

# Brf Byggnadslagen i Lund

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**





Årsredovisning för  
**Brf Byggnadslagen i Lund**  
716406-8087  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Byggnadslagen i Lund, 716406-8087, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-04-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1977-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-15 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Anna Ellman	Ordförande	2025
Per Gunnar Andersson	Ledamot	2025
Inger Olsson	Ledamot	2025
Gudborg Sigurdardottir	Ledamot	2024
Frida Wideteg	Ledamot	2024

#### Ordinarie revisorer

Stefan Toft	Föreningsvald revisor	2024
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	

#### Revisorssuppleanter

Ulf Mjörnmark	Revisorssuppleant	2024
---------------	-------------------	------

#### Valberedning

Anne Fogelberg	Samman kallande	
Elisabeth Andersson		
Elisabeth Svensson		

### Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lund Byggnadslagen 1, Lund Norra Fäladen 3:6, Lund Norra Fäladen 3:8 samt Lund Norra Fäladen 3:12 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader med 118 småhus. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastigheternas adresser är Utsättaregränden 3-245.

Föreningen upplåter 118 småhus med bostadsrätt samt 60 garage och 71 parkeringsplatser med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
32	33	45	8

Total tomtarea: 33 907 kvm

Total bostadsarea: 7 996 kvm

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-02-12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Väsentliga avtal

Climat80

Tele2

Tele2

E.ON

Kraftringen

Anticimex

VA-SYD

Ragn-Sells

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

Bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Skadedjursbekämpning

Vatten och avlopp

Sopsortering

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 173 115 kr och planerat underhåll för 1 574 226 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023-09-27 Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 652 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 207 kr per kvm.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2023 har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 10 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 142 medlemmar.

12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 145 medlemmar.

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

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 7 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	6 412	5 809	5 837	5 831
Resultat efter finansiella poster	-247	-170	996	426
Förändring av underhållsfond	78	423	1 364	630
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	41	-227	-2	162
Sparande, kr / kvm	212	166	190	214
Soliditet (%)	47	48	49	47
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	738	690	690	690
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	92	95	95	95
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	738	690	690	690
Driftskostnad, kr / kvm	494	465	450	426
Energikostnad, kr / kvm	216	225	219	200
Ränta, kr / kvm	16	12	13	15
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	207	194	190	194
Lån, kr / kvm	1 107	1 107	1 107	1 115
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	1 107	1 107	1 107	1 115
Räntekänslighet (%)	2	2	2	2
Snittränta (%)	1,45	1,05	1,19	1,35

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 lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme och VA.

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 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024.



**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>801 200</b>	<b>11 507 881</b>	<b>-2 458 147</b>	<b>-170 085</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-170 085	170 085
Avsättning till underhållsfond		1 652 000	-1 652 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 574 266	1 574 266	
Årets resultat				-247 186
<b>Vid årets slut</b>	<b>801 200</b>	<b>11 585 615</b>	<b>-2 705 966</b>	<b>-247 186</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 628 232
Årets resultat före fondförändring	-247 186
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 652 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 574 266
Summa över/underskott	-2 953 152

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-2 953 152</b>
-----------------------------------	-------------------

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



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	6 307 233	5 789 065
Övriga rörelseintäkter	3	105 077	19 445
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 412 310</b>	<b>5 808 510</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-5 700 182	-5 030 381
Övriga externa kostnader	7	-248 019	-235 012
Personalkostnader	8	-273 130	-256 597
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-366 174	-366 174
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 587 505</b>	<b>-5 888 164</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-175 195</b>	<b>-79 654</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56 755	2 719
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 746	-93 150
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-71 991</b>	<b>-90 431</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-247 186</b>	<b>-170 085</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-247 186</b>	<b>-170 085</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10,16	14 678 299	15 044 473
Summa materiella anläggningstillgångar		14 678 299	15 044 473
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		14 678 299	15 044 473
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		5 025	11 974
Övriga fordringar		178 734	98 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	215 043	186 438
Summa kortfristiga fordringar		398 802	296 716
<b><i>Kassa och bank</i></b>	12	5 091 834	4 826 847
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 490 636	5 123 563
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		20 168 935	20 168 036

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		801 200	801 200
Underhållsfond		11 585 615	11 507 881
Summa bundet eget kapital		12 386 815	12 309 081
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 705 966	-2 458 147
Årets resultat		-247 186	-170 085
Summa fritt eget kapital		-2 953 152	-2 628 232
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 433 663</b>	<b>9 680 849</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	8 854 000	4 854 000
Summa långfristiga skulder		8 854 000	4 854 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	-	4 000 000
Leverantörsskulder		532 319	403 390
Skatteskulder		142 072	100 384
Övriga skulder		-	3 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 206 881	1 125 421
Summa kortfristiga skulder		1 881 272	5 633 187
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 168 935</b>	<b>20 168 036</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-175 195	-79 654
Avskrivningar	366 174	366 174
	<b>190 979</b>	<b>286 520</b>
Erhållen ränta	56 755	2 719
Erlagd ränta	-128 746	-93 150
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>118 988</b>	<b>196 089</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-102 086	-52 066
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	248 085	135 129
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>264 987</b>	<b>279 152</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	4 000 000	-
Amortering av låneskulder	-4 000 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>264 987</b>	<b>279 152</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 826 847</b>	<b>4 547 695</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 091 834</b>	<b>4 826 847</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****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.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	20-100 år
Markanläggningar	50 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	5 900 963	5 514 960
Hyror p-platser/garage	406 270	274 105
<b>Summa</b>	<b>6 307 233</b>	<b>5 789 065</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	13 918	11 972
Övriga intäkter	91 159	7 473
<b>Summa</b>	<b>105 077</b>	<b>19 445</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 78 089 kr i form av elstöd.

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	16 770	34 486
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 263	13 933
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	22 255	9 439
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	4 497
VA & sanitet, installationer	7 927	1 432
Värme, installationer	3 937	7 004
Ventilation, installationer	4 083	9 595
El, installationer	2 102	-
Huskropp	81 527	76 209
Markytor	20 000	9 156
P-platser/garage	1 703	7 960
Klottersanering	-	4 076
Skadedjur	7 825	-
Övrigt	3 723	-
<b>Summa</b>	<b>173 115</b>	<b>177 787</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	96 492
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	57 440
VA & sanitet, installationer	115 000	-
Huskropp, fasader	115 095	364 227
Markytor	-	613 637
P-platser/garage	1 344 131	-
<b>Summa</b>	<b>1 574 226</b>	<b>1 131 796</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	1 095 866	1 047 132
Teknisk förvaltning	344 034	301 598
Besiktningkostnader	113 494	16 709
Snöröjning	59 538	40 710
Serviceavtal	6 837	6 837
Förbrukningsmaterial	35 536	24 767
Övriga utgifter för köpta tjänster	10 147	1 299
El	219 392	330 445
Uppvärmning	1 296 174	1 238 282
Vatten och avlopp	211 828	226 729
Avfallshantering	218 984	172 420
Försäkringar	102 347	89 672
Systematiskt brandskyddsarbete	8 869	2 056
Kabel-TV	79 346	71 786
Bredband	150 449	150 356
<b>Summa</b>	<b>3 952 841</b>	<b>3 720 798</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	2 972	-
Tele och post	12 347	10 559
Förvaltningskostnader	152 664	152 831
Revision	28 750	23 850
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	9	-
Jurist- och advokatkostnader	21 677	37 778
Bankkostnader	1 798	829
IT-tjänster	5 003	7 564
Övriga externa tjänster	22 000	-
Övriga externa kostnader	799	1 601
<b>Summa</b>	<b>248 019</b>	<b>235 012</b>

**Not 8 Personalkostnader**

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

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	185 750	177 500
Föreningsvald revisor	7 430	7 100
Valberedning	11 145	10 650
Utbildning	4 606	-
<b>Summa</b>	<b>208 931</b>	<b>195 250</b>
Sociala avgifter	64 199	61 347
<b>Summa</b>	<b>273 130</b>	<b>256 597</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	262 085	262 085
Markanläggningar	104 089	104 089
<b>Summa</b>	<b>366 174</b>	<b>366 174</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	20 180 675	20 180 675
-Mark	1 023 000	1 023 000
-Markanläggningar	5 204 431	5 204 431
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>26 408 106</b>	<b>26 408 106</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-10 010 481	-9 748 396
-Markanläggningar	-1 353 152	-1 249 063
	-11 363 633	-10 997 459
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-262 085	-262 085
-Årets avskrivning på markanläggning	-104 089	-104 089
	-366 174	-366 174
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-11 729 807</b>	<b>-11 363 633</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>14 678 299</b>	<b>15 044 473</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	9 908 109	10 170 194
Mark	1 023 000	1 023 000
Markanläggningar	3 747 190	3 851 279
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	215 241 000	215 241 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>215 241 000</b>	<b>215 241 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>85 677 000</i>	<i>85 677 000</i>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	215 043	186 438
<b>Summa</b>	<b>215 043</b>	<b>186 438</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	5 091 834	4 826 847
<b>Summa</b>	<b>5 091 834</b>	<b>4 826 847</b>



**Not 13 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	4 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 854 000	4 854 000
<b>Summa</b>	<b>8 854 000</b>	<b>8 854 000</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	8 854 000	8 854 000
<b>Summa</b>	<b>8 854 000</b>	<b>8 854 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,79 %	2025-06-30	4 854 000	-	-	4 854 000
Stadshypotek	4,93 %	2025-09-30	-	4 000 000	-	4 000 000
Stadshypotek	1,37 %	Löst	4 000 000	-	4 000 000	-
<b>Summa</b>			<b>8 854 000</b>	<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>	<b>8 854 000</b>

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

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	368 523	319 163
Upplupna räntekostnader	49 300	9 135
Förutbetalda intäkter	511 103	535 493
Upplupna revisionsarvoden	26 000	22 000
Upplupna driftkostnader	251 955	239 630
<b>Summa</b>	<b>1 206 881</b>	<b>1 125 421</b>

**Not 16 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	14 285 000	14 285 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 285 000</b>	<b>14 285 000</b>

## Underskrifter

Lund, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anna Ellman  
Styrelseordförande

Gudborg Sigurdardottir

Inger Olsson

Per Gunnar Andersson

Frida Wideteg

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Stefan Toft  
Medlemsrevisor



**Byggnadslagen i Lund - Årsredovisning 2023**

Antal sidor: 17  
Verifikationsdatum: Maj 23 2024 11:35PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)










**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
664EFBEF4FB86  
MAJ 23 2024 11:35PM

**Deltagare**

Empty box for participant information.



Maj 23 2024 10:42AM	Oskar Ståhl skickade dokumentet till deltagarna
Maj 23 2024 10:54AM	Anna Ellman granskade dokumentet:
Maj 23 2024 11:34AM	 ANNA ELLMAN signerade dokumentet
Maj 23 2024 06:34PM	Gudborg Nanna Sigurdardottir granskade dokumentet:
Maj 23 2024 06:35PM	 GUDBORG SIGURDARDOTTIR signerade dokumentet
Maj 23 2024 03:42PM	Inger Olsson granskade dokumentet:
Maj 23 2024 04:23PM	 Inger Olsson signerade dokumentet
Maj 23 2024 10:57AM	Per Gunnar Andersson granskade dokumentet:
Maj 23 2024 10:58AM	 Per Gunnar Andersson signerade dokumentet
Maj 23 2024 06:30PM	Frida Wideteg granskade dokumentet:
Maj 23 2024 08:45PM	 Frida Cecilia Wideteg signerade dokumentet
Maj 23 2024 09:26PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 23 2024 09:28PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 23 2024 11:32PM	Stefan Toft granskade dokumentet:
Maj 23 2024 11:35PM	 Bengt Stefan Toft signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 55.7058 Long 13.1932 Signerad med: BankID (1a61155d-4c2e-498c-b4ef-7224342870ff)
Maj 23 2024 11:35PM	Dokumentet har signerats



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Byggnadslagen i Lund org.nr 716406-8087

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Byggnadslagen i Lund för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Byggnadslagen i Lund för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalande*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Stefan Toft  
Förtroendevald revisor

**Revisionsberättelse - BRF Byggnadslagen i Lund**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Maj 23 2024 09:28PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
664EFB8F30112  
MAJ 23 2024 09:28PM

**Deltagare**

--

**Registrerade händelser**

Maj 23 2024 10:18AM	Oskar Ståhl skickade dokumentet till deltagarna
Maj 23 2024 09:26PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 23 2024 09:28PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 23 2024 10:36AM	Stefan Toft granskade dokumentet:
Maj 23 2024 10:43AM	 Bengt Stefan Toft signerade dokumentet
Maj 23 2024 10:43AM	Dokumentet har signerats



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

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

### **Avskrivning**

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

### **Balanserat resultat**

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

### **Balansräkning**

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

### **Bostadsrättsförening**

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

### **Föreningsstämma**

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

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. 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 intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten 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 intäker.

### **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 föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

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

**Ställda säkerheter**

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

**Underhållsfond**

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

**Underhållsplan**

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

**Årets resultat**

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

**Årsavgift**

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

**Årsredovisning**

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





# BREDABLICK



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

