



Årsredovisning 2025

Brf Reuterdahl



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Reuterdahl med säte i LUND org.nr. 745000-0760 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lunds kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Reuterdahl 1	1959-01-01	1960
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
27	garageplatser	0
30	p-platser	0
8	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	834
4	förråd	0
101	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 042
Totalt 170 objekt		7 876

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 25 st 2 rok, 26 st 3 rok, 1 st 4 rok, 24 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anna Bergenfeldt Fabri	Ordförande, vald till 2027
Åke Johansson	Ledamot, vald till 2026
Göran Carpef	Ledamot, vald till 2027
Sasan Fallahi	Ledamot, vald till 2026
Lotta Jönsson	Ledamot, vald till 2026
Joanna Bodén	Suppleant, vald till 2026
Kristina Sedelius	Suppleant, vald till 2027

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Åke Johansson, Sasan Fallahi, Lotta Jönsson och Joanna Bodén.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anna Bergenfeldt Fabri, Åke Johansson och Göran Carpef.

Revisorer har varit Bertil Ingelström vald av föreningen, samt av HSB Skåne anlita revisionsbyrå som revisorsuppleant.

Valberedning har varit Hugo Persson, Christoffer Sylve och Conny Wennemo, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%,
fr.o.m. 2025-10-01 med +2,5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fasadrenoveringen, som påbörjades under hösten 2024, har fortsatt under året och omfattar fastighetens framsida mot Dag Hammarskjölds väg samt byggnadens kortsidor. Arbetet har visat sig vara mer omfattande än tidigare bedömningar, bland annat till följd av att fasaderna under en längre tid huvudsakligen åtgärdats provisoriskt. Projektet har medfört störningar för boende och lokaler samt gjort det nödvändigt att ta nya lån.

Efter att omfattningen av fasadrenoveringen utretts beslutades även om ytterligare stegvisa höjningar av årsavgifterna om sammanlagt 13 procent under 2025 och 2026. I denna höjning ingår höjningen om 2,5 procent från den 1 oktober 2025. Ombyggnaden av den tidigare bagerilokalen i trappa B till två bostadslägenheter har fortsatt under året. Den ena lägenheten färdigställdes i juni 2025.

I november meddelade Lunds Renhållningsverk att restavfall inte längre kan hämtas genom backning in till föreningens sopnedkast. Arbetet med att ta fram en ny lösning för sophantering har därför fortsatt. Boverkets krav avseende tillgänglighet, storlek, ventilation och brandskydd försvårar utformningen av ett miljöhus inom fastighetens begränsade ytor.

Under hösten 2025 påbörjades arbetet med övergång till ny ekonomisk förvaltare. I samband med detta uppdaterades

föreningens lägenhetsförteckning och registreringen av befintliga panter. Större serviceavtal sågs också över. Arbetet med att uppdatera föreningens stadgar har fortsatt efter en genomgripande genomgång och uppdatering av fastighetens underhållsplan.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen bytte ekonomisk förvaltare från HSB Skåne till Nabo per den 1 januari 2026. Fasadrenoveringen har fortsatt efter räkenskapsårets utgång. Per mars 2026 uppgår nedlagda kostnader till 11,6 mkr och den totala slutkostnaden beräknas uppgå till drygt 15 mkr.

Den andra lägenheten i den tidigare bagerilokalen beräknas färdigställas under sommaren 2026.

Från den 1 april 2026 byter föreningen fastighetsförsäkring från Länsförsäkringar till If.

Kommande underhållsåtgärder som bedöms nödvändiga under 2026 är renovering av piskvindar, uppförande av miljöhus samt återställning av utemiljön efter fasadrenoveringen.

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 164 och under året har det tillkommit 22 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 165.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	210	156	211	150	163
Skuldsättning, kr/kvm	2 471	1 709	1 393	1 393	1 411
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 471	1 709	1 430	1 430	1 448
Räntekänslighet, %	4	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	200	191	158	168	163
Årsavgifter, kr/kvm	683	642	583	558	547
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	93	89	90	89
Totala intäkter, kr/kvm	710	694	636	601	599
Nettoomsättning, tkr	5 573	5 369	4 952	4 729	4 703
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 310	735	1 337	787	-640
Soliditet, %	11	7	3	-8	-15

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 188 341	0	0	1 188 341
Underhållsfond, kr	1 099 656	0	0	1 099 656
S:a bundet eget kapital, kr	2 287 997	0	0	2 287 997
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 818 285	734 877	0	-1 083 409
Årets resultat, kr	734 877	-734 877	1 310 300	1 310 300
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 083 408	0	1 310 300	226 891
S:a eget kapital, kr	1 204 589	0	1 310 300	2 514 888

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 200 000 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 083 409
Årets resultat, kr	1 310 300
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	226 891

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Balanseras i ny räkning, kr	26 891

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 573 448	5 368 581
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 186	93 531
Summa Rörelseintäkter		5 591 634	5 462 112
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 075 314	-3 270 261
Övriga externa kostnader	Not 5	-233 947	-344 595
Personalkostnader	Not 6	-184 639	-227 530
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-342 352	-332 165
Summa Rörelsekostnader		-3 836 252	-4 174 551
Rörelseresultat		1 755 382	1 287 562
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		430	29 778
Räntekostnader och liknande resultatposter		-445 512	-582 462
Summa Finansiella poster		-445 082	-552 684
Resultat efter finansiella poster		1 310 300	734 878
Resultat före skatt		1 310 300	734 878
Årets resultat		1 310 300	734 878

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	13 700 362	13 838 967
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	8 304 332	285 236
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		22 004 694	14 124 203
Summa Anläggningstillgångar		22 004 694	14 124 203

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 10	188 348	8 428
Aktuell skattefordran		15 962	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	119 669	119 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	50 386	52 238
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		374 365	179 863

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	818 186	1 881 405
<i>Summa Kassa och bank</i>		818 186	1 881 405
Summa Omsättningstillgångar		1 192 551	2 061 268

Summa Tillgångar

23 197 245 **16 185 471**

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 188 341	1 188 341
Fond för yttre underhåll	1 099 656	1 099 656
Summa Bundet eget kapital	2 287 997	2 287 997

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 083 409	-1 818 285
Årets resultat	1 310 300	734 877
Summa Fritt eget kapital	226 891	-1 083 409

Summa Eget kapital

2 514 888 **1 204 588**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	11 000 000	5 457 487
Summa Långfristiga skulder		11 000 000	5 457 487

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 457 487	8 000 000
Leverantörsskulder		1 650	360 214
Skatteskulder	Not 15	0	20 356
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	243 984	231 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	979 236	910 980
Summa Kortfristiga skulder		9 682 357	9 523 396

Summa Skulder

20 682 357 **14 980 883**

Summa Eget kapital och skulder

23 197 245 **16 185 471**

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 755 382 1 287 562

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 342 352 332 165

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 342 352 332 165

Erhållen ränta 430 42 445

Erlagd ränta -428 470 -603 953

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital 1 669 694 1 058 219

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -194 502 -103 264

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -315 568 -872 034

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -510 070 -975 298

Kassaflöde från den löpande verksamheten 1 159 623 82 921

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -8 222 842 -6 569 862

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -8 222 842 -6 569 862

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 6 000 000 2 500 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 6 000 000 2 500 000

Årets kassaflöde -1 063 219 -3 986 941

Likvida medel vid årets början 1 881 405 5 868 346

Likvida medel vid årets slut 818 186 1 881 405

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

10-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 586 345	4 350 247
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	95 669	40 366
	Årsavgifter lokaler	690 669	662 270
	Årsavgifter lokaler informationsöverföring	4 740	3 713
	Hyror lokaler	2 337	45 146
	Hyror garage och parkeringsplatser	170 000	165 375
	Hyror förbrukningsbaserad	3 730	0
	Hyror informationsöverföring	0	56 169
	Hyror övrigt	10 179	9 200
	Övriga primära intäkter	35 156	51 370
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 598 825	5 383 856
	Avgiftsbortfall	-9 253	0
	Hysesbortfall	-2 625	-1 775
	Avsatt till inre fond	-13 500	-13 500
	<i>Summa</i>	-25 378	-15 275
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 573 448	5 368 581

I årsavgiften ingår el, värme och vatten

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	18 186	93 531
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	18 186	93 531

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-592 385	-544 618
	Snö och halk-bekämpning	-56 393	-60 070
	Reparationer	-314 476	-362 763
	Planerat underhåll	0	-160 818
	El	-173 189	-155 990
	Uppvärmning	-1 081 731	-1 135 756
	Vatten	-318 296	-216 265
	Sophämtning	-152 952	-189 529
	Fastighetsförsäkring	-82 937	-78 911
	Kabel-TV och bredband	-111 022	-154 311
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-191 934	-211 230
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 075 314	-3 270 261
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-56 936	0
	Administrationskostnader	-12 890	-136 039
	Konsultkostnader	-135 125	-184 781
	Medlemsavgifter	-15 120	0
	Föreningsverksamhet	-3 425	-5 535
	Övriga förvaltningskostnader	-10 451	-18 239
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-233 947	-344 595
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-130 000	-130 000
	Revisionsarvode	-15 000	-15 000
	Övriga arvoden	-4 000	-45 200
	Sociala avgifter	-35 639	-37 330
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-184 639	-227 530

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-342 352	-332 165
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-342 352	-332 165

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 417 718	15 904 978
Ingående anskaffningsvärde mark	213 000	213 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	246 544	246 544
Årets investeringar	203 747	8 512 740
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	25 081 009	24 877 262

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-11 038 295	-10 706 130
Årets avskrivningar	-342 352	-332 165
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 380 647	-11 038 295
<i>Utgående redovisat värde</i>	13 700 362	13 838 967

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	97 000 000	75 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 833 000	3 310 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	64 000 000	72 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 781 000	1 676 000
<i>Summa</i>	167 614 000	151 986 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 458 000	13 458 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	19 458 000	13 458 000

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	285 236	2 228 115
Årets investeringar	8 019 095	0
Omklassificering till byggnad	0	-1 942 878
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	8 304 332	285 236

Not 10	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	188 348	8 428
	<i>Summa Kundfordringar</i>	188 348	8 428
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	119 669	119 197
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	119 669	119 197
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	20 773	20 161
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 613	32 077
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	50 386	52 238
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	470 029	1 844 405
	Handelsbanken	48 700	37 000
	Klientmedelskonto Nabo	299 457	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	818 186	1 881 405

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Handelsbanken/Stadshypotek	2,70%	2028-10-30	4 000 000	0
Handelsbanken/Stadshypotek	2,63%	2026-10-30	5 457 487	0
Handelsbanken/Stadshypotek	2,74%	2027-03-30	3 000 000	0
Handelsbanken/Stadshypotek	2,66%	2027-04-30	4 000 000	0
Handelsbanken/Stadshypotek	2,50%	2026-01-14	3 000 000	0
			19 457 487	0
Långfristig del			11 000 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			8 457 487	
Kortfristig del			8 457 487	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,65%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	0	20 356
<i>Summa Skatteskulder</i>	0	20 356

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	237 870	225 186
Övriga kortfristiga skulder	6 114	6 660
<i>Summa Övriga skulder</i>	243 984	231 846

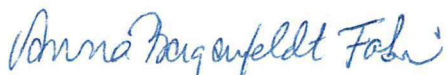
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	482 915	488 631
Upplupna räntekostnader	81 917	64 875
Övriga upplupna kostnader	414 404	357 474
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	979 236	910 980

Årsredovisningen blev klar 2026-04-14.


Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Lund den 4/5 2026



Anna Bergenfeldt Fabri

Ordförande



Göran Carpef



Sasan Fallahi



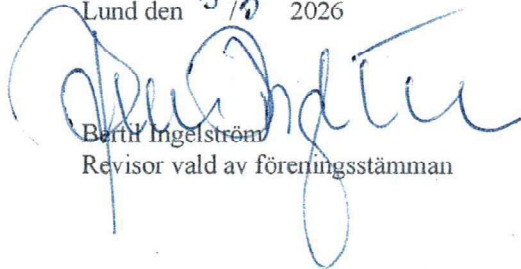
Åke Johansson



Lotta Jönsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Lund den 5/5 2026



Barth Ingelström
Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Reuter Dahl

Organisationsnummer 745000-0760

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsen förvaltning i Brf Reuter Dahl för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Styrelsen har dessutom ansvar för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig och ändamålsenlig grund för uttalanden nedan.

Uttalanden

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisions sed, varför jag tillstyrker

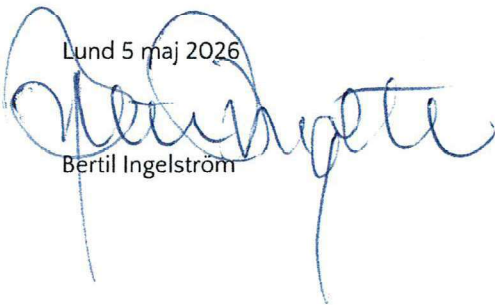
- att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Lund 5 maj 2026

Bertil Ingelström



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.