

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Stenbocken Nr 1
716406-9150

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stenbocken Nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 omvald 6/6-24(vald på år)
Anita Arnoldi	Ledamot på tidigare mandat(1 år kvar)
Jonas Jakobsson	Ledamot på tidigare mandat(1 år kvar)
Eva-Maria Hansson	Ledamot från 6/5-24(nyvald på 2 år)
Joel Jansson Hernström	Ledamot från 6/5-24(nyvald på 2 år)
Ian Kumlien	Ledamot från 6/5-24(nyvald på 2 år)
Susann Schrey	Suppleant från 6/5-24(nyvald på 1 år)

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 10 protokollförda sammanträden och har även haft fortlöpande kontakt mellan mötena.

Ordinarie föreningsstämma för det förlängda räkenskapsåret 1/7-22 till 21/12-23 hölls 6/5-24.

Fastighetens drift och underhåll samt förvaltning

Föreningens ekonomi

Finanshuset AB har fortsatt ansvar för den administrativa förvaltningen.

Föreningen har under räkenskapsåret höjt avgifterna med 5% och ytterligare en höjning om 5% är inplanerad för att hantera de nya lån som behövt tas upp samt för de lån där bindningstiden förfaller 2025 och 2026.

Styrelsen planerar att under 2025 binda så stor del av de lån föreningen har på så lång tid som möjligt. Detta för att en förutsägbart avseende föreningens utgifter ska kunna fastställas över en längre period.

Efter årsskiftet är föreningens större underhållsposter utförda förutom:

1. Fönsterbyte vilket beräknas kosta ca 5 miljoner.
2. Byte av den del av taket med tegeltakpannor. Undersökning av denna har visat att den delen fortfarande är i gott skick och därför har inget offertunderlag inhämtats.

Kvarvarande löpande mindre underhåll behandlas efter behov av styrelsen i enlighet med deras uppdrag.

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

El

Schablonbeloppet för varje lägenhets elförbrukning fastställdes i december 2023 för räkenskapsåret 2024 uträknat efter HSB-upphandlade avtal och lades på 2024 års avgifter.

Hyresrätt och skuld till J Svenonius dödsbo

Föreningen har under året reglerat den kvarvarande skulden (33 792 kronor) till J Svenonius via dennes dödsbo. I och med det är samtliga skulder mellan J Svenonius och Brf Stenbocken 1 reglerade enligt upprättade köpebrev 1980-08-22 och 1981-03-10 i samband med försäljningen av fastigheten Stenbocken 1 i Lund.

Alla mellanhavande mellan parterna är därmed reglerade och lgh 32(hyresrätt) är nu föreningens i sin helhet.

Underhållsplan

Föreningen följer den underhållsplan som är lagd sedan 2020 och har under 2024 färdigställt samtliga punkter på denna tillsammans med behovsprioriteringarna från 2014. Kvarvarande underhållspunkter är fönster samt den tegelbeklädda delen av taket. Under 2025 skall en ny underhållsplan läggas för kommande 30-50 år med utgångspunkt från teknisk livslängd.

Nedan följer vad som åtgärdats under räkenskapsåret.

Avlopp

Rörmontören Syd bytte ut köksavloppsstammarna under våren 2024 och Spoltec valdes att utföra reliningen vilket avslutades i december 2024 med komplettering av 4 lägenheter under februari 2025.

Trädgård

Trädgården har skötts av föreningen avseende gräsklippning och till viss del rabatter.

Häcken har beskurits under sensommaren av en arborist. VM Trädgård anlätades i november för att rensa ogräs vid garageuppfarten, rensa rabatter, ta bort kvistar och löv från gångar och sedumtak samt kantbeskrining där så behövdes. Föreningen skall ta ställning till huruvida man skall anlita ett företag som kan ansvara för framtida skötsel.

Tvättstugen

Tvättstugan renoverades av Sandbäckens rör och arbetet färdigställdes under första kvartalet 2024.

På grund av att avloppsrören var i dåligt skick, tillades ett ändringsarbete att även omfatta byte av dessa. I samband med det byttes även avlopp i pannrummet vilket anslöt till tvättstugen.

Uthyrda lokaler och garage

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

Genomförda underhålls- och investeringsåtgärder sedan föreningens bildande

Åtgärd	År
Omläggning av takpannor/byte takfönster lgh 42–47	1987
Balkongrenovering/Byte av fönster/Byte av eternitbeklädnad	1990
Renovering entrédörrar	1991
Klinkerbeklädnad entréer	1991
Avskiljande av avloppsvatten från dagvattnet/marksten läggs vid husets norra sida	1993
Målning av trapphus	1999
Byte av ytterdörrar lägenheter	1999
Renovering fasad	2001
Bredband	2002
Målning av korridorer/garagedörrar	2004
Omläggning takpapp	2006
Renovering föreningsrum	2010
Byte gaspanna	2016
Byte av trycksatta ledningar/Renovering toalett källare	2019
Fasad/takpapp/takkupor	2021
El-ledningar	2021/22
Nya tilluftskanaler	2022
Fjärrvärme/värmesystem	2022
Dränering/Cykelskjul/sopsortering/staket/marksten/utebelysning/trädgård	2022/23
Renovering av tvättstuga	2024
Byte av köksstammar	2024
Relining av avloppsstammar	2024

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2022/23 (18 mån)	2021/22	2020/21	2019/20
Årsavgifter och hyresintäkter	1 510 671	2 059 558	1 194 987	1 307 436	1 295 196
Resultat efter finansiella poster	-588 923	-654 605	-933 480	14 545	3 498
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	927	840	724	803	795
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 995	8 617	8 147	4 412	2 665
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 366	8 936	8 449	4 575	2 764
Sparande per kvm (kr/kvm)	-100	-80	-339	-683	-705
Räntekänslighet (%)	11,2	10,7	11,7	5,7	3,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	327	300	527	285	277
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,3	93,4	93,1	94,4	94,3

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger föreningens negativa resultat. Förklaringen består i de uppkomna kostnaderna i samband med att återstående renoveringar enligt underhållsplanen färdigställts.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapital- tillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 768 340	335 493	1 462 549	-2 617 618	-654 605	294 159
Disposition av föregående års resultat:				-654 605	654 605	0
Reservering fond yttre underh			99 600	-99 600		0
Årets resultat					-588 924	-588 924
Belopp vid årets utgång	1 768 340	335 493	1 562 149	-3 371 823	-588 924	-294 765

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 272 224
reservering fond för yttre underhåll	-99 600
årets förlust	-588 924
	-3 960 748
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 960 748
	-3 960 748

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2022-07-01 -2023-12-31 (18 mån)
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 634 768	2 241 090
Övriga intäkter		361	77 735
		1 635 129	2 318 825
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	3	-135 056	-271 945
Driftskostnader	4	-760 151	-1 156 246
Övriga fastighetskostnader	5	-139 563	-103 359
Övriga externa kostnader	6	-185 406	-219 540
Personalkostnader	7	-72 756	-129 711
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-386 111	-473 782
		-1 679 043	-2 354 583
Rörelseresultat		-43 914	-35 758
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	288
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-545 031	-619 135
		-545 009	-618 847
Resultat efter finansiella poster		-588 923	-654 605
Resultat före skatt		-588 923	-654 605
Årets resultat		-588 924	-654 605

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	16 270 829	14 065 317
		16 270 829	14 065 317
Summa anläggningstillgångar		16 270 829	14 065 317
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		412	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 002	82 825
		57 414	82 835
<i>Kassa och bank</i>		147 223	237 917
Summa omsättningstillgångar		204 637	320 752
SUMMA TILLGÅNGAR		16 475 466	14 386 069

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

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

1 562 149

1 462 549

3 665 982

3 566 382

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-3 371 823

-2 617 618

Årets resultat

-588 924

-654 605

-3 960 747

-3 272 223

Summa eget kapital

-294 765

294 159

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

15 817 840

13 657 372

Övriga skulder

0

33 792

Summa långfristiga skulder

15 817 840

13 691 164

Kortfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

113 996

78 000

Förskott från kunder

0

14 780

Leverantörsskulder

648 632

87 857

Aktuella skatteskulder

4 595

5 554

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

185 168

214 555

Summa kortfristiga skulder

952 391

400 746

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 475 466

14 386 069

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2022-07-01
-2023-12-31
(18 mån)

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-43 915	-35 758
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	386 111	473 782
Erhållen ränta	22	288
Erlagd ränta	-545 031	-619 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-202 813	-180 823

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsfordringar	25 421	-25 177
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	515 649	-1 592 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten	338 257	-1 798 050

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 591 623	-731 981
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 591 623	-731 981

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	2 162 672	748 872
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 162 672	748 872

Årets kassaflöde	-90 694	-1 781 160
Likvida medel vid årets början	237 917	2 019 077
Likvida medel vid årets slut	147 223	237 917

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 yttskickt	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 inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2022-07-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 424 688	1 936 320
Hyror bostäder	65 583	90 258
Hyror garage	20 400	36 000
Avgifter för el	124 097	178 512
	1 634 768	2 241 090

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

Not 3 Reparationer

	2024	2022-07-01 -2023-12-31
Gemensamma utrymmen	17 105	7 010
Tvättutrustning	24 308	15 100
VA och sanitet	2 068	30 483
El och gas	43 100	34 266
Hyseslägenhet	4 545	13 825
Trädgårdsskötsel	43 930	171 261
	135 056	271 945

Not 4 Driftskostnader

	2024	2022-07-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	14 359	125 519
Trappstädning	77 505	111 749
Fastighetsel avtal	162 882	259 097
Naturgas	0	12 199
Fjärrvärme	288 519	366 369
Vatten och avlopp	70 456	80 384
Avfallshantering	41 417	66 174
Gångbanerenhållning, snöröjning	10 350	13 413
Kabel-TV Tele2	23 534	32 508
Internet Telenor	68 920	85 823
Övriga driftskostnader	2 210	3 010
	760 152	1 156 245

Not 5 Övriga fastighetskostnader

	2024	2022-07-01 -2023-12-31
Fastighetsförsäkringar	86 065	46 022
Försäkring Anticimex	11 118	15 906
Fastighetsskatt	42 380	41 430
	139 563	103 358

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024	2022-07-01 -2023-12-31
Administrativ förvaltning	87 453	118 643
Revisionsarvode	21 441	16 988
Advokatkostnader	0	9 500
Kontorsinventarier och material	7 248	26 613
Administrationskostnader	2 564	9 246
Programvaror	8 107	4 144
Medlemsavgifter (SBC)	4 970	4 970
Bankavgifter	51 854	29 147
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	1 761	1
	185 398	219 252

Not 7 Styrelsearvode

	2024	2022-07-01 -2023-12-31
Styrelsearvode	57 299	100 800
Sociala avgifter enligt lag och avtal	15 457	28 911
	72 756	129 711
Totala kostnader för styrelsearvode	72 756	129 711

Not 8 Räntekostnader

	2024	2022-07-01 -2023-12-31
Fastighetslån	545 031	619 135
	545 031	619 135

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 596 339	16 864 358
Årets anskaffningar	2 591 623	731 981
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 187 962	17 596 339
Ingående avskrivningar	-3 531 022	-3 057 240
Årets avskrivningar	-386 111	-473 782
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 917 133	-3 531 022
Utgående redovisat värde	16 270 829	14 065 317
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

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Jörgen Svenonius	0	33 792
Sparbanken Skåne	15 817 840	13 657 372
	15 817 840	13 691 164
Förfallotidpunkt		
2-5 år från balansdagen	455 984	312 000
senare än 5 år från balansdagen	15 361 856	13 379 164
	15 817 840	13 691 164

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder		
Fastighetsinteckning	16 000 000	13 792 000
	16 000 000	13 792 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tobias Karlsson
Ordförande

Jonas Jakobsson
Ledamot

Anita Arnoldi
Ledamot

Ian Kumlien
Ledamot

Joel Hernström
Ledamot

Eva-Maria Hansson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ulrika Lindstedt
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.03.2025 20:40

SENT BY OWNER:

Ulrika Lindstedt • 17.03.2025 20:01

DOCUMENT ID:

ByKjWgl2kx

ENVELOPE ID:

HywoWlU2ke-ByKjWgl2kx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Stenbocken nr 1.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JOEL JANSSON HERNSTRÖM Joelhernstrom383@gmail.com	Signed Authenticated	17.03.2025 20:07 17.03.2025 20:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2003/04/07) IP: 46.162.73.232
IAN KUMLIEN Ian.kumlien@gmail.com	Signed Authenticated	17.03.2025 20:10 17.03.2025 20:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/06/04) IP: 46.162.72.76
Erik Tobias Ranjan Karlsson karlsson.nermfors@gmail.com	Signed Authenticated	17.03.2025 20:12 17.03.2025 20:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/12/25) IP: 46.162.89.48
ANITA ARNOLDI anita_arnoldi@hotmail.com	Signed Authenticated	17.03.2025 20:16 17.03.2025 20:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/11/28) IP: 31.3.153.63
Jonas Karl Fredrik Jakobsson Dr.jonas.jakobsson@gmail.com	Signed Authenticated	17.03.2025 20:16 17.03.2025 20:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/05/07) IP: 83.233.238.240
EVA-MARIA HANSSON Emha7c@gmail.com	Signed Authenticated	17.03.2025 20:30 17.03.2025 20:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/07/03) IP: 46.162.73.169
Ingrid Ulrika Lindstedt ulrika.lindstedt@ekonomicalund.se	Signed Authenticated	17.03.2025 20:40 17.03.2025 20:37	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