

Årsredovisning 2025

Brf Lunds Södra 3

769636-4574



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lunds Södra 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-07-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-01-02 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-29 hos Bolagsverket.

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 fastighetsförsäkringen ingår även särskilt bostadsrättstillägg för alla medlemmar samt ansvarsförsäkring inkl rättskydds-försäkring för styrelsen.

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, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd. Det finns även extra lägenhetsförråd för uthyrning.

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

Valberedning

Lars Månsson
Martin Olsson

Firmateckning

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

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2050.

I föreningens underhållsplan finns en årlig underhållskostnad framräknad på 481 100 kr/år under 30 år. Föreningen har valt att ej sätta av enligt underhållsplanen utan avsättningen görs enligt stadgarna, 30 kr/kvm, vilket motsvarar 198 510 kr/år.

Utförda historiska underhåll

- 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 inneryard. Ny dörr har monterats i garaget till förråden i trappa 6C efter inbrottsförsök.
- 2023** ● Installation av 27 laddboxar i garaget

Planerade underhåll

- 2026** ● Spolning av stammar - kök och badrum

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home
El	Kraftringen Energi AB / Vattenfall AB
Fastighetsunderhåll	JM@Home
Försäkring av fastighet	IF
Jourservice	Öresunds Industri bevakning
Service hissar	Hiss i Skåne
Städning av fastighet	HuMas
Trädgårdsskötsel	Hemrex

Medlem i samfällighet

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.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har ca 30 olika avtal med andra företag för att sköta underhåll och service.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett av våra 3 lån skrevs om - bundet i 3 år till 2028-03-28.

Extra amortering på 600 000 kr. Pengar som fanns tillgängliga på klientmedelskonto.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Under 2025 ökade våra kostnader mer än budgeterat. Främst orsakades detta av

- Ökade räntekostnader för ett av våra lån som skrevs om i mars 2025. (500.000 kr).
- Kostnad för vatten upp 150.000 kr
- Krav att uppdatera hissarna från 2G till 4G för funderade uppkoppling (100.000 kr)

Värt att notera är också att taxeringsvärdet på våra byggnader ökat med ca 18 miljoner kr. Taxeringsvärdet uppdateras vart 3e år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 167 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 15. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 962 919	5 676 307	5 629 131	5 510 478
Resultat efter fin. poster	-842 430	-375 172	51 666	459 474
Soliditet (%)	80	79	79	79
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	807	757	750	735
Årsavgift lägenhet / kvm upplåten bostadsrätt, kr	687	655	655	655
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,6	88,1	83,8	88,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 661	11 895	12 039	12 219
Sparande / kvm totalyta, kr	175	248	303	831
Energikostnad / kvm totalyta, kr	205	175	181	172
Räntekänslighet (%)	14,44	15,72	15,98	16,63

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 555 672 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.

Uppllysning 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	
	2024-12-31	FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	183 736 000	-	-	183 736 000
Upplåtelseavgifter	122 484 000	-	-	122 484 000
Yttre fond	469 354	-	198 510	667 864
Balanserat resultat	597 220	-375 172	-198 510	23 538
Årets resultat	-375 172	375 172	-842 430	-842 430
Eget kapital	306 911 402	0	-842 430	306 068 972

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	23 538
Årets resultat	-842 430
Totalt	-818 892

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	198 510
Balanseras i ny räkning	-1 017 402
	-818 892

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 962 919	5 676 307
Rörelseintäkter		-7	9 104
Summa rörelseintäkter		5 962 912	5 685 411
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-2 424 290	-2 111 451
Övriga externa kostnader	7	-238 941	-237 041
Personalkostnader	8	-149 430	-145 346
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 998 804	-2 018 328
Summa rörelsekostnader		-4 811 465	-4 512 166
RÖRELSERESULTAT		1 151 447	1 173 245
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 254	48 723
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 021 132	-1 597 139
Summa finansiella poster		-1 993 878	-1 548 416
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-842 430	-375 172
ÅRETS RESULTAT		-842 430	-375 172

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	381 169 010	383 109 230
Maskiner och inventarier	11	136 682	195 266
Summa materiella anläggningstillgångar		381 305 692	383 304 496
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		381 305 692	383 304 496
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 035	13 498
Övriga fordringar	12	1 520 404	1 939 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	162 286	168 045
Summa kortfristiga fordringar		1 698 725	2 120 646
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 218 443	1 169 673
Summa kassa och bank		1 218 443	1 169 673
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 917 167	3 290 318
SUMMA TILLGÅNGAR		384 222 859	386 594 814

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		306 220 000	306 220 000
Fond för yttre underhåll		667 864	469 354
Summa bundet eget kapital		306 887 864	306 689 354
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		23 538	597 220
Årets resultat		-842 430	-375 172
Summa fritt eget kapital		-818 892	222 048
SUMMA EGET KAPITAL		306 068 972	306 911 402
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	52 387 500	51 675 000
Summa långfristiga skulder		52 387 500	51 675 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	24 775 000	27 037 500
Leverantörsskulder		136 439	136 179
Skatteskulder		96 470	98 000
Övriga kortfristiga skulder		-1 470	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	759 948	736 733
Summa kortfristiga skulder		25 766 387	28 008 412
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		384 222 859	386 594 814

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 151 447	1 173 245
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 998 804	2 018 328
	3 150 251	3 191 573
Erhållen ränta	27 254	48 723
Erlagd ränta	-2 021 132	-1 597 139
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 156 374	1 643 156
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	55 586	65 160
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	20 475	-112 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 232 435	1 595 725
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	292 900
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	292 900
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 550 000	-950 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 550 000	-950 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-317 565	938 625
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 931 476	1 992 850
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 613 910	2 931 476

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lunds Södra 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 bredband, 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, RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 549 068	4 332 384
Hysesintäkter p-platser	667 790	640 309
Hysesintäkter förråd	3 600	3 600
Intäkter internet	237 600	237 600
Varmvatten	129 726	120 530
El	356 777	321 311
Övriga intäkter	268	3 129
Andrahandsuthyrning	18 083	20 449
Försäkringsersättning	0	6 099
Summa	5 962 912	5 685 411

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	288 396	292 239
Serviceavtal	46 338	44 211
Övrigt	2 378	0
Summa	337 112	336 450

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Övriga reparationer	479	1 682
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	9 050	1 371
Löpande reparation elarbeten	0	6 169
Löpande rep och underhåll hissar	107 571	4 715
Summa	117 100	13 937

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	791 590	733 340
Uppvärmning	296 340	317 735
Vatten	266 078	109 030
Sophämtning	83 269	79 222
Summa	1 437 277	1 239 327

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	76 654	96 679
Skadedjursförsäkring	19 944	0
Kabel-TV	251 654	238 710
Samfällighet	137 349	137 349
Beräknad fastighetsskatt	47 200	49 000
Summa	532 801	521 738

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	26 529	25 572
Förbrukningsmaterial	767	9 468
Revisionsarvoden	35 965	43 375
Ekonomisk förvaltning	175 680	158 626
Summa	238 941	237 041

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	116 347	110 600
Sociala avgifter	33 083	34 746
Summa	149 430	145 346

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	612	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 020 520	1 597 139
Summa	2 021 132	1 597 139

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	389 900 000	389 900 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	389 900 000	389 900 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 790 770	-4 850 550
Årets avskrivning	-1 940 220	-1 940 220
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 730 990	-6 790 770
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	381 169 010	383 109 230
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>157 074 238</i>	<i>157 074 238</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	196 774 000	178 873 000
Taxeringsvärde mark	61 000 000	69 000 000
Summa	257 774 000	247 873 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	292 900	585 800
Årets inköp	0	-292 900
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	292 900	292 900
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-97 634	-19 526
Årets avskrivning	-58 584	-78 108
Utgående ackumulerad avskrivning	-156 218	-97 634
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	136 682	195 266

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	103 744	152 063
Skattefordringar	21 192	23 804
Övriga fordringar	0	1 433
Transaktionskonto	806 203	1 761 803
Borgo	589 265	0
Summa	1 520 404	1 939 103

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 413	36 341
Fastighetsskötsel	1 256	1 217
Försäkringspremier	27 138	25 234
Kabel-TV	0	26 895
Räntor	0	9 189
Bredband	19 479	0
Upplupna hyror, avgifter	0	69 169
Summa	162 286	168 045

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2025-03-28	0,78 %	0	26 587 500
SEB	2026-03-28	4,24 %	24 775 000	25 537 500
SEB	2028-03-28	3,04 %	25 862 500	0
SEB	2027-03-28	1,10 %	26 525 000	26 587 500
Summa			77 162 500	78 712 500
Varav kortfristig del			24 775 000	27 037 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 72 412 500 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	92 199	90 187
Uppvärmning	41 644	37 843
Utgiftsräntor	11 824	8 821
Vatten	24 091	16 930
Renhållning	7 654	7 183
Beräknade uppl. sociala avgifter	21 554	21 000
Förutbetalda avgifter/hyror	456 382	452 919
Beräknat styrelsearvode	68 600	66 850
Beräknat revisionsarvode	36 000	35 000
Summa	759 948	736 733

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

5-års besikning påbörjad i November/December Slamsugning har skett av dagvatten brunnar och två brunnar på innergården via samfälligheten liksom spolning av sopkasuner. Taken har säkerhetsbesiktigats. Fasad skivor har bytts ut. Våra stadgar för föreningen har uppdaterats enligt beslut på stämman 2025. Vattenskada har inträffat i gemensamma fläkt utrymmet i trappa 6A. Sanering pågår.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lund

Margareta Lindahl Davidsson
Ordförande

Annika Sigvardsdotter Wahlgren
Styrelseledamot

Moa Ejdrén
Styrelseledamot

Stefan Svantesson
Styrelseledamot

Ulf Christer Lindberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 11:23

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 12.05.2026 15:25

DOCUMENT ID:

SJb04qse1Gg

ENVELOPE ID:

HJ8E5ieyze-SJb04qse1Gg

DOCUMENT NAME:

Brf Lunds Södra 3 ÅR 2025.pdf

20 pages

SHA-512:

181ab8dd39f2061bea5733f995d686618f5b38b805bf5e
836edcad256b3ccb74a463bbc8cfd205a2b4536bd427b8
c8aa9b1e263598039d41da428502e6f4dfba

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
Ulf Christer Lindberg Ulf.Lindberg@tetrapak.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 15:29 12.05.2026 15:27	eID Low	Swedish BankID IP: 151.183.2.206
ANNIKA SIGVARSDOTTER WAHLGREN scubadiver31@yahoo.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 15:38 12.05.2026 15:34	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.242.191
ANNA MOA EJDRÉN moa.ejdren@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 14:38 12.05.2026 16:23	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.89.195
STEFAN SVANTESSON grevenlyconet@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 11:12 15.05.2026 11:06	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.163.109
MARGARETA LINDAHL DA VIDSSON margareta.davidsson@outlook.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 15:23 15.05.2026 15:22	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.95.20
ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 11:23 18.05.2026 11:20	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.155

* 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Lunds Södra 3, org.nr 769626-4574

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lunds Södra 3 för år 2025.

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 2025 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 revisionsned i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsned 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 revisionsned 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 BRF Lunds Södra 3 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 trygghande 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, 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 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 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 elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 11:23

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 12.05.2026 15:27

DOCUMENT ID:

Syx7a5slyMe

ENVELOPE ID:

SJXTcJgJfg-Syx7a5slyMe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse LS3.pdf

2 pages

SHA-512:

ad6c036c1fdc95b8a07c0c730ca4a20592270f75871b3a
c62e1adfc3049a479a88b555e5ff3cb71e74628ea9ecd1e
53fd45620dd5c85edb5ab5c4abc1ba8d146

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	Signed	18.05.2026 11:23	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.co m	Authenticated	18.05.2026 11:21	Low	IP: 213.115.249.155

* 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