



Välkommen till årsredovisningen för Lund Stinsen 3 Bostadsrättsförening

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande 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 2020-06-10 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

Värdeåret är 1956. Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus

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
Ingar Nilsson	Styrelseledamot
Sebastian Ståhl	Styrelseledamot
Philip Beermann	Styrelseledamot
Tora Jung	Styrelseledamot
Annika Åkerblom	Suppleant

Valberedning

Alicia Harkell
Christa Hansson
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 2023-06-05.

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

- 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 ● Nya balkonger på långsidorna (beroende på utlåtande vid besiktning 2024)

- betongtak och byte av balkongfronter.

Laga puts på sockel

2024

- Besiktning av balkonger

Byta brandvarnare

Måla och renovera träpanel på miljöhus och uteförråden utanför entréerna

Asfaltering, och målning av linjemarkeringar på parkeringen (beroende på utlåtande vid besiktning av balkonger)

Påfyllnad av grus på grusytor runt huset

Spygatt

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)

Avtal med leverantörer

Fjärrvärme	Kraftringen AB
Elleverantör	E.ON Energilösningar AB
Elnät	Kraftringen AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Förvaltnings AB Stadsbostäder
Service av undercentral för fjärrvärme	Svensk Energi Consult AB
Revision	Ernst & Young Aktiebolag
Fiberanslutning	Kraftringen AB
Sophämtning	Lunds kommun (Lunds Renhållningsverk)
Gångbanerenhållning	Lunds kommun (Lunds Renhållningsverk)
Service av utrustning i tvättstuga	Bengtssons Tvättmaskinservice Aktiebolag
Bredbandsleverantör	Bahnhof AB
Styrelserådgivning med mera	Stiftelsen Bostadsrätterna
Individuell mätning och debitering (IMD) av el	Öresundskraft AB
Serviceavtal ladduttag	Compleo CS Nordic AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har:

- beslutat att höja avgiften med 10 % och den fasta elavgiften med 50 kr/månad från februari 2024
- refinansierat ett lån
- installerat solcellsanläggning.

Förändringar i avtal

Vi har omförhandlat avtal för basstation med On Tower Sweden AB. Det nya avtalet gäller till och med 2048.

Övriga uppgifter

Vi har:

- hanterat parkeringsavtal
- tagit in underlag för upphandling av
 - asfaltering, samt målning av linjer på parkeringen
 - lagning och målning av träpanel på miljöhus och "uteförråd"
- tagit fram proposition för uppdatering av stadgar
- godtagit höjning av antenn mot takbrygga, samt ny takstege och brygga gällande mobilantenn
- åtgärdat takpannor genom återplacering av nedfallna samt infästning av delar taket
- utfört mätning av elektromagnetiska fält på takbalkongen
- hanterat ett par klagomål på störningar
- anslutit värmeövervakningen till föreningens fiber
- utfört ansökan om elstöd
- prövat flera andrahandsuthyrningar
- servat tvättmaskiner
- åtgärdat "slukhål" vid entrén till C-trappan
- utfört cykelrensning
- utfört fixar-/städdag vår och höst
- utfört infällning av avtappning på expansionskärlet samt installation av filter gällande undercentralen för fjärrvärme
- hållit flera välkomstmöten med nya medlemmar
- utfört fortsatt arbete med att förbättra avfallshanteringen:
 - satt upp informationsskyltar till avfallskärl
 - beslutat att byta ut det lilla restavfallskärlet och lilla papperskärlet mot ett till stort papperskärl.
 - justerat hämtningsintervall och att verklig hämtning stämmer överens med avgifterna
- besiktigat och framfört synpunkter för uppdaterad underhållsplan
- startat "källarprojekt" för att nyttja lokalerna i källaren på ett bättre sätt
 - hyresgäst i förrådet intill cykelförrådet är uppsagd från och med den 1 juli 2024 och det förrådet ska istället bli utökat cykelförråd
 - förrådet "verkstaden" mellan fjärrvärmecentralen och torkrummet är rensat och grovstädat för att kunna erbjudas som förråd istället
- hanterat vattenskada i en lägenhet
- besiktigat två lägenheter med mikrobiell tillväxt (sannolikt på grund av att medlemmar själva inte följt instruktioner gällande springventiler)
- upphandlat besiktning av balkonger.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 35 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 710 550	1 538 096	1 369 586	1 363 656
Resultat efter fin. poster	202 465	303 527	166 124	168 436
Soliditet (%)	67	68	68	65
Yttre fond	3 432 194	2 684 034	2 325 134	1 982 934
Taxeringsvärde	36 817 000	36 817 000	26 304 000	26 304 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	891	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 457	4 526	4 594	5 123
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 294	4 360	4 426	4 936
Sparande per kvm totalyta, kr	257	305	255	260
Elkostnad per kvm totalyta, kr	90	93	26	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	163	158	173	151
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	27	33	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	284	279	232	202
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,47	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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 113 778 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

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	14 599 963	-	-	14 599 963
Upplåtelseavgifter	813 528	-	-	813 528
Fond, yttre underhåll	2 684 034	-	748 160	3 432 194
Balanserat resultat	-493 410	303 527	-748 160	-938 043
Årets resultat	303 527	-303 527	202 465	202 465
Eget kapital	17 907 642	0	202 465	18 110 107

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-189 883
Årets resultat	202 465
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-748 160
Totalt	-735 578

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-735 578

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 710 550	1 538 096
Övriga rörelseintäkter	3	27 410	-3 912
Summa rörelseintäkter		1 737 960	1 534 184
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-875 710	-794 970
Övriga externa kostnader	8	-144 499	-99 798
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-261 036	-246 095
Summa rörelsekostnader		-1 281 245	-1 140 864
RÖRELSERESULTAT		456 715	393 320
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 427	2 788
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-270 677	-92 581
Summa finansiella poster		-254 250	-89 793
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		202 465	303 527
ÅRETS RESULTAT		202 465	303 527

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	24 793 182	25 032 978
Pågående projekt	12	848 909	0
Maskiner och inventarier	11	30 233	51 473
Summa materiella anläggningstillgångar		25 672 324	25 084 451
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 672 324	25 084 451
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 070	83 639
Övriga fordringar	13	1 348 965	947 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	43 566	36 440
Summa kortfristiga fordringar		1 401 601	1 067 796
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 401 601	1 067 796
SUMMA TILLGÅNGAR		27 073 925	26 152 247

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 413 491	15 413 491
Fond för yttre underhåll		3 432 194	2 684 034
Summa bundet eget kapital		18 845 685	18 097 525
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-938 043	-493 410
Årets resultat		202 465	303 527
Summa fritt eget kapital		-735 577	-189 883
SUMMA EGET KAPITAL		18 110 108	17 907 643
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 600 000	1 600 000
Summa långfristiga skulder		1 600 000	1 600 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 138 025	6 256 685
Leverantörsskulder		946 861	80 954
Övriga kortfristiga skulder		120	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	278 811	306 965
Summa kortfristiga skulder		7 363 817	6 644 604
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 073 925	26 152 247

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	456 715	393 320
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	261 036	246 095
	717 751	639 416
Erhållen ränta	16 427	2 788
Erlagd ränta	-268 538	-92 587
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	465 640	549 616
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	64 769	24 401
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	835 734	187
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 366 143	574 204
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-848 909	-299 888
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-848 909	-299 888
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-118 660	-118 660
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-118 660	-118 660
ÅRETS KASSAFLÖDE	398 574	155 656
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	904 680	749 024
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 303 254	904 680

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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

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	10 - 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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 384 224	1 258 374
Hysesintäkter lokaler	18 000	18 000
Hysesintäkter p-plats	42 750	36 750
Hysesintäkter p-plats, moms	0	2 880
Hysesintäkter förråd	6 000	6 000
Hyror reklamplats/antennplats	73 095	65 938
Bredband	48 384	47 754
EI	57 600	28 800
EI, moms	59 239	44 904
EIintäkter laddstolpe	1 650	3 500
EIintäkter laddstolpe moms	1 715	0
Påminnelseavgift	120	0
Pantsättningsavgift	1 575	9 419
Överlåtelseavgift	6 565	0
Andrahandsuthyrning	9 633	15 687
Öres- och kronutjämning	0	92
Summa	1 710 550	1 538 096

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	24 591	0
Övriga intäkter	-290	-3 912
Återbäring försäkringsbolag	3 109	0
Summa	27 410	-3 912

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	100 353	89 784
Fastighetsskötsel utöver avtal	994	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	1 013
Bevakning	0	1 000
Gårdkostnader	487	500
Snöröjning/sandning	2 138	9 248
Serviceavtal	72 048	17 769
Förbrukningsmaterial	1 042	239
Summa	177 062	119 553

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	4 980	7 732
Värmeanläggning/undercentral	0	4 629
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 863
Mark/gård/utemiljö	6 163	0
Garage/parkering	0	368
Vattenskada	3 013	0
Summa	14 156	15 592

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	162 466	167 619
Uppvärmning	293 165	285 232
Vatten	55 428	49 211
Sophämtning/renhållning	48 030	34 770
Summa	559 089	536 832

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	23 829	21 545
Bredband	46 556	48 671
Fastighetsskatt	55 018	52 778
Summa	125 403	122 994

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Inkassokostnader	1 643	509
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	60
Revisionsarvoden extern revisor	17 500	18 750
Styrelseomkostnader	2 239	1 250
Fritids och trivselkostnader	704	1 465
Föreningskostnader	5 318	2 050
Förvaltningsarvode enl avtal	51 045	43 203
Överlåtelsekostnad	8 215	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	663
Administration	10 489	16 127
Konsultkostnader	39 712	10 531
Bostadsrätterna Sverige	5 270	5 190
Summa	144 499	99 798

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	270 677	92 572
Övriga räntekostnader	0	9
Summa	270 677	92 581

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 799 984	27 500 096
Årets inköp	0	299 888
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 799 984	27 799 984
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 767 006	-2 542 151
Årets avskrivning	-239 796	-224 854
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 006 802	-2 767 006
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	24 793 182	25 032 978
<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 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	234 999	234 999
Utgående anskaffningsvärde	234 999	234 999
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-183 526	-162 286
Avskrivningar	-21 240	-21 241
Utgående avskrivning	-204 766	-183 526
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 233	51 473

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	848 909	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	848 909	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	7 344	6 956
Skattefordringar	8 705	10 945
Momsavräkning	28 932	25 136
Klientmedel	0	375 906
Övriga kortfristiga fordringar	730	0
Transaktionskonto	237 215	0
Borgo räntekonto	1 066 039	528 774
Summa	1 348 965	947 717

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	5 270	36 440
Förutbet försäkr premier	28 175	0
Förutbet bredband	10 121	0
Summa	43 566	36 440

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2025-01-24	2,35 %	1 600 000	1 600 000
SEB	2024-03-28	4,83 %	5 338 025	5 456 685
SEB	2024-01-28	4,84 %	800 000	800 000
Summa			7 738 025	7 856 685
Varav kortfristig del			6 138 025	6 256 685

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 144 725 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	94 447
Uppl kostn el	10 346	0
Uppl kostnad Värme	44 281	0
Uppl kostnad Extern revisor	18 000	0
Uppl kostn räntor	5 887	3 748
Uppl kostn vatten	4 898	0
Förutbet hyror/avgifter	195 399	208 770
Summa	278 811	306 965

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 985 000	9 985 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har hanterat vattenskada i en lägenhet. Vardagsrumsgolv utbytt på grund av läckage från radiator.

De två lånen som har löpt ut under början av 2024 har refinansierats

Underskrifter

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

Lund

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

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 2023.

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 2023 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. Risken 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 2023 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 revisionsssed 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Anmärkning

Under räkenskapsåret har mervärdesskatt inte redovisats i tid.

Malmö det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Ida Bergendorff
Auktoriserad revisor