

# Bostadsrättsföreningen Lunna Töser i Lund

Årsredovisning 2023

The bottom half of the cover features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight against the yellow background.

**BREDABLICK**

 phm partner



Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Lunna Töser i Lund**  
769611-6313  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lunna Töser i Lund, 769611-6313, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

## 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.

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

Föreningen har del i samfälligheten Harlösabanan ga:3 vars ändamål är väg.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Marlene Stigsdotter	Ordförande	2024
Monika Steorn	Ledamot	2025
Lars-Olof Hallberg	Ledamot	2024
Lena Dahlberg	Ledamot	2025
Mattias Niklewski	Ledamot	2025
Ola Sjöström (utträtt 2023-10-24)	Ledamot	2025

#### Styrelsesuppleanter

Carl Böös	Suppleant	2024
Daniel Ljungberg	Suppleant	2024
Madelène Isaksson	Suppleant	2024

#### Ordinarie revisorer

Göran Bucht	Föreningsvald revisor
Håkan Ekstrand, Faktor AB	Auktoriserad revisor

#### Valberedning

Krister Olofsson  
Tord Emnert  
Bo Elander  
Tore Mårtensson

### Firmateckning

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

**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Lund Harlösbanan 3 i Lunds kommun/stad 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 samt 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.

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 och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Sappa	Bredband och Kabel-TV
Trädgårdstjänst i Lund	Trädgårdsskötsel
Garanti-städ i Lund	Städning
Albinsson i Fjelle	Vinterrenhållning
Kraftringen Nät	Elavtal avseende volym
Kraftringen Nät	Fjärrvärme
Lunds Renhållningsverk	Avfallshantering
Infometric	Mätning el
Brandservice Syd	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Presto	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Klottrets Fiende no 1	Serviceavtal klottersanering
MSW Servicebolag i Löddeköpinge	Serviceavtal hissar
Bengtssons Tvättmaskinservice	Serviceavtal tvättmaskiner
Torverk Industrial Doors	Serviceavtal portar
Kraftringen Nät	Serviceavtal värme
Inspecta	Hissbesiktning
Planima	Underhållsplanering



**Reparationer och Underhåll**Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 184 043 kr och planerat underhåll för 32 250 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 av Sustend 2023-03-31.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 279 000 kr för kommande års underhåll, detta motsvarar 209 per kvm.

Underhåll utförda 2023

Byte till LED-armaturer i tvättstuga, cykelförråd, miljörum och övriga utrymmen i källaren

Byte av kolvarna till brandluckan på taket (vart åttonde år)

Injustering av tilluft och frånluft i hus 13 och 15

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2023 samt extra föreningsstämma 9 december 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2023 har 6 överlåtelser av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelser).  
Beviljade 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 124 medlemmar.  
8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 127 medlemmar.

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

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 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

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	5 147	4 623	4 387	4 296
Resultat efter finansiella poster	443	-606	-808	-809
Förändring av underhållsfond	1 247	1 251	1 187	687
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	469	-329	-467	11
Sparande kr / kvm	285	206	-	-
Soliditet (%)	76	75	75	75
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	821	773	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	86	90	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	761	715	710	699
Driftskostnad, kr / kvm	368	374	493	392
Energikostnad, kr / kvm	191	228	211	155
Ränta, kr / kvm	85	42	48	58
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	209	260	248	250
Lån, kr / kvm	5 759	5 923	6 082	6 229
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	6 562	6 749	6 930	7 097
Räntekänslighet (%)	8	9	9	9
Snittränta (%)	1,47	0,72	0,69	0,82

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 samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar.

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

**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>114 495 000</b>	<b>5 627 995</b>	<b>-6 277 088</b>	<b>-605 545</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-605 545	605 545
Avsättning till underhållsfond		1 279 000	-1 279 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-32 250	32 250	
Årets resultat				443 202
<b>Vid årets slut</b>	<b>114 495 000</b>	<b>6 874 745</b>	<b>-8 129 383</b>	<b>443 202</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 882 633
Årets resultat före fondförändring	443 201
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 279 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	32 250
Summa över/underskott	-7 686 182

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-7 686 182</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	4 622 465	4 288 013
Övriga rörelseintäkter	3	524 402	335 282
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 146 867</b>	<b>4 623 295</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 519 901	-2 987 048
Övriga kostnader	7	-268 062	-348 773
Personalkostnader	8	-138 419	-108 631
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 273 312	-1 527 692
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 199 694</b>	<b>-4 972 144</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>947 173</b>	<b>-348 849</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 467	3 335
Räntekostnader och liknande resultatposter		-519 439	-260 031
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-503 972</b>	<b>-256 696</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>443 201</b>	<b>-605 545</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>443 201</b>	<b>-605 545</b>



**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	10,17	147 727 812	148 947 597
Inventarier, maskiner och installationer	11	584 655	638 179
Summa materiella anläggningstillgångar		148 312 467	149 585 776

**Summa anläggningstillgångar**

		148 312 467	149 585 776
--	--	-------------	-------------

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		1 072	62
Övriga fordringar		362 653	276 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	194 128	100 491
Summa kortfristiga fordringar		557 853	377 432

**Kassa och bank**

		1 127 107	269 797
--	--	-----------	---------

**Summa omsättningstillgångar**

		1 684 960	647 229
--	--	-----------	---------

**SUMMA TILLGÅNGAR**

		149 997 427	150 233 005
--	--	-------------	-------------

**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>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		114 495 000	114 495 000
Underhållsfond		6 874 744	5 627 994
Summa bundet eget kapital		121 369 744	120 122 994
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-8 129 383	-6 277 088
Årets resultat		443 201	-605 545
Summa fritt eget kapital		-7 686 182	-6 882 633
<b>Summa eget kapital</b>		<b>113 683 562</b>	<b>113 240 361</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	5 997 000	11 825 000
Summa långfristiga skulder		5 997 000	11 825 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	29 325 000	24 502 432
Leverantörsskulder		184 198	266 233
Skatteskulder		11 729	6 549
Övriga skulder		-3 840	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	799 778	392 430
Summa kortfristiga skulder		30 316 865	25 167 644
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>149 997 427</b>	<b>150 233 005</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	947 173	-348 849
Avskrivningar	1 273 312	1 527 692
	<b>2 220 485</b>	<b>1 178 843</b>
Erhållen ränta	15 467	3 335
Erlagd ränta	-519 439	-260 031
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 716 513</b>	<b>922 147</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-180 420	115 374
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	326 653	-382 356
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 862 746</b>	<b>655 165</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	23 497 000	10 800 000
Amortering av låneskulder	-24 502 436	-11 775 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 005 436</b>	<b>-975 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>857 310</b>	<b>-319 835</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>269 797</b>	<b>589 632</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 127 107</b>	<b>269 797</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.

Jämförelsetal fastställda i årsredovisning 2022 överensstämmer inte med IB och noter i 2023 års årsredovisning.

**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	120 år
Inventarier	10-25 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	4 096 685	3 850 560
Hyror p-platser/garage	525 780	437 453
<b>Summa</b>	<b>4 622 465</b>	<b>4 288 013</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	323 261	309 732
Överlåtelseavgifter	3 939	8 438
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 802	-
Övriga intäkter	193 400	17 112
<b>Summa</b>	<b>524 402</b>	<b>335 282</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 174 003 kr i form av elstöd.

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 876	17 666
Armaturer, gemensamma utrymmen	7 309	35 736
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	30 721	40 004
Övrigt, gemensamma utrymmen	27 750	650
VA & sanitet, installationer	5 340	1 222
Värme, installationer	-	26 111
Ventilation, installationer	1 931	-
El, installationer	13 963	-
Hiss	18 731	38 238
Övriga installationer	-	120 255
Huskropp	41 196	15 561
Markytor	-	2 715
P-platser/garage	-	34 468
Vattenskador	14 475	16 956
Klottersanering	18 751	-
Övrigt	-	1 062
<b>Summa</b>	<b>184 043</b>	<b>350 644</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	54 374
Armaturer, gemensamma utrymmen	32 250	-
VA & sanitet, installationer	-	14 081
Värme, installationer	-	20 994
Övriga installationer	-	254 076
<b>Summa</b>	<b>32 250</b>	<b>343 525</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	166 466	161 286
Teknisk förvaltning	345 500	291 500
Besiktningkostnader	148 860	84 535
Snöröjning	12 026	8 203
Serviceavtal	19 139	26 892
Förbrukningsinventarier	-	19 199
Förbrukningsmaterial	24 126	20 543
Övriga utgifter för köpta tjänster	18 605	-
El	364 673	551 338
Uppvärmning	660 108	714 973

Vatten och avlopp	147 170	132 804
Avfallshantering	86 789	70 784
Försäkringar	81 987	74 163
Systematiskt brandskyddsarbete	128 570	9 944
Kommunikationskostnader	99 589	126 715
<b>Summa</b>	<b>2 303 608</b>	<b>2 292 879</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kostnader för transportmedel	263	-
Kontorsmateriel och trycksaker	3 213	1 509
Tele och post	11 389	4 336
Förvaltningskostnader	172 508	334 907
Revision	11 800	-
Bankkostnader	2 400	2 392
IT-tjänster	936	-
Övriga externa tjänster	59 100	-
Övriga externa kostnader	6 453	5 629
<b>Summa</b>	<b>268 062</b>	<b>348 773</b>

**Not 8 Personalkostnader**

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

**Arvodena, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	97 125	89 355
Föreningsvald revisor	5 250	4 830
Valberedning	10 500	-
Utbildning	1 303	-
<b>Summa</b>	<b>114 178</b>	<b>94 185</b>
Sociala avgifter	24 241	14 446
<b>Summa</b>	<b>138 419</b>	<b>108 631</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 219 788	1 474 165
Inventarier, maskiner och installationer	53 524	53 527
<b>Summa</b>	<b>1 273 312</b>	<b>1 527 692</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	129 978 000	163 878 000
-Mark	33 900 000	-
	<u>163 878 000</u>	<u>163 878 000</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>163 878 000</b>	<b>163 878 000</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-14 930 403	-13 456 239
	<u>-14 930 403</u>	<u>-13 456 239</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 219 788	-1 474 165
	<u>-1 219 788</u>	<u>-1 474 165</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-16 150 191</b>	<b>-14 930 404</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>147 727 812</b>	<b>148 947 597</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	113 827 812	148 947 597
Mark	33 900 000	-
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	166 000 000	166 000 000
Lokaler	4 888 000	4 888 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>170 888 000</b>	<b>170 888 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>112 968 000</i>	<i>112 968 000</i>

**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	844 057	844 057
	844 057	844 057
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>844 057</b>	<b>844 057</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-205 878	-152 351
	-205 878	-152 351
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-53 524	-53 527
	-53 524	-53 527
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-259 402</b>	<b>-205 878</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>584 655</b>	<b>638 179</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	78 701	-
Förutbetalda kostnader	115 427	100 491
<b>Summa</b>	<b>194 128</b>	<b>100 491</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 121 120	100 000
Transaktionskonto Swedbank	5 987	169 797
<b>Summa</b>	<b>1 127 107</b>	<b>269 797</b>



**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	29 325 000	24 502 432
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 997 000	11 825 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>35 322 000</b>	<b>36 327 432</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	35 322 000	36 327 432
<b>Summa</b>	<b>35 322 000</b>	<b>36 327 432</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,56 %	2024-03-30	12 125 000	-	300 000	11 825 000
Nordea	1,03 %	Löst	10 575 000	-	10 575 000	-
Nordea	0,60 %	Löst	13 627 432	-	13 627 432	-
Nordea	4,09 %	2024-03-28	-	10 500 000	-	10 500 000
Nordea	4,07 %	2024-12-20	-	7 000 000	-	7 000 000
Nordea	3,59 %	2025-12-17	-	5 997 000	-	5 997 000
<b>Summa</b>			<b>36 327 432</b>	<b>23 497 000</b>	<b>24 502 432</b>	<b>35 322 000</b>

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

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	148 340	123 778
Upplupna räntekostnader	18 461	3 785
Förutbetalda intäkter	467 241	3 161
Upplupna revisionsarvoden	11 800	11 250
Upplupna driftskostnader	153 936	250 456
<b>Summa</b>	<b>799 778</b>	<b>392 430</b>

**Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	50 203 000	50 203 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>50 203 000</b>	<b>50 203 000</b>

## **Underskrifter**

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

Marlene Stigsdotter  
Styrelseordförande

Monika Steorn

Lars-Olof Hallberg

Lena Dahlberg

Mattias Niklewski

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

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

Göran Bucht  
Föreningsvald revisor



**Årsredovisning 2023**

Antal sidor: 18  
Verifikationsdatum: Mar 14 2024 05:19PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)










**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:

65F082EC5D530

MAR 14 2024 05:19PM



Mar 12 2024 05:43PM	Kristoffer Melander skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS
Mar 13 2024 09:59AM	Marlene Stigsdotter granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Mar 13 2024 10:01AM	 MARLENE STIGSDOTTER signerade dokumentet	IP-ADRESS
Mar 12 2024 08:17PM	Monika Steorn granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Mar 12 2024 08:20PM	 MONIKA STEORN signerade dokumentet	IP-ADRESS
Mar 12 2024 05:51PM	Lars-Olof Hallberg granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Mar 12 2024 05:52PM	 LARS-OLOF AXEL HALLBERG signerade dokumentet	IP-ADRESS
Mar 12 2024 05:52PM	Lena Dahlberg granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Mar 12 2024 05:54PM	 LENA DAHLBERG signerade dokumentet	IP-ADRESS
Mar 12 2024 05:46PM	Mattias Niklewski granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Mar 12 2024 05:47PM	 Mattias Jan Edgar Roger Niklewski signerade dokumentet	IP-ADRESS
Mar 13 2024 05:10PM	Göran Bucht granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Mar 14 2024 04:56PM	 GÖRAN BUCHT signerade dokumentet	IP-ADRESS
Mar 14 2024 05:12PM	Håkan Ekstrand granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Mar 14 2024 05:19PM	 På Håkan Andreas Ekstrand signerade dokumentet	IP-ADRESS
Mar 14 2024 05:19PM	Dokumentet har signerats	





## 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 räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 för föreningen.

#### *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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

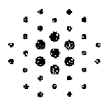
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift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

#### *Revisorns ansvar*

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 revisions sed 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



## FAKTOR

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 och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lunna Töser i Lund för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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.

Ystad 2024-03-14

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

---

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

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



---

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

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

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



2024-03-14 16:18:42 UTC+00:00

**Pål Håkan Andreas Ekstrand**



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

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

### **Avskrivning**

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

### **Balanserat resultat**

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

### **Balansräkning**

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

### **Bostadsrättsförening**

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

### **Föreningsstämma**

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

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår 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 intäkter**

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 intäkter 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 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 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 ianspråkta 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)

