

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsförening Lunds Södra 1
Org nr: 769625-0914



Innehållsförteckning

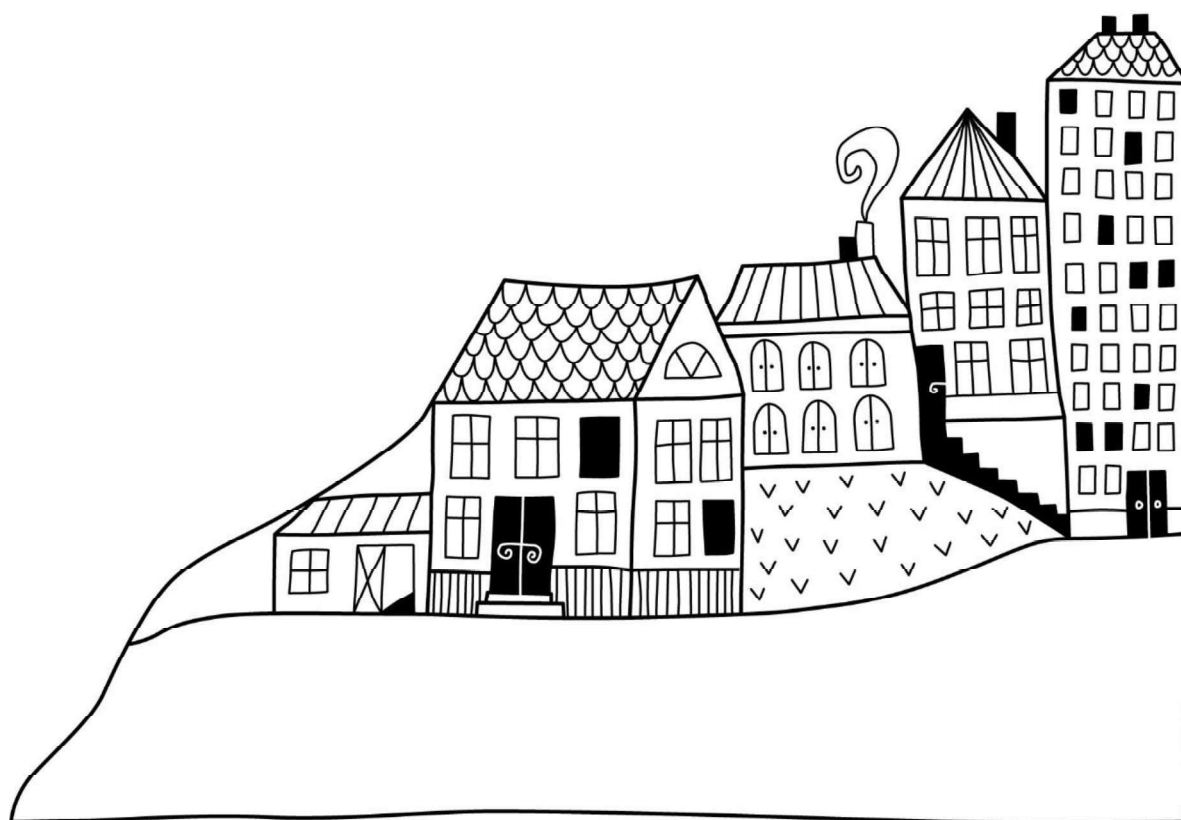
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Lunds Södra 1 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-08-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-22.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år framförallt till följd av högre underhållskostnader. Räntekostnaderna ökar på grund av omsatta lån till högre ränta.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 17% till 26%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 573 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 311 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lunds Södra 1 i Lunds kommun. I fastigheten finns 2 lokaler, 1 garage i källaren. Byggnaden är uppförd 2015. Fastigheternas adress är Tullgatan 13 A-C och Revingegatan 2 A-C i Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne

Från april 2026 har föreningen tecknat ny fastighetsförsäkring med Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	21
3 rum och kök	30
4 rum och kök	14
5 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garageplats MC	3
Garageplatser	44
Parkeringsplatser	4
Lokaler	2
Gästparkeringar	5

Tomtarea	2 849 m ²
Garage	562 m ²
Parkeringsplatser	50 m ²
Bostadsarea	5 099 m ²
Lokalarea	131 m ²

Årets taxeringsvärde	183 081 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	175 006 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 110 tkr och planerat underhåll för 233 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har gjorts med 906 tkr utifrån underhållsplanen med hänsyn tagen till inflation.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utförda investeringar

Beskrivning	År
Installation av solceller med en effekt om 50 kW på husens tak	2018
Installation av 6 laddstationer vid föreningens garageplats	2018
Utbyte av mätare och fjärrsändare för IMD avseende varmvatten och el i alla lägenheter och hyreslokaler.	2024
Installation av 8 laddstationer vid föreningens garageplatser.	2024
Installation av nytt system för porttelefoner.	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	11 393
Huskropp utvändigt	189 201
Markytor	32 383

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Karine Christensen	Ordförande	2027
Birte Pollack Ekwall	Sekreterare	2026
Katarina Sjöberg	Ledamot	2027
Tommy Boberg	Ledamot	2027
Mats Persson	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Olofsson	Suppleant	2026
Jörgen Ekengren	Suppleant	2026
Larry Carlsson	Suppleant	2026
Per Strand	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabet Rosenquist (sammankallande)		2026
Gerda Weibull		2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har beslutat att övergå till att redovisa enligt redovisningsregelverket K3 från 2026-01-01. Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 109 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 108 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 821 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 344	5 070	4 712	4 479	4 378
Resultat efter finansiella poster*	-262	-4	65	337	391
Årets resultat	-262	-4	65	337	391
Soliditet %*	82	81	81	80	80
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	85	84	81	74	74
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	893	849	786	690	690
Energikostnad kr/kvm*	155	139	160	137	127
Sparande kr/kvm*	304	295	287	379	401
Skuldsättning kr/kvm*	7 497	7 686	9 115	9 387	9 875
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 590	8 806	9 051	9 350	9 629
Räntekänslighet %*	9,6	10,4	13	14	15

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets resultat uppvisar en förlust på 262 tkr. Förlusten är främst hänförlig till ökade driftkostnader samt högre kostnad för räntor på föreningens lån. Personalkostnaderna har ökat med 168 tkr jämfört med föregående år, vilket beror på att för få kostnader togs upp under 2024. Kostnader som hänför sig till 2024 har därför belastat räkenskapsåret 2025.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	194 600 000	4 111 087	-1 222 095	-4 229
Disposition enl. årsstämmobeslut			-4 229	4 229
Reservering underhållsfond		906 000	-906 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-232 977	232 977	
Årets resultat				-262 509
Vid årets slut	194 600 000	4 784 110	-1 899 347	-262 509

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 226 324
Årets resultat	-262 509
Årets fondreservering enligt stadgarna	-906 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	232 977
Summa	-2 161 856

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-2 161 856**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 343 849	5 069 927
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 826	89 926
Summa rörelseintäkter		5 345 675	5 159 853
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 106 838	-1 862 598
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 261	-440 621
Personalkostnader	Not 6	-295 734	-72 826
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 573 021	-1 575 801
Summa rörelsekostnader		-4 177 854	-3 951 846
Rörelseresultat		1 167 821	1 208 007
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 082	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	34 769	62 724
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 470 181	-1 274 960
Summa finansiella poster		-1 430 330	-1 212 236
Resultat efter finansiella poster		-262 509	-4 229
Årets resultat		-262 509	-4 229



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	238 449 292	239 911 820
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	230 492
Summa materiella anläggningstillgångar		238 449 292	240 142 312
Summa anläggningstillgångar		238 449 292	240 142 312
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	18 265	59
Övriga fordringar	Not 14	21 457	24 722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	133 411	81 468
Summa kortfristiga fordringar		173 133	106 249
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 549 415	2 467 045
Summa kassa och bank		3 549 415	2 467 045
Summa omsättningstillgångar		3 722 548	2 573 294
Summa tillgångar		242 171 840	242 715 606



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	194 600 000	194 600 000
Fond för yttre underhåll	4 784 110	4 111 087
Summa bundet eget kapital	199 384 110	198 711 087
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 899 347	-1 222 095
Årets resultat	-262 509	-4 229
Summa fritt eget kapital	-2 161 856	-1 226 324
Summa eget kapital	197 222 254	197 484 763
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	30 562 500
Summa långfristiga skulder	30 562 500	29 750 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 237 500
Leverantörsskulder	Not 18	170 914
Skatteskulder	Not 19	3 655
Övriga skulder	Not 20	-26 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 001 954
Summa kortfristiga skulder	14 387 086	15 480 843
Summa eget kapital och skulder	242 171 840	242 715 606



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 167 821	1 208 007
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 573 021	1 575 801
Utdelningar	5 082	
	2 745 924	2 783 808
Erhållen ränta	1 657	62 724
Erlagd ränta	-1 261 039	-1 284 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 486 543	1 561 571
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-33 773	47 402
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	609 601	-879 165
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 062 371	729 808
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-110 493	-315 363
Investeringar i pågående byggnation	230 492	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	119 999	-315 363
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 100 000	-950 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 100 000	-950 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 082 370	-535 554
Likvida medel vid årets början	2 467 045	3 002 599
Likvida medel vid årets slut	3 549 415	2 467 045



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Solceller	Linjär	9
Laddstolpar	Linjär	5
Vattenmätare	Linjär	10
Laddstolpar 2025	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 188 200	3 860 412
Hyror, lokaler	309 009	260 191
Hyror, garage	439 880	452 580
Hyror, p-platser	19 200	0
Rabatter	-21 936	0
Vattenavgifter	60 625	81 220
Elavgifter	149 102	208 365
Kabel-tv-avgifter	176 880	176 880
Debiterad fastighetsskatt	3 480	0
Övriga ersättningar	18 604	30 278
Övriga sidointäkter	806	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	1
Summa nettoomsättning	5 343 849	5 069 927

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 826	89 926
Summa övriga rörelseintäkter	1 826	89 926

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-232 977	-153 047
Reparationer	-110 190	-256 585
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-52 943	-50 060
Samfällighetsavgifter	-130 120	-129 652
Försäkringspremier	-68 648	-55 635
Kabel- och digital-TV	-159 347	-184 327
Systematiskt brandskyddsarbete	-39 339	0
Serviceavtal	-10 427	-26 201
Obligatoriska besiktningar	-18 261	-59 403
Bevakningskostnader	532	-4 712
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-65 822
Snö- och halkbekämpning	-6 695	0
Förbrukningsinventarier	-47 748	0
Vatten	-190 936	-124 200
Fastighetsel	-429 354	-417 725
Uppvärmning	-283 706	-268 114
Sophantering och återvinning	-69 670	-67 115
Förvaltningsarvode drift	-257 010	0
Summa driftskostnader	-2 106 838	-1 862 598

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-144 229	-356 324
IT-kostnader	-3 275	0
Arvode, yrkesrevisorer	-19 802	-19 554
Övriga förvaltningskostnader	-22 859	-8 355
Kreditupplysningar	-4 435	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 232	-27 371
Kontorsmateriel	-1 170	-1 616
Telefon och porto	-3 251	0
Konsultarvoden	-4 951	0
Bankkostnader	-5 639	0
Övriga externa kostnader	17 582	-27 401
Summa övriga externa kostnader	-202 261	-440 621

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-208 712	-67 002
Sammanträdesarvoden	-26 520	0
Sociala kostnader	-60 502	-5 824
Summa personalkostnader	-295 734	-72 826

*Kostnaden för arvoden avseende år 2024 har redovisats som en kostnad under år 2025.

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 573 021	-1 575 801
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 573 021	-1 575 801

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	5 082	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 082	0

*Avser återbäring för köpt försäkring från Länsförsäkringar.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	33 112	62 724
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	75	0
Övriga ränteintäkter	1 582	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	34 769	62 724

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 469 047	-1 274 960
Övriga räntekostnader	-1 134	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 470 181	-1 274 960

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	180 220 477	180 025 114
Mark	73 917 813	73 917 813
	254 138 290	253 942 927
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	84 871
	0	84 871
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	254 138 290	254 027 798

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-14 115 978	-12 540 177
	-14 115 978	-12 540 177

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 573 021	-1 575 801
	-1 573 021	-1 575 801

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-15 688 999	-14 115 978
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	238 449 292	239 911 820
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	164 531 479	165 994 007
Mark	73 917 813	73 917 813

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	183 081 000	175 006 000
<i>varav byggnader</i>	<i>135 811 000</i>	<i>120 752 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>47 270 000</i>	<i>54 254 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Årets investering	0	230 492
Vid årets slut	0	230 492

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	18 265	65 974
Kundfordringar	0	-65 915
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	18 265	59

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	621	19 008
Momsfordringar	20 836	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	5 714
Summa övriga fordringar	21 457	24 722

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	33 112	0
Förutbetalda försäkringspremier	18 500	13 148
Förutbetalda driftkostnader	14 209	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	24 491	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 606	16 320
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 495	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	52 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133 411	81 468

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 036 169	2 346 582
Transaktionskonto	1 513 246	120 463
Summa kassa och bank	3 549 415	2 467 045

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	43 800 000	44 900 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 750 000	-14 550 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-487 500	-600 000
Långfristig skuld vid årets slut	30 562 500	29 750 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,64%	2028-09-30	14 550 000,00	0,00	650 000,00	13 900 000,00
STADSHYPOTEK	3,85%	2026-12-01	13 200 000,00	0,00	450 000,00	12 750 000,00
STADSHYPOTEK	2,53%	2027-12-01	17 150 000,00	0,00	0,00	17 150 000,00
Summa			44 900 000,00	0,00	1 100 000,00	43 800 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 13 237 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 1 075 000 kr löpande amortering och resterande 12 162 500 kr för omförhandling då lånen förfaller inom 12 månader. Av den långfristiga skulden förfaller 30 562 500 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	28 550	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	142 363	0
Summa leverantörsskulder	170 914	0

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	3 655	3 156
Summa skatteskulder	3 655	3 156

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	-33 169	0
Clearing	6 232	0
Summa övriga skulder	-26 937	0

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	36 950	0
Upplupna räntekostnader	61 160	83 211
Upplupna elkostnader	53 532	51 774
Upplupna vattenavgifter	18 012	13 019
Upplupna värmekostnader	36 782	35 008
Upplupna kostnader för renhållning	6 419	6 045
Upplupna revisionsarvoden	17 625	18 000
Upplupna styrelsearvoden	117 600	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	983	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	421 698	120 630
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	770 761	327 687

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	59 400 000	59 400 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ann-Karine Christensen,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Birte Pollack Ekwall,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Tommy Boberg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mats Persson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Katarina Sjöberg,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Faktor AB

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557579750887

Dokument

Årsredovisning Brf Lunds Södra 1 2025
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2026-06-01 16:23:32 CEST (+0200) av Niklas
Frisell (NF)
Färdigställt 2026-06-05 12:50:02 CEST (+0200)

Initierare

Niklas Frisell (NF)
Riksbyggen
niklas.frisell@riksbyggen.se

Signerare

Pauline Lennartsson (PL)
Faktor AB
pauline.lennartsson@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Pauline Erika Jeanette Lennartsson"
Signerade 2026-06-05 12:50:02 CEST (+0200)

Ann-Karine Christensen (AC)
Brf Lunds Södra 1
anncarine@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-
KARINE CHRISTENSEN"
Signerade 2026-06-02 23:03:36 CEST (+0200)

Birte Pollack Ekwall (BPE)
Brf Lunds Södra 1
birtepollackekwall@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BIRTE POLLACK EKWALL"
Signerade 2026-06-02 08:32:24 CEST (+0200)

Katarina Sjöberg (KS)
Brf Lunds Södra 1
ksjoberg0@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Katarina Vanja Sjöberg"
Signerade 2026-06-01 18:08:07 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557579750887

Tommy Boberg (TB)

Brf Lunds Södra 1
tommyb57@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tommy Boberg"
Signerade 2026-06-02 17:53:37 CEST (+0200)

Mats Persson (MP)

Brf Lunds Södra 1
matsperssonbif@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats
Roland Persson"
Signerade 2026-06-01 16:25:05 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lunds Södra 1

Org.nr 769625-0914

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lunds Södra 1 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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-05 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska



beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Lunds Södra 1 för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Ystad , den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Faktor AB

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-06-05 10:49:37 UTC+00:00

Pauline Erika Jeanette Lenn...



SE BankID - ba6264fd-bea1-4721-a33e-97ac18c6623b

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsförening Lunds Södra 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsförening Lunds Södra 1 i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

