

Bostadsrättsföreningen Lunden i Jönköping

Org.nr: 769639-0173

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lunden i Jönköping, organisationsnummer 769639-0173, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Jönköping.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020.

Ekonomisk plan registrerades år 2020.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Jonatan Gustafsson
Ledamot	Julianna Bardoczi Csikos
Ledamot	Karolina Axell
Ledamot	Rickard Törnqvist
Ledamot	Josefine Lago

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor	Anders Von Scheele Rävisor AB
---------	----------------------------------

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

allabrf.se

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Bankeryds-Torp 1:391

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Jönköping.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2021

Totalyta (m²):

2 482

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
5 rok	22
Summa	22

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Garantibesiktning, som vanligtvis genomförs två år efter byggnation, genomfördes under 2024 av Westring Fastighet & Service AB.

Underhållsplan senast uppdaterad för 2025 års budget. Inga planerade aktiviteter, men en avsättning genomförs årligen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vi kommer i juni 2026 byta förvaltare till Jkpg bostäder.
- Avgift sänkt under 2025 till 5980.
- Hela föreningens lån bundna till mars 2028, detta innebär en förutsägbar ekonomi och inga planerade avgiftshöjningar.

Medlemsinformation

37 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 3 överlåtelser skett.

4 medlemmar har utträtt ur föreningen.

6 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 39

39 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 665	1 886	1 680	672
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	1 665	1 886	1 680	672
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 487	- 311	- 695	120
Föreningen %				
Soliditet ¹ , %	70	70	69	69
Räntekänslighet	15.6	13.9	16	41
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	100	99	81
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	669	759	672	266
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	10 447	10 555	10 690	10 771
Energikostnad / kvm	50	30	24	0
Sparande / kvm	147	218	63	48
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Uppllysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering. Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 890 000	139 463	- 734 959	- 310 962	61 983 542
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		139 463	-139 463		0
Balanseras i ny räkning			- 310 962	310 962	0
Årets resultat				- 487 105	- 487 105
Belopp vid årets utgång	62 890 000	278 926	- 1 185 384	- 487 105	61 496 437

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 185 384
Årets resultat	- 487 105
Totalt	- 1 672 489

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	139 463
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 1 811 952
Totalt	- 1 672 489

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 665 340	1 886 038
Övriga rörelseintäkter		6 245	-117
Summa rörelseintäkter		1 671 585	1 885 921
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-270 760	-217 224
Administration och förvaltning	4	-76 277	-193 627
Avskrivningar		-851 849	-851 849
Summa rörelsekostnader		-1 198 886	-1 262 700
RÖRELSERESULTAT		472 699	623 221
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	6 061
Räntekostnader och liknande resultatposter		-959 806	-940 244
Summa finansiella poster		-959 804	-934 183
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-487 105	-310 962
RESULTAT FÖRE SKATT		-487 105	-310 962
ÅRETS RESULTAT		-487 105	-310 962

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	87 035 733	87 887 582
Summa materiella anläggningstillgångar		87 035 733	87 887 582
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		87 035 733	87 887 582
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		16 066	33 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 807	47 342
Kundfordringar		315 772	364 368
Summa kortfristiga fordringar		379 645	444 727
Kassa och bank			
Kassa och bank		511 545	350 703
Summa kassa och bank		511 545	350 703
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		891 190	795 430
SUMMA TILLGÅNGAR		87 926 923	88 683 012

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		62 890 000	62 890 000
Fond för yttre underhåll		278 926	139 463
Summa bundet eget kapital		63 168 926	63 029 463
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 185 384	-734 959
Årets resultat		-487 105	-310 962
Summa fritt eget kapital		-1 672 489	-1 045 921
SUMMA EGET KAPITAL		61 496 437	61 983 542
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	25 930 266	26 198 265
Summa långfristiga skulder		25 930 266	26 198 265
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		25 930 266	26 198 265
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		80 280	47 342
Skatteskulder		22 000	22 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		397 940	431 863
Summa kortfristiga skulder		500 220	501 205
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		500 220	501 205
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 926 923	88 683 012

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	472 700	623 221
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	851 849	851 849
Summa	1 324 549	1 475 070
Erhållen ränta	2	6 061
Erlagd ränta	-959 806	-940 244
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	364 744	540 887
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	65 082	-36 436
Minskning av rörelseskulder	-985	-611 165
Kassaflöde från den löpande verksamheten	428 841	-106 714
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av låneskuld	-268 000	-133 994
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-268 000	-133 994
Årets kassaflöde	160 841	-240 708
Likvida medel vid årets början	350 703	591 410
Likvida medel vid årets slut	511 545	350 703

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Yttertak	60
Finplanering	60
Vent & styr	60
Fönster	60
övrigt	60
Mark & grund	150
El	50
Värme	50

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	1 660 877	1 882 844
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 528	1 313
Övriga intäkter	935	1 881
	4 463	3 194
Totalt nettoomsättning	1 665 340	1 886 038

Not 3. Operativ drift och underhåll	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	6 678	5 274
Uppvärmning	0	18 583
Vatten och avlopp	116 881	49 882
Sophämtning	70 776	41 877
	194 335	115 616
Funktionell anläggningservice		
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	3 750	16 324
Köpta tjänster		
Trädgårdsskötsel	3 333	0
Övriga köpta tjänster	0	4 695
	3 333	4 695
Övriga driftkostnader		
Försäkring	47 342	45 839
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	22 000	0
	69 342	45 839
Reparationer		
Reparationer	0	34 750
Totalt operativ drift och underhåll	270 760	217 224

Not 4. Administration och förvaltning	2025	2024
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	39 875	36 250
Extra ekonomisk förvaltning	16 437	12 329
	56 312	48 579
Revision		
Revisionsarvode	12 613	18 000
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	1 941	0
Övriga kostnader		
Bankkostnader	4 658	4 971
Övriga kostnader	753	122 077
	5 411	127 048
Totalt administration och förvaltning	76 277	193 627

Not 5. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000
Summa:	40 000 000	40 000 000

Not 6. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	89 591 280	89 591 280
Utgående anskaffningsvärden	89 591 280	89 591 280
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 703 698	- 851 849
Årets avskrivningar	- 851 849	- 851 849
Utgående avskrivningar	-2 555 547	-1 703 698
Utgående redovisat värde	87 035 733	87 887 582
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde mark	2 200 000	2 200 000
	2 200 000	2 200 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Danske Bank	2026-03-03	3,650 %	25 930 266	26 198 265
Summa skulder till kreditinstitut			25 930 266	26 198 265

Underskrifter

Jönköping enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-15

Jonatan Gustafsson
Ordförande

Julianna Bardoczi Csikos
Ledamot

Karolina Axell
Ledamot

Rickard Törnqvist
Ledamot

Josefine Lago
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Rävisor AB
Anders Von Scheele
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 10:06

SENT BY OWNER:

Norton Lindgren · 14.04.2026 14:56

DOCUMENT ID:

Hy7qYno3-g

ENVELOPE ID:

HyQ5tnj2Zg-Hy7qYno3-g

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Lunden i Jönköping.pdf

15 pages

SHA-512:

beb32d59793f626be05bd72717943d6c2137eba6a46827ecb4ab691c2aa4bda34f28a022724d67203b0f7664eb7ddd09f8b486757a7676009881fc54094da8ff

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
JULIANNA BARDOCZI CSIK OS bma.julianna@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 21:16 14.04.2026 21:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/07/06) IP: 83.140.76.116
RICKARD TÖRNQVIST rickard.thornqvist@live.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 17:24 21.04.2026 17:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/10/17) IP: 213.239.66.50
Karolina Marie Axell karolina.axell@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 12:30 23.04.2026 12:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/09/11) IP: 94.191.136.10
ANNA SARA JOSEFINE LA GO josefinelaago@hotmail.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 12:33 23.04.2026 12:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/09/02) IP: 94.191.136.235
Jonatan Robert Gustafsson jonne.gustafsson@me.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 09:25 23.04.2026 11:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/04/10) IP: 94.234.67.138
CARL ERIK ANDERS VON S CHÉELE info@ravisor.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 10:06 28.04.2026 10:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/04/05) IP: 83.140.88.162

* 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

⚙️ 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



PAES
sealed