

Bostadsrättsföreningen Lunna Töser i Lund

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen Lunna Töser i Lund

Org.nr: 769611-6313

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024-01-01 - 2024-12-31. 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.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Lena Dahlberg	2025
Ledamot	Monika Steorn	2025
Ledamot	Lars-Olof Hallberg	2026
Ledamot	Mattias Niklewski	2025
Suppleant	Carl Böös	2025
Suppleant	Daniel Ljungberg	2025
Suppleant	Johan Gehrisch	

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Intern revisor	Lars-Göran Bucht
Auktoriserad revisor	Mats-Åke Andersson
	HLB Auditoriet

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 Fjelle
Elavtal avseende volym	Krafttringen Nät
Fjärrvärme	Krafttringen 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	Krafttringen Nät
Serviceavtal laddboxar	Krafttringen Nät
Serviceavtal tvättutrustning	Bengtssons Tvättmaskinsservice
Underhållsverktyg	Planima
Hissbesiktning	Dekra Industrial

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 112 646 kr (184 043 kr 2023) och planerat underhåll för 772 065 kr (32 250 kr 2023). 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 1 316 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 215 kr per kvm. Under räkenskapsåret har föreningen bland annat utfört taksäkerhet, byte av soltak samt uppgradering av taggsystem. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av målningsarbete i gemensamma utrymmen samt i kretsloppsrummet.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-18. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 6 överlåtelse).

Inga beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31. Antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st.

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 127 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 128 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

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	5 506	5 147	4 623	4 387
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 752	443	- 606	- 808
Förändring av underhållsfond	544	1 247	1 251	1 187
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-23	470	-329	-468
Sparande kr/kvm	211	285	206	172
Soliditet, %	76	76	75	75
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	929	821	773	742
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91	86	90	90
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	893	761	715	710
Driftkostnad kr/kvm	390	376	371	395
Energikostnad kr/kvm	227	191	228	211
Ränta kr/kvm	205	85	42	48
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	215	209	260	248
Skuldsättning kr/kvm	5 625	5 759	5 923	6 082
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	6 409	6 562	6 749	6 930
Räntekänslighet (%)	7	8	9	9
Snittränta, (%)	3.65	1.47	0.72	0.69

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad 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.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	114 495 000	6 874 745	- 8 129 383	443 201
Disposition enligt föreningsstämma			443 201	-443 201
Avsättning till underhållsfond		1 316 000	-1 316 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-772 065	772 065	
Årets resultat				- 752 244
Vid årets slut	114 495 000	7 418 680	- 8 230 117	- 752 244

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 7 686 182
Årets resultat före fondändring	- 752 244
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 316 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	772 065
Summa över/underskott	- 8 982 361

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 8 982 361
Totalt	- 8 982 361

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

5 293 908

4 622 465

Övriga rörelseintäkter

3

212 311

524 402

Summa rörelseintäkter

5 506 219

5 146 867

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-3 386 642

-2 519 901

Övriga kostnader

5

-209 166

-268 062

Personalkostnader

6

-155 285

-138 419

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 273 311

-1 273 312

Summa rörelsekostnader

-5 024 404

-4 199 694

RÖRELSERESULTAT

481 815

947 173

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

25 033

15 467

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 259 092

-519 439

Summa finansiella poster

-1 234 059

-503 972

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-752 244

443 201

RESULTAT FÖRE SKATT

-752 244

443 201

ÅRETS RESULTAT

-752 244

443 201



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	146 508 027	147 727 812
Inventarier, maskiner och installationer	10	531 129	584 655
Summa materiella anläggningstillgångar		147 039 156	148 312 467
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		147 039 156	148 312 467
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 731	1 072
Övriga fordringar		364 774	362 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	251 155	194 128
Summa kortfristiga fordringar		617 660	557 853
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	808 382	1 127 107
Summa kassa och bank		808 382	1 127 107
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 426 042	1 684 960
SUMMA TILLGÅNGAR		148 465 198	149 997 427



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		114 495 000	114 495 000
Underhållsfond		7 418 680	6 874 744
Summa bundet eget kapital		121 913 680	121 369 744
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 230 117	-8 129 383
Årets resultat		-752 244	443 201
Summa fritt eget kapital		-8 982 361	-7 686 182
SUMMA EGET KAPITAL		112 931 319	113 683 562
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	18 290 000	5 997 000
Summa långfristiga skulder		18 290 000	5 997 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		18 290 000	5 997 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	16 207 000	29 325 000
Leverantörsskulder		186 234	184 198
Skatteskulder		14 268	11 729
Övriga skulder		1 750	-3 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	834 627	799 778
Summa kortfristiga skulder		17 243 879	30 316 865
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		17 243 879	30 316 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		148 465 198	149 997 427



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	481 815	947 173
Avskrivningar	1 273 311	1 273 312
Summa	1 755 126	2 220 485
Erhållen ränta	25 033	15 467
Erlagd ränta	-1 259 092	-519 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	521 067	1 716 513
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-59 807	-180 420
Minskning av rörelseskulder	45 015	326 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten	506 275	1 862 746
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	28 950 000	23 497 000
Amortering av låneskulder	-29 775 000	-24 502 436
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-825 000	-1 005 436
Årets kassaflöde	-318 725	857 310
Likvida medel vid årets början	1 127 107	857 310
Likvida medel vid årets slut	808 382	1 127 107



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.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	111
Inventarier, maskiner och installationer	10-25

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	4 805 557	4 096 685
Hysesintäkter		
Hyror p-platser/garage	488 351	525 780
Totalt årsavgifter och hyror	5 293 908	4 622 465



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	494	3 802
El	197 569	323 261
Överlåtelseavgifter	7 045	3 939
Övriga intäkter	4 414	176 105
Övriga ersättningar och intäkter	2 789	17 294
	212 311	524 402
Totalt övriga rörelseintäkter	212 311	524 402

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El	368 093	364 673
Uppvärmning	903 450	660 108
Vatten och avlopp	119 178	147 170
Avfallshantering	76 277	86 789
Teknisk förvaltning	361 413	345 500
Serviceavtal	30 776	19 139
Besiktningsskostnader	27 296	148 860
Systematiskt brandskyddsarbete	106 577	128 570
Snöröjning	12 637	12 026
Övriga utgifter för köpta tjänster	14 687	18 605
Kommunikationskostnader	104 078	92 002
Bredband	0	7 587
Försäkringar	85 628	81 987
Förbrukningsmaterial	11 705	24 126
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	169 500	166 466
	2 391 296	2 303 608

Reparationer

Huskropp	0	41 196
Hiss	36 768	18 731
Armaturer, gemensamma utrymmen	12 674	7 309
P-platser/garage	2 955	0
Markytor	1 706	0
Klottersanering	10 690	18 750
Vattenskador	120 058	14 475
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	844	3 876
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	35 406	30 721
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	27 750
VA & sanitet, installationer	0	5 340
Ventilation, installationer	0	1 931
El, installationer	2 182	13 963

Planerat underhåll

Huskropp, tak	360 000	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	32 250
Övrigt, gemensamma utrymmen	24 700	0
Värme, installationer	33 375	0
VA & sanitet, installationer	131 310	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	222 680	0

Totalt fastighetskostnader

772 065	32 250
3 386 642	2 519 901



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Kostnader för transportmedel	302	263
Förvaltningskostnader	163 876	172 508
Revision	15 106	11 800
Tele och post	6 298	11 389
Kontorsmateriel och trycksaker	704	3 213
Bankkostnader	1 677	2 400
IT-tjänster	3 071	936
Övriga externa tjänster	12 675	59 100
Övriga externa kostnader	5 458	6 454
Totalt övriga kostnader	209 166	268 062

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	106 005	97 125
Föreningsvald revisor	5 730	5 250
Valberedning	14 325	10 500
	126 060	112 875
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	24 369	24 241
Utbildning	4 856	1 303
	29 225	25 544
Totalt personalkostnader	155 285	138 419

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	1 219 785	1 219 788
Inventarier, maskiner och installationer	53 526	53 524
	1 273 311	1 273 312
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 273 311	1 273 312

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	50 203 000	50 203 000
Summa:	50 203 000	50 203 000



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	129 978 000	129 978 000
Mark	33 900 000	33 900 000
Utgående anskaffningsvärden	163 878 000	163 878 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 16 150 188	- 14 930 403
Årets avskrivning på byggnader	- 1 219 785	- 1 219 785
Utgående avskrivningar	-17 369 973	-16 150 188
Utgående redovisat värde	146 508 027	147 727 812
<i>Varav</i>		
Byggnader	112 608 027	113 827 812
Mark	33 900 000	33 900 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	112 968 000	112 968 000
Taxeringsvärde mark	57 920 000	57 920 000
	170 888 000	170 888 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	166 000 000	166 000 000
Lokaler	4 888 000	4 888 000
	170 888 000	170 888 000
Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	844 057	844 057
Utgående anskaffningsvärden	844 057	844 057
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 259 402	- 205 878
Årets avskrivningar	- 53 526	- 53 524
Utgående avskrivningar	- 312 928	- 259 402
Utgående redovisat värde	531 129	584 655
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	83 443	78 701
Förutbetalda kostnader	167 712	115 427
Summa	251 155	194 128
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	808 382	1 121 120
Företagskonto Swedbank	0	5 987
Summa	808 382	1 127 107
Not 13. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	16 207 000	29 325 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	18 290 000	5 997 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	34 497 000	35 322 000



Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2026-03-30	3,59 %	11 750 000	0
Stadshypotek	Löst	0,56 %	0	11 825 000
Nordea Hypotek	Löst	4,09 %	0	10 500 000
Nordea Hypotek	Löst	4,07 %	0	7 000 000
Nordea Hypotek	2025-12-17	3,59 %	5 997 000	5 997 000
Nordea Hypotek	2025-03-28	4,06 %	10 050 000	0
Stadshypotek	2027-12-30	2,89 %	6 700 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			34 497 000	35 322 000

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

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	165 668	148 340
Upplupna räntekostnader	16 491	18 461
Förutbetalda intäkter	464 069	467 241
Upplupna revisionsarvoden	13 781	11 800
Upplupna kostnader	174 619	153 936
Summa	834 628	799 778



Underskrifter

Lund enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

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
Intern revisor

HLB Auditoriet
Mats-Åke Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 17:03

SENT BY OWNER:

Kristoffer Melander • 25.04.2025 10:20

DOCUMENT ID:

SJm6pSaOyeg

ENVELOPE ID:

S1TpHAdkel-SJm6pSaOyeg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Lunna Töser i Lund.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Mattias Jan Edgar Roger Niklewski	Signed	25.04.2025 10:27	eID	
	Authenticated	25.04.2025 10:26	Low	
LENA BIRGITTA BREDVAD DAHLBERG	Signed	25.04.2025 10:29	eID	
	Authenticated	25.04.2025 10:27	Low	
MONIKA STEORN	Signed	25.04.2025 10:32	eID	
	Authenticated	25.04.2025 10:28	Low	
LARS-OLOF AXEL HALLBERG	Signed	25.04.2025 11:14	eID	
	Authenticated	25.04.2025 11:13	Low	
GÖRAN BUCHT	Signed	25.04.2025 12:48	eID	
	Authenticated	25.04.2025 12:47	Low	
MATS-ÅKE ANDERSSON	Signed	25.04.2025 17:03	eID	
	Authenticated	25.04.2025 16:57	Low	

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

ORG.NR. 769611-6313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lunna Töser i Lund för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 14 mars 2024 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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 osäkerhetsfaktor 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utvöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lunna Töser i Lund för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats-Åke Andersson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 25 april 2025



001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar
Lunna Töser (2).pdf

(133083 byte)
SHA-512: 3418e4cae3ed862fe17833f5edc5f32f05c99
43fc49976c101c69ccac3ea9d5f18c64267fa7dd2aea1a
abcf07b5b37482e3695fe106ebe17106d7449ca995687

Underskrifter

2025-04-25 16:54:43 (CET)



Mats-Åke Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

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:

136bc4f4da56a4813d5e7f0f3aa86f7ecffbe8aed028b7c957439dcebc7b1fb70ba2d46f5e0ed23d263f268eac3b7946e0231ada4746a366bcbdae1519a1c86c3



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 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 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

