

Bostadsrättsföreningen Lunna Töser i Lund

Årsredovisning 2025

LUNNA TÖSER



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Lunna Töser i Lund

Org.nr: 769611-6313

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lunna Töser i Lund, 769611-6313, med säte i Lunds kommun, 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-08 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-19 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 del i samfälligheten Harlösabanan ga:3 vars ändamål är väg.

Styrelse

Ordförande	Lena Dahlberg	2027
Ledamot	Monika Steorn	2026
Ledamot	Lars-Olof Hallberg	2026
Ledamot	Mattias Niklewski	2027
Suppleant	Verner Denvall	2026
Suppleant	Inger Nilsson Jandreas	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Förtroendevald revisor	Lars-Göran Bucht
Extern revisor	Afrodita Cristea BoRevision Sverige

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Marlene Stigsdotter, Karin Ellborn och Ronnie Jandréus.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lund Harlösabanan 3 i Lunds kommun med därpå två uppförda byggnader med 74 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2006-2007. Fastigheternas adresser är Södra vägen 13 och 15.

Föreningen upplåter 74 lägenheter med bostadsrätt och 62 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
9	20	21	24

Total tomtarea: 3 058 kvm

Total bostadsarea: 5 383 kvm

- varav bostadsrättsarea: 5 383 kvm

Total garagearea: 750 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-10-12.

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 och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband och Kabel-TV	Sappa
Trädgårdskötsel	Trädgårdstjänst i Lund
Städning	Garanti-Städ i Lund
Vinterrenhållning	Albinsson i Fjellie
Elavtal avseende volym	Kraftringen Nät
Fjärrvärme	Kraftringen Nät
Avfallshantering	Lunds Renhållningsverk
Mätning El	Infometric
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal klottersanering	Klottrets Fiende no 1
Serviceavtal hissar	MSW Servicebolag i Löddeköpinge
Serviceavtal portar	Torverk Industrial Doors
Serviceavtal värme	Kraftringen Nät
Serviceavtal laddboxar	Kraftringen Nät
Serviceavtal tvättutrustning	Bengtssons Tvättmaskinsservice
Serviceavtal nödbelysningsaggregat	SAC Nordic
Hissbesiktning	Dekra Industrial
Underhållsverktyg	Planima

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 199 448 kr (223 282 kr 2024) och planerat underhåll för 63 250 kr (772 065 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023-03-31 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 392 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 227 kr per kvm. Under räkenskapsåret har föreningen utfört målningsarbete.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-15. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen har under året installerat 10 st laddstolpar som ger 20 st laddningar. Föreningen har erhållit bidrag från Naturvårdsverket.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 5 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 2 st. Antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st.

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 128 medlemmar.

11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 127 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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 15 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-TV.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	5 546	5 506	5 147	4 623
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 13	- 752	443	- 606
Förändring av underhållsfond	1 329	544	1 247	1 251
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-40	-23	470	-329
Sparande kr/kvm	220	211	285	206
Soliditet, %	77	76	76	75
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	931	929	821	773
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90	91	86	90
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	893	893	761	715
Driftkostnad kr/kvm	403	390	376	371
Energikostnad kr/kvm	250	227	191	228
Ränta kr/kvm	185	205	85	42
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	227	215	209	260
Skuldsättning kr/kvm	5 460	5 625	5 759	5 923
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	6 221	6 409	6 562	6 749
Räntekänslighet (%)	7	7	8	9
Snittränta, (%)	3.40	3.65	1.47	0.72

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 (bostad och garagearea) 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. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets gjorda underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden. Vid behov kommer styrelsen att öka avgifterna.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	114 495 000	7 418 680	- 8 230 117	- 752 244
Disposition enligt föreningsstämma			-752 244	752 244
Avsättning till underhållsfond		1 392 000	-1 392 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-63 250	63 250	
Årets resultat				- 12 857
Vid årets slut	114 495 000	8 747 430	- 10 311 111	- 12 857

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 8 982 361
Årets resultat före fondändring	- 12 857
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 392 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	63 250
Summa över/underskott	- 10 323 968

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 10 323 968
Totalt	- 10 323 968

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	5 311 267	5 293 908
Övriga rörelseintäkter	3	234 426	212 311
Summa rörelseintäkter		5 545 693	5 506 219
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-2 735 793	-3 386 642
Övriga kostnader	5	-235 095	-209 166
Personalkostnader	6	-158 056	-155 285
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 301 846	-1 273 311
Summa rörelsekostnader		-4 430 790	-5 024 404
RÖRELSERESULTAT		1 114 903	481 815
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 698	25 033
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 137 458	-1 259 092
Summa finansiella poster		-1 127 760	-1 234 059
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-12 857	-752 244
RESULTAT FÖRE SKATT		-12 857	-752 244
ÅRETS RESULTAT		-12 857	-752 244



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	145 291 739	146 508 027
Inventarier, maskiner och installationer	10	720 101	531 129
Summa materiella anläggningstillgångar		146 011 840	147 039 156
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		146 011 840	147 039 156
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		938	1 731
Övriga fordringar		104 911	364 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	263 637	251 155
Summa kortfristiga fordringar		369 486	617 660
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 141 196	808 382
Summa kassa och bank		1 141 196	808 382
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 510 682	1 426 042
SUMMA TILLGÅNGAR		147 522 522	148 465 198



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		114 495 000	114 495 000
Underhållsfond		8 747 430	7 418 680
Summa bundet eget kapital		123 242 430	121 913 680
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 311 111	-8 230 117
Årets resultat		-12 857	-752 244
Summa fritt eget kapital		-10 323 968	-8 982 361
SUMMA EGET KAPITAL		112 918 462	112 931 319
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	6 380 000	18 290 000
Summa långfristiga skulder		6 380 000	18 290 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		6 380 000	18 290 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	27 107 000	16 207 000
Leverantörsskulder		260 858	186 234
Skatteskulder		23 287	14 268
Övriga skulder		2 772	1 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	830 143	834 627
Summa kortfristiga skulder		28 224 060	17 243 879
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		28 224 060	17 243 879
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 522 522	148 465 198



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 114 903	481 815
Avskrivningar		1 301 846	1 273 311
Summa		2 416 749	1 755 126
Erhållen ränta		9 698	25 033
Erlagd ränta		-1 137 458	-1 259 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 288 989	521 067
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		248 174	-59 807
Minskning av rörelseskulder		80 181	45 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 617 344	506 275
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-274 530	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-274 530	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		15 497 000	28 950 000
Amortering av låneskulder		-16 507 000	-29 775 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 010 000	-825 000
Årets kassaflöde		332 814	-318 725
Likvida medel vid årets början		808 382	1 127 107
Likvida medel vid årets slut		1 141 196	808 382



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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	111
Inventarier, maskiner och installationer	10-25

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 805 555	4 805 557
Hyror p-platser/garage	505 712	488 351
Totalt årsavgifter och hyror	5 311 267	5 293 908

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	0	494
El	206 856	197 569
Överlåtelseavgifter	8 783	7 045
Övriga intäkter	9 216	4 414
Övriga ersättningar och intäkter	9 571	2 789
Totalt övriga rörelseintäkter	234 426	212 311



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	407 257	368 093
Uppvärmning	862 948	903 450
Vatten och avlopp	264 267	119 178
Avfallshantering	78 473	76 277
Teknisk förvaltning	363 574	361 413
Serviceavtal	28 170	30 776
Besiktningkostnader	3 790	27 296
Systematiskt brandskyddsarbete	36 365	106 577
Snöröjning	9 485	12 637
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 109	14 687
Kommunikationskostnader	108 704	104 078
Försäkringar	86 978	85 628
Förbrukningsmaterial	25 917	11 705
Övriga driftkostnader	12 712	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	183 346	169 500

2 473 095

2 391 296

Reparationer

Hiss	43 241	36 768
Armaturer, gemensamma utrymmen	16 356	12 674
P-platser/garage	6 211	2 955
Markytor	0	1 706
Klottersanering	6 320	10 690
Vattenskador	76 875	120 058
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 550	844
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	14 016	35 406
VA & sanitet, installationer	7 078	0
Värme, installationer	14 475	0
Ventilation, installationer	5 275	0
El, installationer	8 052	2 182

199 448

223 282

Planerat underhåll

Huskropp, tak	0	360 000
Övrigt, gemensamma utrymmen	63 250	24 700
Värme, installationer	0	33 375
VA & sanitet, installationer	0	131 310
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	222 680

63 250

772 065

Totalt fastighetskostnader

2 735 793

3 386 642

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Kostnader för transportmedel	0	300
Förvaltningskostnader	173 899	163 876
Revision	0	15 106
Tele och post	9 970	6 298
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	33 682	0
Kontorsmateriel och trycksaker	2 984	704
Bankkostnader	1 736	1 677
IT-tjänster	715	3 071
Övriga externa tjänster	10 563	12 675
Övriga externa kostnader	1 546	5 457

Totalt övriga kostnader

235 095

209 164



Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	108 780	106 005
Föreningsvald revisor	5 880	5 730
Valberedning	14 700	14 325
	129 360	126 060
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	25 196	24 369
Utbildning	3 500	4 856
	28 696	29 225
Totalt personalkostnader	158 056	155 285

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	1 216 288	1 219 785
Inventarier, maskiner och installationer	85 558	53 526
	1 301 846	1 273 311
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 301 846	1 273 311

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	50 203 000	50 203 000
Summa:	50 203 000	50 203 000

Not 9. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	129 978 000	129 978 000
Mark	33 900 000	33 900 000
	163 878 000	163 878 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 17 369 973	- 16 150 188
Årets avskrivning på byggnader	- 1 216 288	- 1 219 785
	-18 586 261	-17 369 973
Utgående redovisat värde	145 291 739	146 508 027
<i>Varav</i>		
Byggnader	111 391 739	112 608 027
Mark	33 900 000	33 900 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	128 537 000	112 968 000
Taxeringsvärde mark	51 040 000	57 920 000
	179 577 000	170 888 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	174 000 000	166 000 000
Lokaler	5 577 000	4 888 000
	179 577 000	170 888 000



Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31		
Ingående anskaffningsvärden				
Inventarier, maskiner och installationer	844 057	844 057		
Årets anskaffningar	274 530	0		
Utgående anskaffningsvärden	1 118 587	844 057		
Ingående avskrivningar				
Inventarier, maskiner och installationer	- 312 928	- 259 402		
Årets avskrivningar	- 85 558	- 53 526		
Utgående avskrivningar	- 398 486	- 312 928		
Utgående redovisat värde	720 101	531 129		
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
Upplupna intäkter	89 876	83 443		
Förutbetalda kostnader	173 761	167 712		
Summa	263 637	251 155		
Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31		
Transaktionskonto Handelsbanken	1 141 196	808 382		
Summa	1 141 196	808 382		
Not 13. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31		
Förfaller inom ett år från balansdagen	27 107 000	16 207 000		
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 380 000	18 290 000		
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0		
Summa	33 487 000	34 497 000		
Not 14. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken*	2026-03-30	3,59 %	11 750 000	11 750 000
Nordea**	2026-12-17	2,29 %	5 597 000	0
Handelsbanken***	2026-03-30	2,88 %	9 600 000	0
Nordea	Löst	3,59 %	0	5 997 000
Nordea	Löst	4,06 %	0	10 050 000
Handelsbanken	2027-12-30	2,89 %	6 540 000	6 700 000
Summa skulder till kreditinstitut			33 487 000	34 497 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-27 107 000	-16 207 000
			6 380 000	18 290 000

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

* Lånet har efter balansdagen lagts om med 2 års bindningstid och en fast ränta på 2,47 %.

** Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan följer Stibor 3M under bindningstiden.

*** Lånet har efter balansdagen lagts om med 3 års bindningstid och en fast ränta på 2,65 %.



Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	170 005	165 668
Upplupna räntekostnader	5 329	16 491
Förutbetalda intäkter	471 202	464 069
Upplupna revisionsarvoden	13 781	13 781
Upplupna kostnader	169 826	174 619
Summa	830 143	834 628



Underskrifter

Lund enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-25

Lena Dahlberg
Ordförande

Monika Steorn
Ledamot

Lars-Olof Hallberg
Ledamot

Mattias Niklewski
Ledamot

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

Lars-Göran Bucht
Förtroendevald revisor

BoRevision Sverige
Afrodita Cristea
Extern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.02.2026 11:44

SENT BY OWNER:

Kristoffer Melander · 25.02.2026 11:02

DOCUMENT ID:

HJgbauH2dbl

ENVELOPE ID:

Bk-Tdrh_bg-HJgbauH2dbl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Lunna Töser i Lund.pdf

17 pages

SHA-512:

ed9a204b24e38a5d9a9fdbbcc044cfe4e0448d1c333a4022fc0ff46b45df9be2d56609e887146daa6ae8704c9f40857314ba80c84b4215b3c59c261bc9acb6ba

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
LENA BIRGITTA BREDVAD DAHLBERG	 Signed	25.02.2026 14:29	eID	
	Authenticated	25.02.2026 14:13	Low	
Mattias Jan Edgar Roger Ni klewski	 Signed	25.02.2026 17:52	eID	
	Authenticated	25.02.2026 12:50	Low	
MONIKA STEORN	 Signed	25.02.2026 20:10	eID	
	Authenticated	25.02.2026 20:07	Low	
LARS-OLOF AXEL HALLBER G	 Signed	26.02.2026 08:38	eID	
	Authenticated	26.02.2026 08:37	Low	
AFRODITA DORINA CRISTE A	 Signed	26.02.2026 09:52	eID	
	Authenticated	26.02.2026 08:38	Low	
GÖRAN BUCHT	 Signed	26.02.2026 11:44	eID	
	Authenticated	26.02.2026 11:43	Low	

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lunna Töser i Lund, org.nr. 769611-6313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lunna Töser i Lund för räkenskapsåret 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lunna Töser i Lund för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Lund

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Lars-Göran Bucht
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 26 februari 2026



Brf Lunna Töser i Lund - RB.pdf
(84082 byte)
SHA-512: 368389b7df0f0cbfac5cea10c14b68e412b69
ebdf4eb48db51dc65be9e6c862570190e8786ea0826c42
e1ceae47c951b54c100a3d983f04b08302854fc28a959

Underskrifter

2026-02-26 09:51:44 (CET)



Afrodita Dorina Cristea

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-25 11:47:49 (CET)



Göran Bucht

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:
d35ec5a0f3a7694bfb54da81316ae573b1cd982fb7bc5c3276887e08a51e2f882143d0a5d007c3cd1f70a5e0256a7b11d0182b5359fddb33fb07a13dd9b3b
b1



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 tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av 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 annan 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 föreningens hus 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 föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för 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 som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens 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 väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de 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 föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

I stadgarna redogörs 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 kommer till 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 det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. 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 samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. 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 för perioden.

Årsavgift

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

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter 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

