

Bostadsrättsföreningen Lundastudenten

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Lundastudenten

Org.nr: 716438-9111

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lundastudenten, 716438-9111, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-10-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-01-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-30 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Carl Löthman	2026
Ledamot	Magnus Löndahl	2026
Ledamot	Ebba Löndahl	2026
Ledamot	Maria Ulvesten	2026
Ledamot	Hanna Ulvesten	2026
Ledamot	Kristian Lillö	2026
Ledamot	Fredrik Lagerbielke	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Anders M Jeppsson Ernst & Young
----------------------	------------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Anna Löthman, vald t.o.m. föreningsstämma 2026.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Studenten 23 i Lunds kommun med därpå uppförd byggnad med 13 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adresser är Lilla Algatan 3 A-E.

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok
8	2	2	1

Total tomtarea:	591	kvm
Total bostadsarea:	582	kvm
- varav bostadsrättsarea:	582	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-09-22.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Städning	Per Hollartz
Avfallshantering	Lunds Renhållningsverk
Elavtal avseende volym	Kraftringen
Fjärrvärme	Kraftringen
Bevakning	Securitas
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal värme	Kraftringen
Utemilö och trädgård	Bredablick Teknisk Förvaltning

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 30 324 kr (24 446 kr 2024) och planerat underhåll för 111 744 kr (277 834 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 125 200 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 215 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll	År
Byte av tak, röda tegelhuset	1992
Renovering av fönster, samtliga fastigheter	2001
Inspektion av stamledningarna. Inga kommentarer eller åtgärder	2006
Helrenovering av gemensam tvättstuga. Kakel m.m	2008
Byter av tak m.m vita gårdshuset	2009
Dränering runt vita gårdshuset	2012
Kontroll och byte av termostater i samtliga lägenheter	2012
Lagning, putsning, och målning av fasader gathuset samt vita gårdshuset	2013
Byte av fjärrvärmepump och cirkulationspump	2015
Anslutning till Krafttringens fibernät samt fiberdragning till lägenheterna	2016
Byte av tak, hängrännor och stuprör. 8 nya takfönster och kupfönster 3 v.	2016
OVK-besiktning	2016
Spolning, rensning och filmning av delar av avloppstammarna	2016
Radonmätning utan anmärkning	2017
Nya utemöbler	2018
Spolning, rensning nedgrävda dräneringsledningar	2018
Spolning, rensning nedgrävd avloppsledning. Installation av två nya spolbrunnar	2018
Ny avfuktare i torkrummet	2018
Digitala bokningssystem för tvätttider	2018
Nyplantering rosor, bambu	2018
Nya spaljeer	2018
Nya trädgårdsmöbler	2018
Spolning, filmning avlopp	2019
Nyplantering rosor, clematis, inköp krukor	2019
Inköp brandsläckare och brandvarnare	2019
Klätterställningar till rosor. Nyplantering av rosor, clematis samt inköp av krukor	2020
Ommålning av cykelställ	2020
Installation av belysning till cykelställ	2020
Diverse målningsarbete	2020
Byte av tre takfönster samt ny murad taknock vita gårdshuset	2020
Inköp av torkskåp	2020
Installation av takbrygga på gatuhuset	2021
Genomfört Energideklaration	2022
Genomfört första etappen av fönsterrenovering. Varsam renovering med lineoljekitt och linolja med två strykningar.	2022
Inköp av ny torktumlare	2023
Ommålning av trapphus och restaurering av trappa i vita gatuhuset	2023
Ny cirkulationspump och expansionskärl till fjärrvärmesystemet	2023
Slutfört fönsterrenovering. Alla föreningens fönster, dörrar, portar nu varsamt renoverade med lineoljekitt och linolja med två strykningar.	2023
Ommålning av trapphus röda gårdshuset	2023
OVK-besiktning utan anmärkningar	2024
Slutfört ommålning av trapphus och tvättstuga röda gatuhuset	2025
Målat sockel runt vita gatu- och gårdshuset	2025
Kommande underhåll	År
Underhållsspolning spillvattenrör	2026



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-06-14. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under 2025 slutfördes de omfattande renoveringar som genomförts i våra fastigheter under de senaste åren. Arbetet omfattade varsam renovering och ommålning av föreningens 54 fönster, sju ytterdörrar och en dubbelport, ett arbete som utfördes hantverksmässigt med linoljefärg för att bevara husens karaktär. Utöver detta har måleriarbete utförts i båda trapphusen, i tvättstugan samt på hus-socklarna och trätrappan i gatuhuset har försetts med ny yta av ek. För perioden 2026–2027 planeras inga större investeringar utöver trivselhöjande åtgärder, såsom inköp av nya trädgårdsmöbler samt uppfräschning och rensning av gård och planteringar. Under 2026 kommer en ny underhållsplan att tas fram i samarbete med Sustend. Denna kommer att ligga till grund för de nya redovisningsprinciper (K3) som införs under året.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 3 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 7 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 8 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 22 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 24 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	664	636	598	563
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 118	- 294	- 325	- 29
Förändring av underhållsfond	13	-155	-182	52
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-6	-15	-15	34
Sparande, kr/kvm	204	186	175	261
Soliditet, (%)	128	127	-106	-79
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 096	1 044	975	912
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	96	96	95	94
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	1 096	1 044	975	912
Driftkostnad, kr/kvm	534	467	438	410
Energikostnad, kr/kvm	314	305	280	240
Ränta, kr/kvm	182	209	198	86
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	215	211	207	203
Skuldsättning, kr/kvm	8 268	7 944	7 695	7 755
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	8 268	7 944	7 695	7 755
Räntekänslighet, (%)	8	8	8	9
Snittränta, (%)	2.20	2.63	2.57	1.10

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026-01-01. Styrelsen utvärderar vilken avgiftsnivå som krävs för att föreningen ska kunna fullgöra sina framtida ekonomiska förpliktelser och kommer att höja avgiften baserat på denna utvärdering.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	860 000	21 125	- 3 278 057	- 294 481
Disposition enligt föreningsstämma			-294 481	294 481
Avsättning till underhållsfond		125 200	-125 200	
Ianspråktagande av underhållsfond		-111 744	111 744	
Årets resultat				- 117 940
Vid årets slut	860 000	34 581	- 3 585 994	- 117 940

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 572 538
Årets resultat före fondändring	- 117 940
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 125 200
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	111 744
Summa över/underskott	- 3 703 934

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 3 703 934
Totalt	- 3 703 934

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	637 716	607 380
Övriga rörelseintäkter	3	26 504	28 206
Summa rörelseintäkter		664 220	635 586
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-452 763	-574 264
Övriga kostnader	5	-80 299	-91 538
Personalkostnader	6	-19 319	-18 826
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-124 944	-124 870
Summa rörelsekostnader		-677 325	-809 498
RÖRELSERESULTAT		-13 105	-173 912
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 088	1 072
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 923	-121 641
Summa finansiella poster		-104 835	-120 569
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-117 940	-294 481
RESULTAT FÖRE SKATT		-117 940	-294 481
ÅRETS RESULTAT		-117 940	-294 481



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	1 838 742	1 958 625
Inventarier, maskiner och installationer	10	53 150	58 211
Summa materiella anläggningstillgångar		1 891 892	2 016 836
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 891 892	2 016 836
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		405	162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	35 989	23 520
Summa kortfristiga fordringar		36 394	23 682
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	266 323	82 952
Summa kassa och bank		266 323	82 952
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		302 717	106 634
SUMMA TILLGÅNGAR		2 194 609	2 123 470



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		860 000	860 000
Underhållsfond		34 581	21 125
Summa bundet eget kapital		894 581	881 125
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 585 994	-3 278 057
Årets resultat		-117 940	-294 481
Summa fritt eget kapital		-3 703 934	-3 572 538
SUMMA EGET KAPITAL		-2 809 353	-2 691 413
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	338 000	2 550 000
Summa långfristiga skulder		338 000	2 550 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		338 000	2 550 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	4 473 896	2 073 148
Leverantörsskulder		43 747	41 010
Skatteskulder		1 589	2 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	146 730	148 696
Summa kortfristiga skulder		4 665 962	2 264 883
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 665 962	2 264 883
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 194 609	2 123 470

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-13 105	-173 912
Avskrivningar		124 944	124 870
Summa		111 839	-49 042
Erhållen ränta		1 088	1 072
Erlagd ränta		-105 923	-121 641
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		7 004	-169 611
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-12 712	-11 125
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		331	10 184
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-5 377	-170 552
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		2 271 835	2 228 400
Amortering av låneskulder		-2 083 087	-2 083 650
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		188 748	144 750
Årets kassaflöde		183 371	-25 802
Likvida medel vid årets början		82 952	108 754
Likvida medel vid årets slut		266 323	82 952

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	10-50
Inventarier, maskiner och installationer	5-20

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	637 716	607 380
Totalt årsavgifter och hyror	637 716	607 380

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	21 542	26 198
Överlåtelseavgifter	4 373	1 433
Övriga intäkter	589	575
Totalt övriga rörelseintäkter	26 504	28 206



Not 4. Fastighetskostnader

Drifstkostnader

	2025	2024
El	15 556	15 689
Uppvärmning	129 890	109 578
Vatten och avlopp	37 245	52 388
Avfallshantering	26 982	21 137
Sotning	0	3 750
Teknisk förvaltning	37 934	8 942
Serviceavtal	4 450	4 450
Systematiskt brandskyddsarbete	0	5 563
Bevakningskostnader	8 444	7 892
Gångbanererenhållning	2 349	2 576
Försäkringar	10 567	9 324
Förbrukningsmaterial	14 866	9 506
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	22 412	21 190

310 695 **271 985**

Reparationer

Huskropp	0	3 450
Markytor	6 519	7 544
Klottersanering	0	2 251
Skadedjur	0	427
Vattenskador	18 399	3 349
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 750	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 656	7 425

30 324 **24 446**

Planerat underhåll

Huskropp, fönster	0	149 448
Övrigt, gemensamma utrymmen	111 744	104 101
VA & sanitet, installationer	0	24 285

111 744 **277 834**

Totalt fastighetskostnader

452 763 **574 264**

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	43 177	51 520
Revision	26 825	30 200
Tele och post	0	732
Bankkostnader	2 576	1 898
IT-tjänster	6 821	5 588
Övriga externa kostnader	900	1 600

Totalt övriga kostnader

80 299 **91 538**

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode	14 700	14 325
Sociala kostnader	4 619	4 501

19 319 **18 826**

Totalt personalkostnader

19 319 **18 826**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.



Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	119 883	119 808
Inventarier, maskiner och installationer	5 061	5 062
	124 944	124 870
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	124 944	124 870

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	4 981 000	4 981 000
Summa:	4 981 000	4 981 000

Not 9. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	4 266 203	4 266 203
Mark	550 000	550 000
Utgående anskaffningsvärden	4 816 203	4 816 203
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 2 857 578	- 2 737 770
Årets avskrivning på byggnader	- 119 883	- 119 808
Utgående avskrivningar	- 2 977 461	- 2 857 578
Utgående redovisat värde	1 838 742	1 958 625
<i>Varav</i>		
Byggnader	1 288 742	1 408 625
Mark	550 000	550 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	6 800 000	6 600 000
Taxeringsvärde mark	8 400 000	8 400 000
	15 200 000	15 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	15 200 000	15 000 000
	15 200 000	15 000 000

Not 10. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	203 724	203 724
Utgående anskaffningsvärden	203 724	203 724
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 145 513	- 140 451
Årets avskrivningar	- 5 061	- 5 062
Utgående avskrivningar	- 150 574	- 145 513
Utgående redovisat värde	53 150	58 211

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	35 989	23 520
Summa	35 989	23 520



Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	265 070	80 329
Affärskonto Handelsbanken	1 253	2 623
Summa	266 323	82 952

Not 13. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 473 896	2 073 148
Förfaller 2-5 år från balansdagen	338 000	2 550 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	4 811 896	4 623 148

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken*	2026-03-03	3,45 %	1 595 416	0
Handelsbanken**	2026-03-03	3,45 %	472 480	0
Handelsbanken	Löst	3,85 %	0	1 595 416
Handelsbanken***	2026-01-30	0,89 %	2 400 000	2 400 000
Handelsbanken	2027-03-30	3,31 %	200 000	0
Handelsbanken	2027-10-30	3,22 %	144 000	150 000
Handelsbanken	Löst	4,05 %	0	477 732
Summa skulder till kreditinstitut			4 811 896	4 623 148
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 473 896	-2 073 148
			338 000	2 550 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet har efter balansdagen lagts på 90 dagars bindningstid och en ränta per 2026-03-03 på 3,45 %.

** Lånet har efter balansdagen lagts på 90 dagars bindningstid och en ränta per 2026-03-03 på 3,45 %.

*** Lånet har efter balansdagen lagts om med en bindningstid på 5 år och en fast ränta på 3,61 %.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	19 319	18 825
Upplupna räntekostnader	10 787	10 504
Förutbetalda intäkter	59 896	67 172
Upplupna revisionsarvoden	26 900	25 700
Upplupna kostnader	29 828	26 495
Summa	146 730	148 696



Underskrifter

Lund enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-18

Carl Löthman
Ordförande

Magnus Löndahl
Ledamot

Ebba Löndahl
Ledamot

Maria Ulvesten
Ledamot

Hanna Ulvesten
Ledamot

Kristian Lillö
Ledamot

Fredrik Lagerbielke
Ledamot

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

Ernst & Young
Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 08:28

SENT BY OWNER:

Kristoffer Melander · 30.04.2026 09:28

DOCUMENT ID:

rJR94FxCWg

ENVELOPE ID:

ryCc4YxAbg-rJR94FxCWg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Lundastudenten.pdf

17 pages

SHA-512:

6b982ee9f9c6b23ce0f14ad7269d2255946525c17b7a8a834dd4c269f1638d8834a26255cc46bf5d8870b7bea709009cf85d72a473b49e13958f2b7e6e4c6e69

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
EBBA CHRISTINA LÖNDAH L	 Signed	30.04.2026 10:03	eID	Swedish BankID (DOB: 2002/02/12)
	Authenticated	30.04.2026 10:02	Low	
KRISTIAN LILLÖ	 Signed	01.05.2026 18:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1959/03/21)
	Authenticated	01.05.2026 18:02	Low	
Carl Robert Löthman	 Signed	12.05.2026 10:39	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/09/24)
	Authenticated	12.05.2026 10:38	Low	
Fredrik Gustaf Håkan Lager bielke	 Signed	12.05.2026 12:09	eID	Swedish BankID (DOB: 2000/05/08)
	Authenticated	05.05.2026 19:06	Low	
MARIA ULVESTEN	 Signed	12.05.2026 12:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/05/24)
	Authenticated	05.05.2026 21:26	Low	
HANNA ULVESTEN	 Signed	12.05.2026 12:22	eID	Swedish BankID (DOB: 1998/03/12)
	Authenticated	02.05.2026 17:53	Low	
BENGT-ERIK MAGNUS LÖN DAHL	 Signed	12.05.2026 22:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/01/09)
	Authenticated	12.05.2026 22:22	Low	
ANDERS MAGNUS JEPPSS ON	 Signed	13.05.2026 08:28	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/02/06)
	Authenticated	12.05.2026 23:24	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAES
sealed

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 Lundastudenten, org.nr 716438-9111

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lundastudenten 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 uppger, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.



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 Lundastudenten 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.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 13 maj 2026



Revisionsberättelse Brf Lundastudenten
2025.pdf
(98598 byte)
SHA-512: 898c7735ccad0d2f9122a904d98c69fa55c0e
8c3f582ca99774ee159eaa3e52707d902687e2c6bf26a6
85b9f494003e577eeb151fce907d89cf6b4d0bc219d9b

Underskrifter

2026-05-13 08:28:38 (CET)



Anders Jeppsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

06355fe3753f3605cb5e9ef18e8fec470ab5d2a6028f740c4ba61ca37035dd3ca7f50d183f195a3b06b80043782adafd07c3096c3dc852e186b01fab44cba775



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

