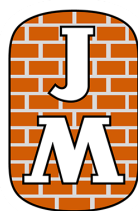


Årsredovisning 2024

Brf Lunds Södra 3

769636-4574



@home

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lunds Södra 3

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8.
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

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 2018-07-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-01-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-28 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Lund.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Byggnaderna färdigställdes 2021 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2021.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2037 utgår fullfastighetsavgift. Fastighetsskatt för garage utgår från och med värdeår.

Moms

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lunds Södra 3. Föreningen har 90 bostadsrätter om totalt 6 617 kvm. Föreningen disponerar över 56 parkeringsplatser varav 51 i garage, varav 1 mc-plats. Resterande 5 platser föreningen disponerar över är öppna parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If företagsförsäkring SE. I föreningens fastighetsförsäkring ingår även särskilt bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

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.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städrum, fastighets- och rullstolsförråd. Det finns även extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är medlem i Lunds Södra Samfällighetsförening, med en andel på 34%.

Samfälligheten förvaltar föreningen deltar i: Lunds Södra GA:1 avseende infartsgator, markparkering, avfallskassuner, garage, cykelförråd, ventilation och el. Andelstalet för LundsSödra 3 är 57 (av 166). Lunds Södra GA:3 avseende dagvattenhantering. Andelstalet för Lunds Södra 3 är 1 (av 2). Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom en samfällighetsförening.

Väsentliga servitut

Fastigheten belastas av servitut avseende utrymmen till förmån för Lunds Södra GA:2.

Fastigheten belastas och har förmån av servitut avseende utrymning från garage till förmån för och belastande fastigheterna Lunds Södra 1 och Lunds Södra 2. Fastigheten har förmån av ett servitut för kabel, elrör och kabelgrop som belastar Lunds Södra 1 och Lunds Södra 2. Fastigheten belastas av servitut avseende ledningar.

Föreningens ekonomi

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.

Styrelsens sammansättning

Margareta Lindahl Davidsson	Ordförande
Anita Katarina Björling	Styrelsesuppleant
Christer Andersson	Styrelsesuppleant
Annika Sigvardsdotter Wahlgren	Styrelseledamot
Moa Ejdrén	Styrelseledamot
Stefan Svantesson	Styrelseledamot
Ulf Christer Lindberg	Styrelseledamot

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget If företagsförsäkring SE.

Valberedning

Owe Svensson
Vasilj Nokiri
Alexander Salomon

Firmateckning

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

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan. Efter årets (2025) besiktningen av fastigheten kommer en underhållsplan att tas fram baserat på resultatet av besiktningen.

Utförda historiska underhåll

2023 ♦ Installation av 27 laddboxar i garaget

2021-2023 ♦ Två stycken gästparkeringsplatser har ordnats. Staket runt två rabatter samt nya växter har planterats ut mot Revingegatan. Skyltar med gatunamn och trapp nummer har monterats upp på fasaden ut mot Revingegatan. Ventilationsfilter har införskaffats och utdelats till medlemmar. Trädgårdssoffa har införskaffats till vår innergård. Ny dörr har monterats i garaget till förråden i trappa 6C efter inbrottsförsök.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home
Fastighetsunderhåll	JM
Trädgårdsskötsel	Trädgårdstjänst
Städning av fastighet	HuMas
Försäkring av fastighet	IF

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 har årsavgifterna varit oförändrade, höjning av avgiften 5% från och med 2025-01-01.

Förändringar i avtal

Försäkring: Trygg Hansa sägs upp och nytt avtal tecknat med If.

Städning av fastighet: Bredablick sägs upp och nytt avtal med HuMas

Trädgård: Bredablick sägs upp och nytt avtal med Trädgårdstjänst

Traptavlor: Licens och service med ATEA tecknats

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 167 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 12. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 676 307	5 629 131	5 510 478	3 013 637
Resultat efter fin. poster	-375 172	51 666	459 474	555 433
Soliditet (%)	79	79	79	78
Yttre fond	79	198 510	72 334	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	757	750	735	368
Årsavgift lägenhet per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	655	655	655	327
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,1	83,8	88,2	80,74
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 895	12 039	12 219	12 577
Sparande per kvm totalyta, kr	248	303	831	846
Energikostnad per kvm totalyta, kr	175	181	172	85
Räntekänslighet (%)	15,72	15,98	16,63	34,21

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 436 672 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning). Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV		DISPONERING AV	
	2023-12-31	FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	183 736 000	-	-	183 736 000
Upplåtelseavgifter	122 484 000	-	-	122 484 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Yttre fond	270 844	-	198 510	469 354
Balanserat resultat	744 063	51 666	-198 510	597 220
Årets resultat	51 666	-51 666	-375 172	-375 172
Eget kapital	307 286 574	0	-375 172	306 911 402

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	597 220
Årets resultat	-375 172
Totalt	222 048

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	198 510
Balanseras i ny räkning	23 538
	222 048

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

Resultaträkning

I JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 676 307	5 629 131
Rörelseintäkter		9 104	293 131
Summa rörelseintäkter		5 685 411	5 922 262
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-2 111 451	-2 152 502
Övriga externa kostnader	7	-237 041	-201 215
Personalkostnader	8	-145 346	-133 385
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 018 328	-1 959 746
Summa rörelsekostnader		-4 512 166	-4 446 848
RÖRELSERESULTAT		1 173 245	1 475 414
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		48 723	17 371
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 597 139	-1 441 118
Summa finansiella poster		-1 548 416	-1 423 747
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-375 172	51 666
ÅRETS RESULTAT		-375 172	51 666

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	383 109 230	385 049 450
Maskiner och inventarier	10	195 266	566 274
Summa materiella anläggningstillgångar		383 304 496	385 615 724
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		383 304 496	385 615 724
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 498	14 574
Övriga fordringar	11	1 939 103	1 370 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	168 045	204 420
Summa kortfristiga fordringar		2 120 646	1 589 930
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 169 673	826 924
Summa kassa och bank		1 169 673	826 924
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 290 318	2 416 853
SUMMA TILLGÅNGAR		386 594 814	388 032 577

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		469 354	270 844
Medlemsinsatser		306 220 000	306 220 000
Summa bundet eget kapital		306 689 354	306 490 844
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		597 220	744 063
Årets resultat		-375 172	51 666
Summa fritt eget kapital		222 048	795 730
SUMMA EGET KAPITAL		306 911 402	307 286 574
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	51 675 000	78 712 500
Summa långfristiga skulder		51 675 000	78 712 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		27 037 500	950 000
Leverantörsskulder		136 179	212 045
Skatteskulder		98 000	97 730
Övriga kortfristiga skulder		0	1 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	736 733	771 740
Summa kortfristiga skulder		28 008 412	2 033 504
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		386 594 814	388 032 577

Kassaflödesanalys

I JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 173 245	1 475 414
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 018 328	1 959 746
	3 191 573	3 435 160
Erhållen ränta	48 723	17 371
Erlagd ränta	-1 597 139	-1 441 118
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 643 156	2 011 412
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	65 160	661 864
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-112 592	-842 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 595 725	1 831 034
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	292 900	-585 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	292 900	-585 800
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-950 000	-1 187 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-950 000	-1 187 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	938 625	57 734
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 992 850	1 935 117
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 931 476	1 992 850

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lunds Södra 3 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 föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, 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
Installationer	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.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 332 384	4 332 384
Hysesintäkter p-platser	640 309	628 690
Hysesintäkt förråd	3 600	3 600
Intäkter internet	237 600	237 600
Varmvatten	120 530	110 100
El	321 311	304 198
Övriga intäkter	3 129	30
Andrahandsuthyrning	20 449	12 528
Erhållna statliga bidrag	0	268 641
Försäkringsersättning	6 099	24 491
Summa	5 685 411	5 922 262

I årsavgiften ingår avgift för bostad, tv, bredband och telefoni samt kostnad för el och varmvatten som debiteras efter faktisk förbrukning.

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	292 239	258 101
Serviceavtal	44 211	44 374
Övrigt	0	2 190
Summa	336 450	304 665

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Övriga reparationer	1 682	2 557
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	1 371	39 270
Löpande rep ventilation	0	48 921
Löpande reparation elarbeten	6 169	0
Löpande rep och underhåll hissar	4 715	0
Summa	13 937	90 748

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	733 340	792 809
Uppvärmning	317 735	256 250
Vatten	109 030	139 284
Sophämtning	79 222	76 534
Summa	1 239 327	1 264 877

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	96 679	65 492
Kabel-TV	238 710	238 284
Gemensamhetsanläggning	137 349	139 437
Fastighetsskatt	49 000	49 000
Summa	521 738	492 213

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	25 572	14 479
Förbrukningsmaterial	9 468	16 486
Revisionsarvoden	43 375	22 875
Ekonomisk förvaltning	158 626	147 375
Summa	237 041	201 215

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	110 600	101 500
Sociala avgifter	34 746	31 885
Summa	145 346	133 385

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	389 900 000	389 900 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	389 900 000	389 900 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 850 550	-2 910 330
Årets avskrivning	-1 940 220	-1 940 220
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 790 770	-4 850 550
Utgående restvärde enligt plan	383 109 230	385 049 450
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	157 074 238	157 074 238
Taxeringsvärde byggnad	178 873 000	178 873 000
Taxeringsvärde mark	69 000 000	69 000 000
Totalt	247 873 000	247 873 000

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	585 800	0
Inköp	-292 900	585 800
Utgående anskaffningsvärde	292 900	585 800
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 526	0
Avskrivningar	-78 108	-19 526
Utgående avskrivning	-97 634	-19 526
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	195 266	566 274

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	152 063	198 513
Skattefordringar	23 804	6 496
Övriga kortfristiga fordringar	1 433	0
Transaktionskonto	1 761 803	1 165 927
Summa	1 939 103	1 370 936

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	106 727	100 880
Försäkringspremier	25 234	84 061
Kabel-TV	26 895	19 479
Förutbet räntor	9 189	0
Summa	168 045	204 420

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2026-03-28	4,24 %	25 537 500	25 737 500
SEB	2028-03-28	3,04 %	26 587 500	27 087 500
SEB	2027-03-28	1,10 %	26 587 500	26 837 500
Summa			78 712 500	79 662 500
Varav kortfristig del			27 037 500	950 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 212 500 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	161 021
El	90 187	0
Uppvärmning	37 843	45 396
Vatten	16 930	15 027
Renhållning	7 183	0
Sociala avgifter	21 000	19 245
Utgiftsräntor	8 821	8 905
Förutbetalda avgifter/hyror	452 919	434 896
Upplupet styrelsearvode	66 850	61 250
Beräknat revisionsarvode	35 000	26 000
Summa	736 733	771 740

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	83 700 000	83 700 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ett lån kommer skrivas om i mars 2025.

Vi har redan sett och förväntar oss ökande kostnader för el, uppvärmning, vatten och avfallshantering under 2025.

Underskrifter

Lund den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Margareta Lindahl Davidsson
Ordförande

Katarina Björling som ersättare för Annika Sigvardsdotter
Wahlgren

Moa Ejdrén
Styrelseledamot

Stefan Svantesson
Styrelseledamot

Ulf Christer Lindberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Ernst & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 08:23

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 16.05.2025 15:37

DOCUMENT ID:

B1g12JaNZgl

ENVELOPE ID:

ryCok64Wge-B1g12JaNZgl

DOCUMENT NAME:

Brf Lunds Södra 3 ÅR 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

a9356f9abbe20fa81f339af3fe92a19d1b7a012d33c2342
ea7cb6741f062d97b8694b07f9a3d05e2544ca25a1b604
63512c7e4a453d9883e75cae6a55c8207b4

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
MARGARETA LINDAHL DA VIDSSON margareta.davidsson@outlook.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 16:50 16.05.2025 16:49	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.163.124
ANNA MOA EJDREN moa.ejdren@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 16:58 16.05.2025 16:57	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.135.169
Anita Katarina Björling kbhem13@gmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2025 06:54 17.05.2025 06:37	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.163.233
STEFAN SVANTESSON grevenlyconet@gmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2025 11:53 17.05.2025 11:48	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.163.109
Ulf Christer Lindberg Ulf.Lindberg@tetrapak.com	 Signed Authenticated	17.05.2025 15:11 17.05.2025 15:08	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.163.235
ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 08:23 19.05.2025 08:21	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.149

* 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 3 org.nr 769636-4574

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lunds Södra 3 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Shape the future
with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Lunds Södra 3 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 en dag som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 08:23

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 16.05.2025 15:42

DOCUMENT ID:

BkkCgTV-eg

ENVELOPE ID:

HyCalpVZlg-BkkCgTV-eg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Lund Södra 3.pdf

2 pages

SHA-512:

b09c6dc9785283481f0fd50643daba14b454e0e4175ba3

b3152beefa14803e7e5969005a7aa631968fec8665d992

2cf56996e2b1212c52177538f22dfc1edb7f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	Signed	19.05.2025 08:23	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.co m	Authenticated	19.05.2025 08:21	Low	IP: 213.115.249.149

* 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