

Årsredovisning 2025

Brf Gröna Lunds Trio

769638-8854



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Gröna Lunds Trio

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-08-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-04-05 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lund Måsen 22	2021	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & Co AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 63 bostadsrätter om totalt 4 674 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sven-Ingvar Sundin	Ordförande
Eva-Marie Stålhammar	Suppleant
Fredrik Ekholm	Suppleant
Joacim Behrendtz	Styrelseledamot
Johan Daniel Wenemark	Styrelseledamot
Mats Widerdal	Styrelseledamot
Per Olsson	Styrelseledamot

Valberedning

Per Samuelsson

Elna Klemedtson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Lizette Söderdahl Revisor BoRevision
Niclas Wärenfeldt Revisorssuppleant BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- Föreningens hus färdigställdes 2023. Därför har inget underhåll behövts.

Avtal med leverantörer

Besiktning hissar	Kiwa Sweden
Ekonomisk förvaltningsavtal	Simpleko
El	Vattenfall A B
Elnät, Fjärrvärme	Kraftringen AB
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Fiber, bredband och tv	Telia
Försäkringsförmedlare	Leif Bolinder & Co
Mätning förbrukning el och varmvatten	Tecem IMD Sverige AB
Porttelefon	AddSecure
Renhållning	Lunds Renhållningsverk
Samarbetsavtal ang. Måsen Parkering AB, fjärrvärme, vatten, avlopp m.m.	Brf Kvartershusen
Service Elinstallationer	GC-gruppen/Aptus
Serviceavtal hissar	Schindler
Skötsel av grönytor	Växtkraft i Skåne Tranås AB
Teknisk förvaltningsavtal	Primär

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Måsen GA:10, med en andel på 33%.

Samfälligheten förvaltar Tärnvägen med parkeringsplatser, snöröjning, grönytor, belysning m.m. Föreningen äger 50% av aktierna i Måsen Parkering AB. Den andre delägaren är Brf Kvartershusen. Avsikten är att hyra ut 23 garageplatser till medlemmarna.

.

Övrig verksamhetsinformation

Den 1 januari 2025 trädde föreningen i egen förvaltning. Vid föreningsstämman den 29 april lämnade NordR:s styrelserepresentanter över till medlemmarna att välja en egen styrelse.

Överlämningen från Nordr hade enligt styrelsen brister, vilket innebar att den nya styrelsen fick en tuff start. Det har tagit lång tid att sätta sig in i alla avtal som var tecknade och få kontroll på verksamheten. Styrelsen arbetar för att få till ett effektivt och kvalitetssäkrat styrelsearbete med bl.a. en tydlig ansvarsfördelning, åtgärdslista, dokumentation, god kommunikation med medlemmarna, kontakten med våra entreprenörer m.m. Detta arbete kommer att fortsätta under 2026.

En stor pågående fråga är tvåårsbesiktningen (250625) där styrelsen fortfarande inte är överens med NordR/besiktningsmannen om vad som ska åtgärdas.

De två osålda lägenheterna har nu sålts via NordR. De ekonomiska transaktionerna är avslutade mellan parterna och föreningens uteblivna intäkter har blivit fullt ersatta.

En segdragen fråga under året har varit försöken att teckna avtal om skötsel och ekonomi i de två gemensamhetsanläggningarna som föreningen är delägare i: Måsen GA:10 (gata och parkeringsplatser utomhus) samt Måsen Parkering AB (parkeringshuset). Avtal har tecknats med Kvartershuset ang. Måsen Parkering AB m.m.

Styrelsen har beslutat om nya trivsel- och ordningsregler samt välkomstbrev till nya medlemmar.

I övrigt har styrelsen påbörjat arbetet med att undersöka möjligheten att tillåta medlemmarna att installera inglasning på balkonger och uteplatser.

Tessi Romell som var suppleant i styrelsen avgick den 5 december på grund av kommande flytt från föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Föreningen har tecknat överenskommelse om räntegaranti med Nordr Sverige AB. Räntegarantin på 3,25% gäller från första inflyttningen till tre år efter att föreningens lån har slutplacerats, 2026-09-22.

Förändringar i avtal

Nytt avtal är tecknat med Växtkraft som tidigare har skött trädgårdsskötsel på uppdrag av Veidekke.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 106 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 107 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Förutom årsavgifterna tillkommer en obligatorisk avgift för bredband om 2 328 per år samt att medlemmarna debiteras för faktisk förbrukning av varmvatten samt el.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023
Nettoomsättning	4 892 511	4 707 541	-
Resultat efter fin. poster	-1 644 472	-1 647 543	-
Soliditet (%)	76	76	-
Yttre fond	1 157 961	-	-
Taxeringsvärde	187 839 000	213 095 000	90 095 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	946	897	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,3	70,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 502	14 590	14 678
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 502	14 590	14 678
Sparande / kvm totalyta, kr	273	230	0
Elkostnad / kvm totalyta, kr	68	58	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	72	68	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	14	19	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	154	145	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,55	4,56	-
Räntekänslighet (%)	15,33	16,27	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 268 127 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 1 275 tkr.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	210 700 000	-	-	210 700 000
Upplåtelseavgifter	11 891 000	-	-	11 891 000
Fond, yttre underhåll	0	-	1 157 961	1 157 961
Balanserat resultat	0	-1 647 543	-1 157 961	-2 805 504
Årets resultat	-1 647 543	1 647 543	-1 644 472	-1 644 472
Eget kapital	220 943 457	0	-1 644 472	219 298 986

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 805 504
Årets resultat	-1 644 472
Totalt	-4 449 975

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 157 961
Balanseras i ny räkning	-5 607 936
	-4 449 975

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 892 511	4 707 541
Övriga rörelseintäkter	3	979 458	1 236 819
Summa rörelseintäkter		5 871 969	5 944 360
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 913 562	-1 354 394
Övriga externa kostnader	8	-254 818	-381 703
Personalkostnader	9	-5 038	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 919 132	-2 724 683
Summa rörelsekostnader		-5 092 550	-4 460 780
RÖRELSERESULTAT		779 420	1 483 580
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 163	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 426 054	-3 131 137
Summa finansiella poster		-2 423 891	-3 131 123
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 644 472	-1 647 543
ÅRETS RESULTAT		-1 644 472	-1 647 543

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 20	285 678 302	288 589 562
Maskiner och inventarier	12	65 630	73 502
Summa materiella anläggningstillgångar		285 743 932	288 663 064
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	20 125	20 125
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 125	20 125
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		285 764 057	288 683 189
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 882	201 365
Övriga fordringar	16	1 922	3 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	317 315	247 342
Summa kortfristiga fordringar		354 119	451 773
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 498 284	852 738
Summa kassa och bank		1 498 284	852 738
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 852 403	1 304 511
SUMMA TILLGÅNGAR		287 616 460	289 987 700

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		222 591 000	222 591 000
Fond för yttre underhåll		1 157 961	0
Summa bundet eget kapital		223 748 961	222 591 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 805 504	0
Årets resultat		-1 644 472	-1 647 543
Summa ansamlad förlust		-4 449 975	-1 647 543
SUMMA EGET KAPITAL		219 298 986	220 943 457
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	22 456 064	22 593 480
Summa långfristiga skulder		22 456 064	22 593 480
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	45 324 378	45 599 210
Leverantörsskulder		83 015	66 442
Skatteskulder		0	360 380
Övriga kortfristiga skulder		46	2 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	453 971	422 571
Summa kortfristiga skulder		45 861 410	46 450 763
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		287 616 460	289 987 700

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	779 420	1 483 580
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 919 132	2 724 683
	3 698 552	4 208 263
Erhållen ränta	2 163	14
Erlagd ränta	-2 426 054	-3 131 137
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 274 660	1 077 140
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	97 654	25 000 779
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-314 521	-43 175 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 057 794	-17 097 505
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-15 636 900
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-15 636 900
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	33 791 000
Upptagna lån	0	103 062
Amortering av lån	-412 248	-515 310
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-412 248	33 378 752
ÅRETS KASSAFLÖDE	645 546	644 347
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	852 738	208 391
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 498 284	852 738

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gröna Lunds Trio är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Installationer	2,50 - 10,00 %
Byggnad	0,83 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Restpost	0,83 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 010 708	3 829 135
Hysesintäkter, p-platser	220 841	134 606
Övriga intäkter	392 835	566 628
Vatten	93 062	61 795
El	175 065	115 377
Summa	4 892 511	4 707 541

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Kostnader som NordR ska stå för : tvisterna om sålda lägenheter och interim	814 837	987 841
Vidarefakturerings	0	3 396
Öres- och kronutjämning	-4	-0
Övriga intäkter	164 625	245 583
Summa	979 458	1 236 819

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Kostnader som NordR ska stå för: tvisterna om sålda lägenheter och interims	609 672	89 715
Fastighetsskötsel	217 216	207 860
Besiktning och service	10 686	38 179
Trädgårdsarbete	31 000	0
Snöskottning	0	6 763
Summa	868 574	342 517

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	27 202	60 079
Hissar	-17 319	43 109
Summa	9 883	103 188

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	317 824	272 411
Uppvärmning	335 351	316 657
Vatten	64 554	87 207
Sophämtning	79 341	75 994
Summa	797 070	752 269

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	72 990	25 938
Kabel-TV	165 046	130 481
Summa	238 036	156 419

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	348	140
Övriga försäljn kostnader	90 000	0
Övriga förvaltningskostnader	70 488	295 193
Revisionsarvoden	21 250	16 250
Ekonomisk förvaltning	72 732	70 120
Summa	254 818	381 703

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	3 996	0
Sociala avgifter	1 042	0
Summa	5 038	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	14 734	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 411 275	3 120 868
Övriga räntekostnader	45	10 269
Summa	2 426 054	3 131 137

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	291 308 997	90 886 847
Årets inköp	0	200 422 150
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	291 308 997	291 308 997
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 719 435	0
Årets avskrivning	-2 911 260	-2 719 435
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 630 695	-2 719 435
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	285 678 302	288 589 562
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>81 548 412</i>	<i>81 548 412</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	144 839 000	123 000 000
Taxeringsvärde mark	43 000 000	90 095 000
Summa	187 839 000	213 095 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	78 750	0
Årets inköp	0	78 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	78 750	78 750
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 248	0
Årets avskrivning	-7 872	-5 248
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 120	-5 248
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	65 630	73 502

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	184 864 000
Omfört till Byggnad	0	-184 864 000
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i koncernen	20 125	20 125
Summa	20 125	20 125

NOT 15, SPECIFIKATION VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Namn: Måsen Parkering AB, org.nr 559127-5705.

Säte: Lund

Kapitalandel:	Rösträttsandel:	Antal andelar:	Bokfört värde:
50 %	50 %	23 st	20 125 kr

Resultat: 277 kronor

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	175	1 967
Övriga fordringar	1 747	1 099
Summa	1 922	3 066

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 423	155 261
Försäkringspremier	48 981	48 498
Kabel-TV	13 752	14 427
Vatten	33 929	10 973
Förvaltning	19 053	18 183
Garagehyra Måsen AB & Måsen GA:10	183 177	0
Summa	317 315	247 342

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB Bank AB	2028-09-15	4,39 %	22 593 480	22 730 896
SBAB Bank AB	2026-09-23	2,50 %	22 593 481	22 730 897
SBAB Bank AB	2026-09-23	2,50 %	22 593 481	22 730 897
Summa			67 780 442	68 192 690
Varav kortfristig del			45 324 378	45 599 210

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 65 719 202 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	341	0
El	50 625	28 896
Uppvärmning	30 959	41 010
Uppl kostn renhållningsavg	6 303	6 974
Förutbetalda avgifter/hyror	365 743	345 691
Summa	453 971	422 571

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	68 708 000	68 708 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

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

Joacim Behrendtz
Styrelseledamot

Johan Daniel Wenemark
Styrelseledamot

Mats Widerdal
Styrelseledamot

Per Olsson
Styrelseledamot

Sven-Ingvar Sundin
Ordförande

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

BoRevision
Lizette Söderdahl
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.03.2026 15:50

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 26.03.2026 08:15

DOCUMENT ID:

SJJ4T8ziWx

ENVELOPE ID:

SkCQ6IGo-l-SJJ4T8ziWx

DOCUMENT NAME:

Brf Gröna Lunds Trio, 769638-8854 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

9683700fa5de97d71d7acfce0f1436f0e87878cfd279c802c9ce65a17db498e22be259e1e2fe53191fbad9b05b4d7b3310d45814575c84c811c1a2f234b731d

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
1. Sven-Ingvar Sundin benjidonny@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 08:41 26.03.2026 08:36	eID Low	Swedish BankID IP: 81.237.201.251
2. PER OLSSON per@borgeby.eu	 Signed Authenticated	26.03.2026 09:54 26.03.2026 09:52	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.57.190
3. Johan Daniel Wenemark daniel@wenemark.se	 Signed Authenticated	26.03.2026 10:13 26.03.2026 10:12	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.67.214
4. Mats Widerdal mats.widerdal@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 14:37 26.03.2026 14:36	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.143.61
5. JOACIM BEHRENDTZ joacim@behrendtz.se	 Signed Authenticated	26.03.2026 23:33 26.03.2026 23:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.30.155
6. Lizette Anna Karolina Söderdahl lizette.soderdahl@borevision.se	 Signed Authenticated	28.03.2026 15:50 28.03.2026 15:44	eID Low	Swedish BankID IP: 90.142.55.253

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gröna Lunds Trio, org.nr. 769638-8854

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gröna Lunds Trio för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gröna Lunds Trio för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.03.2026 15:43

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 26.03.2026 08:15

DOCUMENT ID:

rkyEpUzj-e

ENVELOPE ID:

Byl0QTIzj-g-rkyEpUzj-e

DOCUMENT NAME:

RB Brf Gröna Lunds Trio.pdf

2 pages

SHA-512:

ceb13faff46488ff4245d69dfb8bf75465b24cadf57a310c
996bab329da0505556f0f70c9cb07dea1dd583bd06bdf2
b2fd2cd0ab86afe968607fd73e7b300828

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lizette Anna Karolina Söderdahl	Signed	28.03.2026 15:43	eID	Swedish BankID
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	28.03.2026 15:43	Low	IP: 90.142.55.253

* 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