

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Påskagänget i Dalby

769630-5510

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Påskagänget i Dalby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen skall verka enligt självkostnadsprincipen, och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Tidigareläggning av planerat större underhåll enligt underhållsplanen under det närmaste året (se punkten väsentliga händelser under året).

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten. Månadsavgifterna var oförändrade under året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Föreningen har sitt säte i Dalby, Lunds kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-02-24, och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-27 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Styckets samfällighetsförening (717912-6060). I denna samfällighet ingår fastigheterna med fastighetsbeteckning Rudan 10, Stycket 2 och 4 samt Stycket 6-12. Tillsammans förvaltas grönytan, Stycket 1, och föreningen innehar 14 av 21 andelar d.v.s. ett innehav av 2/3 av samfälligheten.

Styrelsen

Styrelse 2025-01-01 - 2025-05-22

Carsten Grahndin, ordinarie ledamot, ordförande
Kerstin Eriksson, ordinarie ledamot

Åsa Neering, ordinarie ledamot
Ann-Helen Jönsson, suppleant
Helén Isaksson, suppleant

Styrelse 2025-05-23 - 2025-12-31

Carsten Grahndin, ordinarie ledamot, ordförande
Håkan Ehnroth, ordinarie ledamot
Åsa Neering, ordinarie ledamot
Ann-Helen Jönsson, suppleant
Carolina Roth, suppleant

Konstituerande styrelsemöte för nuvarande styrelse hölls 2025-06-09.

Styrelsen har under året haft sex protokollförda sammanträden (9 januari, 15 april, 2 juni, 19 augusti, 30 september samt 5 november).

Revisor

Magnus Persson, Lundabygdens Revisionsbyrå.

Bokföring och Redovisning

Eva Grimberg, Granberg Redovisningsbyrå AB.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
-		
Rudan 10	2016	Lund
Stycket 2	2016	Lund
Stycket 4	2016	Lund
-		

Fastigheterna bebyggdes 2016-2017, och består av 14 st. bostadsrättslägenheter i radhusform, med en totalyta om 1 316 kvm i enlighet med den ekonomiska planen.

Värdeåret fastställdes till 2017.

Fullvärdesförsäkring finns via Löwenthal Skandevall Försäkringar AB (Dina Försäkringar).

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen golvvärme och frånluftsvärmepump.

Lägenheter och fördelning

Föreningen upplåter lägenheterna med bostadsrätt, fördelat på 12 st. lägenheter om 4 rok samt 2 st. lägenheter om 3 rok. Samtliga lägenheter har en bostadsarea om 94 kvm.

Skatter och avgifter

Den kommunala avgiften per småhusenhet ligger under räkenskapsåret 2025 på

10 074:- kronor, dock högst 0,75% av fastighetens totala taxeringsvärde, men under de första 15 åren efter att värdeåret fastställts är föreningen befriad från denna avgift. Detta börjar gälla året efter värdeåret.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st.
Överlåtelse under året: 2 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19 st.
Tillkommande medlemmar: 3 st.
Avgående medlemmar: 2 st.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.
Överlåtelseavgift betalas av köparen, pantsättningsavgift av pantsättaren.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Nuvarande styrelse valdes vid ordinarie föreningsstämma 2025-05-22.

Enligt plan för 2025 skulle föreningen utföra avloppsspölning och rensning av samtliga avlopp under året. Efter diskussion och frågor till fackmän beslutade styrelsen att så inte skulle ske då det inte ansågs nödvändigt vid så ung ålder av bostadsrättslägenheterna.

2025-12-01 gjordes yttre besiktning av föreningens bostäder, vilken skall ligga till grund för uppdaterad underhållsplan.

Under 2026

Med uppdaterad underhållsplan, som blir färdigställd i januari 2026, påbörjas arbetet med den ekonomiska planen för året - i enlighet med de nya redovisningsreglerna (K3), där byggnaderna skall delas in i komponenter och komponenterna skrivas av över dess respektive nyttjandeperiod.

Utfört underhåll enligt underhållsplan

2023 - rensning av köksfläktarna i samtliga hus under våren.

Föreningen har sitt säte i Dalby.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 090	1 088	883	731
Resultat efter finansiella poster	67	15	-73	116
Soliditet (%)	62,3	61,9	61,6	61,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	823	823	669	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 191	12 360	12 528	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 191	12 360	12 528	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	265	236	228	0
Räntekänslighet (%)	14,8	15,0	18,7	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	2	2	2	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 000 000	352 435	271 682	14 790	26 638 907
Disposition av föregående års resultat:		50 000	-35 210	-14 790	0
Årets resultat				66 818	66 818
Belopp vid årets utgång	26 000 000	402 435	236 472	66 818	26 705 725

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	236 472
årets vinst	66 818
	303 290
disponeras så att	
Yttre reparationsfond	50 000
i ny räkning överföres	253 290
	303 290

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 089 774	1 087 610
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 089 774	1 087 610
Rörelsekostnader	3, 4		
Övriga externa kostnader		-94 670	-73 859
Personalkostnader		-8 010	-8 307
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-281 837	-281 838
Summa rörelsekostnader		-384 517	-364 004
Rörelseresultat		705 257	723 606
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3 601
Räntekostnader och liknande resultatposter		-638 439	-712 417
Summa finansiella poster		-638 439	-708 816
Resultat efter finansiella poster		66 818	14 790
Resultat före skatt		66 818	14 790
Årets resultat		66 818	14 790

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	41 867 450	42 120 850
Inventarier, verktyg och installationer	6	28 438	56 875
Summa materiella anläggningstillgångar		41 895 888	42 177 725

Summa anläggningstillgångar

41 895 888

42 177 725

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 336	0
Övriga fordringar		35	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 629	12 307
Summa kortfristiga fordringar		21 000	12 342

Kassa och bank

Kassa och bank		961 299	834 349
Summa kassa och bank		961 299	834 349
Summa omsättningstillgångar		982 299	846 691

SUMMA TILLGÅNGAR

42 878 187

43 024 416

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 000 000	26 000 000
Fond för yttre underhåll		402 435	352 435
Summa bundet eget kapital		26 402 435	26 352 435
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		236 472	271 682
Årets resultat		66 818	14 790
Summa fritt eget kapital		303 290	286 472
Summa eget kapital		26 705 725	26 638 907
Långfristiga skulder	7, 8, 9		
Övriga skulder till kreditinstitut		15 821 500	16 043 500
Summa långfristiga skulder		15 821 500	16 043 500
Kortfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		222 000	222 000
Övriga skulder		0	209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		128 962	119 800
Summa kortfristiga skulder		350 962	342 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 878 187	43 024 416

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		66 818	14 790
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		281 837	281 838
Betald skatt		0	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		348 655	296 627
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-8 336	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-322	5 202
Förändring av kortfristiga skulder		8 952	156
Kassaflöde från den löpande verksamheten		348 949	301 985
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-222 000	-222 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-222 000	-222 000
Årets kassaflöde		126 949	79 985
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		834 349	754 365
Likvida medel vid årets slut		961 298	834 350

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120år
Inventarier, verktyg och installationer	5år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 083 600	1 083 600
Överlåtelseavgifter	4 410	2 864
Pantsättningsavgift	1 764	1 146
	1 089 774	1 087 610

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El för belysning	2 400	2 400
Vatten och avlopp	17 679	-3 401
Försäkringar	26 815	24 945
Övriga kostnader	80	1 525
Trädgårdsskötsel	10 790	6 475
	57 764	31 944

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ersättningar till revisor	8 750	9 688
Föreningsavgifter	3 910	8 680
Redovisningstjänster	21 250	21 250
Bankkostnader	1 755	1 497
Övriga externa tjänster	1 240	800
	36 905	41 915

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 958 000	43 958 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 958 000	43 958 000
Ingående avskrivningar	-1 837 150	-1 583 750
Årets avskrivningar	-253 400	-253 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 090 550	-1 837 150
Utgående redovisat värde	41 867 450	42 120 850
Taxeringsvärden byggnader	16 086 000	16 086 000
Taxeringsvärden mark	8 778 000	8 778 000
	24 864 000	24 864 000
Bokfört värde byggnader	28 317 450	28 570 850
Bokfört värde mark	13 550 000	13 550 000
	41 867 450	42 120 850

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 188	142 188
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 188	142 188
Ingående avskrivningar	-85 313	-56 875
Årets avskrivningar	-28 437	-28 438
Utgående ackumulerade avskrivningar	-113 750	-85 313
Utgående redovisat värde	28 438	56 875

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betals senare än 5år efter balansdagen	14 979 500	15 201 500
	14 979 500	15 201 500

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 16 043 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

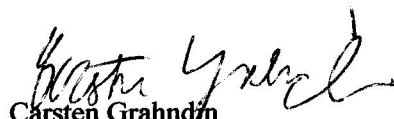
	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	15 821 500	16 043 500
	15 821 500	16 043 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	222 000	222 000
	222 000	222 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000

Årsredovisningen beslutades den 27 april 2026

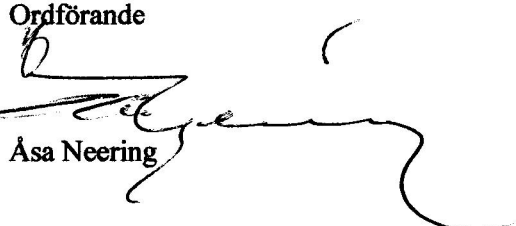
Dalby 2026-04-27


Carsten Grahndin

Ordförande



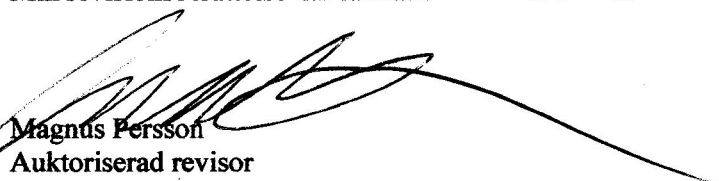
Håkan Ehnroth


Åsa Neering

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

2026-05-12


Magnus Persson
Auktoriserad revisor