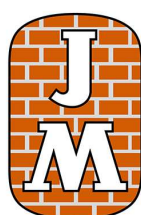


Årsredovisning 2024

Brf Lunds Södra 2

769629-7816



@home



ryp_3kz-xg-HyRdhJzbxg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lunds Södra 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5.
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7.
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10.
Noter	s. 11.
Underskrifter	s. 16

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-03-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-07 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Lund.

Föreningens skattemässiga status

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Byggnaderna färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2016.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2032 utgår full fastighetsavgift.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Fastigheten

Föreningen är ägare till fastigheten Lunds Södra 2 i Lunds kommun. På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fem-sju våningar med totalt 74 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 692 m². Föreningen disponerar över 55 parkeringsplatser varav 49 i garage. Av dessa p-platser är 15 försedda med laddstolpar för elbilar. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Styrelsens sammansättning

Peter Andersson	Ordförande
István Macsári	Kassör
Christina Grossmann	Styrelseledamot
Pernilla Lindqvist	Styrelseledamot
Peter Stålseger	Styrelseledamot
Rasmus Ekstedt	Suppleant
Niklas Pedersen	Suppleant
Carina Olofsson	Suppleant
Saso Petkovski	Suppleant

Valberedning

Britt-Marie Partoft Sammanställande
Anette Stålseger

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Erik Håkansson Revisor HLB Revisorsgruppen

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Stamspolning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	JM@Home
Parkeringsförvaltning	Aimo-Park AB
Teknisk Förvaltning	JM AB
Teknisk Förvaltning	Städexperten Fastighetsservice AB
Teknisk Förvaltning	Hiss i Skåne AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Lunds Södra Samfällighetsförening, med en andel på 33%.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggning som omfattar garage med tillhörande tekniska anordningar, brandgasventilation, elrum, infartsgata med parkering, underjordiskt sopsystem samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar. Väsentliga servitut: utrymmesservitut avseende rätt att använda utrymme för förråd belastande Brf Lunds Södra 1 .

Övrig verksamhetsinformation

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea för föreningens hus.

Genomförda åtgärder

Stamspolning med förebyggande syfte var utfört i mars 2024.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Under år 2024 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och el (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har fastighetslånen fördelade i tre delar, ett lån har förfallit och omförhandlades i mars 2024. De två andra lånen omförhandlades under september 2024.

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat avtal med Hiss i Skåne AB om teknisk förvaltning av hissarna. De tog över från Schindler AB som förvaltare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 123 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 118 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 700 023	4 709 075	4 639 391	4 680 951
Resultat efter fin. poster	-930 902	-471 094	570 015	895 744
Soliditet (%)	82	81	81	80
Yttre fond	1 195 320	1 024 560	853 800	683 040
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	735*	732	732	732
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,0	85,9	90	89
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 586	8 715	8 950	9 309
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 586	8 715	8 950	9 309
Sparande per kvm totalyta, kr	135	192	369	423
Elkostnad per kvm totalyta, kr	80	76	63	49
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	37	63	63	62
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	25	19	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	146	165	142	132
Räntekänslighet (%)	11,67	11,90	12	12,7

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 och vatten (totalt 239 299 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.

* Ökningen beror på att individuell debitering av varmvatten ingår i beräkningen av avgifter och att förbrukningen 2024 var högre. Årsavgifter för bostadsrätter och debiterat pris för varmvatten har varit oförändrade sedan inflytt.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

		DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2023-12-31			2024-12-31
Insatser	122 540 000	-	-	122 540 000
Upplåtelseavgifter	95 010 000	-	-	95 010 000
Fond, yttre underhåll	1 024 560	-	170 760	1 195 320
Balanserat resultat	3 867 998	-471 094	-170 760	3 226 143
Årets resultat	-471 094	471 094	-930 902	-930 902
Eget kapital	221 971 463	0	-930 902	221 040 561

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	3 226 143
Årets resultat	-930 902
Totalt	2 295 241
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	2 295 241
	2 295 241

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 700 023	4 709 075
Rörelseintäkter		1 752	144 568
Summa rörelseintäkter		4 701 775	4 853 643
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5	-1 930 621	-2 034 637
Övriga externa kostnader	6	-159 949	-160 237
Personalkostnader	7	-147 293	-136 223
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 576 212	-1 565 482
Summa rörelsekostnader		-3 814 074	-3 896 579
RÖRELSERESULTAT		887 700	957 064
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 966	14 586
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 838 568	-1 442 744
Summa finansiella poster		-1 818 602	-1 428 158
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-930 902	-471 094
ÅRETS RESULTAT		-930 902	-471 094

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	269 273 245	270 785 701
Maskiner och inventarier	9	113 591	177 347
Summa materiella anläggningstillgångar		269 386 836	270 963 048
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		269 386 836	270 963 048
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 489	23 184
Övriga fordringar	10	656 393	411 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	131 989	260 696
Summa kortfristiga fordringar		805 871	695 005
Kassa och bank			
Kassa och bank		533 541	769 073
Summa kassa och bank		533 541	769 073
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 339 412	1 464 078
SUMMA TILLGÅNGAR		270 726 248	272 427 126

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		217 550 000	217 550 000
Fond för yttre underhåll		1 195 320	1 024 560
Summa bundet eget kapital		218 745 320	218 574 560
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 226 143	3 867 998
Årets resultat		-930 902	-471 094
Summa fritt eget kapital		2 295 241	3 396 903
SUMMA EGET KAPITAL		221 040 561	221 971 463
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	32 925 000	0
Summa långfristiga skulder		32 925 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	15 945 000	49 605 000
Leverantörsskulder		149 467	151 845
Skatteskulder		136 000	136 000
Övriga kortfristiga skulder		32 203	40 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	498 017	522 088
Summa kortfristiga skulder		16 760 687	50 455 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		270 726 248	272 427 126

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	887 700	957 064
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 576 212	1 565 482
	2 463 912	2 522 546
Erhållen ränta	19 966	14 586
Erlagd ränta	-1 838 568	-1 442 744
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	645 310	1 094 388
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	62 563	88 981
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-34 976	79 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten	672 897	1 263 310
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-59 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-59 375
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-735 000	-1 340 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-735 000	-1 340 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-62 103	-136 065
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 180 076	1 316 141
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 117 973	1 180 076

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lunds Södra 2 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. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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:

Byggnad	120 år
Maskiner och inventarier	5 år

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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, RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 752 076	3 752 076
Intäkter förråd	10 800	3 600
Intäkter p-plats och garage	496 321	510 122
Intäkter internet	195 360	195 360
Intäkter varmvatten	51 792	56 758
Intäkter el	187 507	172 223
Övriga intäkter	1 787	4 679
Andrahandsuthyrning	6 132	14 252
Erhållna statliga bidrag	0	144 573
Summa	4 701 775	4 853 643

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	153 539	117 815
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 938	5 575
Besiktning och service	125 695	161 804
Trädgårdsarbete	73 868	11 359
Snöskottning	10 779	8 656
Övrigt	56 963	90 198
Löpande rep ventilation	0	52 125
Löpande rep och underhåll hissar	119 343	101 837
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	2 745	8 531
Löpande rep och underhåll skadegörelse	9 315	0
Summa	555 185	557 899

NOT 4, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	454 958	432 514
Uppvärmning	211 238	361 345
Vatten	164 675	143 178
Sophämtning	76 414	82 695
Summa	907 285	1 019 732

NOT 5, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	61 452	41 454
Bredband	206 146	215 023
Samfällighet	132 553	132 530
Beräknad fastighetsskatt	68 000	68 000
Summa	468 151	457 007

NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	7 116	12 800
Övriga förvaltningskostnader	20 833	29 719
Revisionsarvoden	22 500	14 500
Ekonomisk förvaltning	104 500	98 218
Konsultkostnader	5 000	5 000
Summa	159 949	160 237

NOT 7, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	105 000
Sociala avgifter	32 693	31 223
Summa	147 293	136 223

NOT 8, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	281 000 000	281 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	281 000 000	281 000 000
Ingående avskrivningar	-10 214 299	-8 701 843
Årets avskrivning	-1 512 456	-1 512 456
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 726 755	-10 214 299
Utgående redovisat värde	269 273 245	270 785 701
Taxeringsvärde byggnader	144 800 000	144 800 000
Taxeringsvärde mark	81 000 000	81 000 000
	225 800 000	225 800 000
Bokfört värde byggnader	169 768 245	171 280 701
Bokfört värde mark	99 505 000	99 505 000
	269 273 245	270 785 701

NOT 9, MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerat anskaffningsvärde

Ingående anskaffningsvärde	249 375	190 000
Årets inköp	0	59 375

Utgående anskaffningsvärde	249 375	249 375
-----------------------------------	----------------	----------------

Akkumulerad avskrivning

Ingående avskrivningar	-72 028	-19 002
Årets avskrivningar	-63 756	-53 026

Utgående avskrivningar	-135 784	-72 028
-------------------------------	-----------------	----------------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

113 591	177 347
----------------	----------------

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	71 961	122
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	584 432	411 003
Summa	656 393	411 125

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 379	181 413
Försäkringspremier	47 457	45 633
Bredband	32 153	33 650
Summa	131 989	260 696

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2026-09-28	2,54 %	16 500 000	16 717 500
SEB	2027-09-28	2,53 %	16 860 000	17 077 500
SEB	2025-03-28	2,92 %	15 510 000	15 810 000
Summa			48 870 000	49 605 000
Varav kortfristig del			15 945 000	49 605 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 195 000 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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	53 432
El	54 426	0
Uppvärmning	28 160	56 509
Vatten	15 049	13 098
Uppl kostn renhållningsavg	6 967	0
Utgiftsräntor	4 912	13 820
Förutbetalda avgifter/hyror	373 503	370 229
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	498 017	522 088

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	63 450 000	63 450 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Peter Andersson
Ordförande

István Macsári
Kassör

Christina Grossmann
Styrelseledamot

Pernilla Lindqvist
Styrelseledamot

Peter Stålseger
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

HLB Revisorsgruppen
Erik Håkansson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 08:53

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 14.05.2025 12:12

DOCUMENT ID:

HyRdhJzbxg

ENVELOPE ID:

ryp_3kz-xg-HyRdhJzbxg

DOCUMENT NAME:

ÅR 2024 Brf Lunds Södra.pdf

18 pages

SHA-512:

48307f53adf493df38195725d81832329f36656ba7d50c
0d5c69386c0e83354aecc7bca1b2cb90407d56e36463b
9462f1e3315dd55ffc00b2b64d4ee0527fe38

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
1. PETER ANDERSSON peter.andersson@bong.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 13:00 14.05.2025 12:57	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.91.50
2. István Macsári macsari@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 13:14 14.05.2025 13:11	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.201.68
3. CHRISTINA ANNA MARIA GROSSMANN cham.grossmann@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 18:49 14.05.2025 18:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.129.67
4. PERNILLA KRISTINA LIND QVIST Pernilla@hallarna.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 08:14 15.05.2025 09:33	eID Low	Swedish BankID IP: 147.161.189.77
5. LARS PETER STÅLSEGER peter.stalseger@areco.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 08:23 16.05.2025 08:22	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.0.226
6. ERIK JAKOB HÅKANSSON erik.hakansson@revisorsgruppen.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 08:53 16.05.2025 08:52	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.243.49

* 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



PADES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lunds Södra 2
Org.nr. 769629-7816

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lunds Södra 2 för år 2024.

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 2024 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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, förfälskning, 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 huruvida 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 för Bostadsrättsföreningen Lunds Södra 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisorsgruppen i Malmö AB

Erik Håkansson
Auktoriserad revisor





Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 08:54

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 14.05.2025 13:11

DOCUMENT ID:

Hyxuv5lGbxe

ENVELOPE ID:

HyZDP9eGZgx-Hyxuv5lGbxe

DOCUMENT NAME:

RB brf Lunds Södra 2.pdf

3 pages

SHA-512:

aa1b51620583be9e57b838972fc0c653f79e13d9ed5b08
628ffe2c0811d28b0dcd903f69f98225ff4cc51fa66147b5
cfdd22d3b6f33b6619bd27cd5c55408246

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK JAKOB HÅKANSSON	Signed	16.05.2025 08:54	eID	Swedish BankID
N erik.hakansson@revisorsgruppen.se	Authenticated	16.05.2025 08:53	Low	IP: 20.91.243.49

* 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

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

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