
Kontorsinventarier och material	26 613	1 049
Administrationskostnader	9 246	13 973
Programvaror	4 144	0
Medlemsavgifter (SBC)	4 970	4 900
Bankavgifter	29 147	117 842
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	1	13
	219 252	240 520

Not 7 Styrelsearvode

	2022-07-01 -2023-12-31	2021-07-01 -2022-06-30
Styrelsearvode	100 800	26 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	28 911	6 101
	129 711	32 101
Totala kostnader för styrelsearvode	129 711	32 101

Not 8 Räntekostnader

	2022-07-01 -2023-12-31	2021-07-01 -2022-06-30
Fastighetslån	619 135	178 322
	619 135	178 322

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	16 864 358	8 250 483
Årets anskaffningar	731 981	8 613 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 596 339	16 864 358
Ingående avskrivningar	-3 057 240	-2 748 705
Årets avskrivningar	-473 782	-308 535
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 531 022	-3 057 240
Utgående redovisat värde	14 065 317	13 807 118
Taxeringsvärden byggnader	16 600 000	16 600 000
Taxeringsvärden mark	16 600 000	16 600 000
	33 200 000	33 200 000

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-06-30
Långfristiga skulder		
Jörgen Svenonius	33 792	33 792
Sparbanken Skåne	13 657 372	12 946 500
	13 691 164	12 980 292
Förfallotidpunkt		
2-5 år från balansdagen	312 000	160 000
senare än 5 år från balansdagen	13 379 164	12 820 292
	13 691 164	12 980 292

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-06-30
Säkerheter ställda för egna skulder		
Fastighetsinteckning	13 792 000	13 003 000
	13 792 000	13 003 000

Lund 2024-04-19

Tobias Karlsson
Ordförande

Jonas Jakobsson
Ledamot

Anita Arnoldi
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-19

Ulrika Lindstedt
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.04.2024 19:45

SENT BY OWNER:

Ulrika Lindstedt • 19.04.2024 13:59

DOCUMENT ID:

H1mq3RkZA

ENVELOPE ID:

BkGq2Ckb0-H1mq3RkZA

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023-12-31 Brf Stenbocken Nr 1.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ANITA ARNOLDI anita_arnoldi@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.04.2024 14:59 19.04.2024 14:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/11/28) IP: 31.3.152.30
Erik Tobias Ranjan Karlsson karlsson.nermfors@gmail.com	 Signed Authenticated	19.04.2024 15:06 19.04.2024 15:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/12/25) IP: 46.162.89.48
Jonas Karl Fredrik Jakobsson dr.jonas.jakobsson@gmail.com	 Signed Authenticated	19.04.2024 19:23 19.04.2024 19:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/05/07) IP: 46.162.90.82
Ingrid Ulrika Lindstedt ulrika.lindstedt@ekonomicalund.se	 Signed Authenticated	19.04.2024 19:45 19.04.2024 19:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/11/11) IP: 94.137.117.206

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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