



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Lunds Södra 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Lunds Södra 1 med säte i LUND org.nr. 769625-0914 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2012. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lunds Södra 1	2014-05-26	2015

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring, denna försäkring försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Ny fastighetsförsäkring kommer att tecknas från 1 april 2025.

Antal	Benämning	Total yta m ²
45	garageplatser	0
2	lokaler (hyresrätt)	131
67	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 099
4	parkeringsplatser utomhus	0
5	gästparkeringsplatser utomhus	0
Totalt 123 objekt		5 230

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 2 rok, 30 st 3 rok, 14 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Lund Lunds Södra GA:1	G:A	717918-9472	54/166	1. Infartsgator, markparkeringsplatser 2. 6 underjordiska avfallskassuner 3. Garage inkl. p-platser, garageport, nedfartsramp, cykelförråd 4. Bärande konstruktion inkl. pelare, ytskikt 5. Brandtekn. installation 6. Ventilationsinstallationer 7. Elledningar
Lund Lunds Södra GA:1	G:A	717918-9472	1/2	1. Dagvattenledningar fram till ansl.punkt mot kommunalt ledningsnät 2. A) En spillvattenledning fr. o. m. spolbrunn fram till ansl.punkt mot kommunalt nät i norr 2. B) En spillvattenledn. med spolbrunnar fr. förgr. fram till ansl. mot kommunalt nät i väster.

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Göran Larsson	Ordförande
Birte Pollack Ekwall	Ledamot
Katarina Sjöberg	Ledamot
Mats Persson	Ledamot
Ann-Carine Christensen	Ledamot
Larry Carlsson	Suppleant
Per Strand	Suppleant
Björn Olofsson	Suppleant
Fredrik Johansson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Larsson, Ann-Carine Christensen, Katarina Sjöberg, Björn Olofsson, Larry Carlsson, Per Strand och Fredrik Johansson.

Firman tecknas två i förening av Birte Pollack Ekwall, Katarina Sjöberg, Göran Larsson, Mats Persson och Ann-Carine Christensen.

Revisorer har varit: Morgan Nilsson, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Björn Holmberg (sammankallande) och Elisabeth Rosenquist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen har utförts 2025-03-11 av representanter för styrelsen.
Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister som fordrar omedelbar åtgärd.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2018	Installation av solceller med en effekt om 50 kW på husens tak.
2018	Installation av 6 laddstationer vid föreningens garageplatser.
2024	Nya leverantörer teknisk förvaltning (JM), trädgårdsskötsel (Trädgårdstjänst i Lund), lokalvård (Städexperten) och jourtjänst (Örestads Bevakning).
2024	Utbyte av mätare och fjärrsändare för IMD avseende varmvatten och el i alla lägenheter och hyreslokaler.
2024	Installation av ytterligare 8 laddstationer vid föreningens garageplatser.
2024	Installation av nytt system för porttelefoner.
2024	Nytt avtal avseende ekonomisk förvaltning fr.o.m. 2025-01-01 har tecknats med Riksbyggen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Fågelsäkring av ytterligare sektioner av husens fasader.
2025	Undersökning av skarvar i avloppsstammar.
2025	Underhållsmålning, skärmplank

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 110 och under året har det tillkommit 15 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 110.



FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	330	287	379	401	391
Skuldsättning, kr/kvm	8 585	8 824	9 115	9 387	9 875
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 806	9 051	9 350	9 629	10 129
Räntekänslighet, %	11	13	14	15	15
Energikostnad, kr/kvm	155	160	137	127	113
Årsavgifter, kr/kvm	849	786	690	690	690
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	81	74	74	76
Totala intäkter, kr/kvm	987	942	887	881	859
Nettoomsättning, tkr	5 088	4 712	4 479	4 378	4 344
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4	65	337	391	426
Soliditet, %	81	81	80	80	79

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta), el ingår ej.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets resultat uppvisar en förlust på 4 tkr.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till 1.030 tkr.

Föreningen fortsätter att amortera på fastighetslånerna på en hög nivå, och styrelsen har dessutom beslutat om höjning av avgifterna från 1 januari 2025.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	116 772 000	0	0	116 772 000
Upplåtelseavgifter, kr	77 828 000	0	0	77 828 000
Underhållsfond, kr	3 358 134	0	752 953	4 111 087
S:a bundet eget kapital, kr	197 958 134	0	752 953	198 711 087
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-534 618	65 477	-752 953	-1 222 094
Årets resultat, kr	65 477	-65 477	-4 229	-4 229
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-469 141	0	-757 182	-1 226 323
S:a eget kapital, kr	197 488 993	0	-4 229	197 484 764

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 906.000 kr samt ianspråktagande skett med 153.047 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-469 142
Årets resultat, kr	-4 229
Reservation till underhållsfond, kr	-906 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	153 047
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 226 324

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 226 324
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 087 815	4 712 077
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72 037	214 775
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 159 852	4 926 852
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 089 270	-2 149 162
Övriga externa kostnader	Not 5	-213 949	-195 683
Personalkostnader	Not 6	-72 826	-120 009
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 575 801	-1 567 321
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 951 845	-4 032 175
RÖRELSERESULTAT		1 208 007	894 677
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		62 724	47 390
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 274 960	-876 591
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 212 236	-829 201
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 229	65 477
ÅRETS RESULTAT		-4 229	65 477



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	239 911 820	241 402 750
Pågående nyanläggningar	Not 9	230 492	0
Summa materiella anläggningstillgångar		240 142 312	241 402 750
Summa anläggningstillgångar		240 142 312	241 402 750
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		59	694
Övriga fordringar	Not 10	24 722	65 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	81 468	87 743
Summa kortfristiga fordringar		106 249	153 651
Kassa och bank	Not 12	2 467 045	3 002 599
Summa kassa och bank		2 467 045	3 002 599
Summa omsättningstillgångar		2 573 294	3 156 250
SUMMA TILLGÅNGAR		242 715 606	244 559 000

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	194 600 000	194 600 000
Fond för yttre underhåll	4 111 087	3 358 134
<i>Summa bundet eget kapital</i>	198 711 087	197 958 134
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 222 095	-534 618
Årets resultat	-4 229	65 477
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-1 226 324	-469 142
Summa eget kapital	197 484 763	197 488 992
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 29 750 000	27 750 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	29 750 000	27 750 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 15 150 000	18 400 000
Leverantörsskulder	0	180 822
Skatteskulder	3 156	3 156
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 0	64 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 327 687	671 873
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	15 480 843	19 320 009
Summa skulder	45 230 843	47 070 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	242 715 606	244 559 000



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 208 007	894 677
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 575 801	1 567 321
	2 783 808	2 461 998
Erhållen ränta	62 724	47 390
Erlagd ränta	-1 284 961	-881 353
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 561 571	1 628 036
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	47 402	80 381
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-879 165	251 490
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	729 808	1 959 907
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-315 363	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-315 363	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-950 000	-1 825 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-950 000	-1 825 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-535 554	134 907
Likvida medel vid årets början	3 002 599	2 867 693
Likvida medel vid årets slut	2 467 045	3 002 599
	-535 554	134 907

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Avskrivningstid på solceller och vattenmätare:	10 år
Avskrivningstid på laddstolparna:	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	3 860 412	3 509 388
Hysesintäkt lokaler	260 191	252 744
Hysesintäkt garage och bilplatser	452 580	424 170
Hysesintäkt övrigt	14 140	5 400
Konsumtionsavgift vatten	81 220	79 107
Konsumtionsavgift el	208 365	242 665
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	176 880	176 880
Försäljning egenproducerad el	391	4 150
Intäkt andrahandsupplåtelse	12 320	1 752
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	17 958	12 341
Övriga fakturerade kostnader	3 358	3 480
	5 087 815	4 712 077

I Årsavgift ingår värme och kallvatten.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Övrigt	72 037	214 775
	72 037	214 775

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-256 585	-332 971
El	-417 725	-443 097
Uppvärmning	-268 114	-250 601
Vatten	-124 200	-120 381
Renhållning	-67 115	-66 846
Bevakningskostnader	-4 712	0
TV, bredband, iptelefoni	-184 327	-182 463
Serviceavtal	-26 201	-15 940
Hissar serviceavtal & besiktning	-59 403	-57 196
Förvaltningskostnader	-356 324	-352 143
Försäkringar	-55 635	-88 560
Fastighetsskatt	-50 060	-50 060
Periodiskt underhåll	-153 047	-57 024
Övriga driftskostnader	-65 822	-131 879
	-2 089 270	-2 149 162

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll övrigt	-153 047	-57 024
	-153 047	-57 024

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-19 554	-17 939
Övriga förvaltningskostnader	-8 355	-23 306
Kostnader överlåtelse och panter	-27 371	-22 016
Föreningsverksamhet	0	-1 250
Kontorsutrustning och -material	-298	-239
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 318	-1 281
Konsulter	-27 401	0
Samfällighets- och gemensamhetsanläggning	-129 652	-129 562
Arrende, hyra, leasing	0	-90
	-213 949	-195 683

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-67 002	-104 998
Sociala avgifter	-5 824	-15 011
	<u>-72 826</u>	<u>-120 009</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 575 801	-1 567 321
	<u>-1 575 801</u>	<u>-1 567 321</u>



2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

180 025 114

180 025 114

Årets investering byggnader

84 871

0

Ingående anskaffningsvärde mark

73 917 813

73 917 813

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

254 027 798

253 942 927

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-12 540 177

-10 972 856

Årets avskrivningar byggnader

-1 575 801

-1 567 321

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-14 115 978

-12 540 177

Utgående redovisat värde

239 911 820

241 402 750

Redovisade värden byggnader

165 994 007

167 484 937

Redovisade värden mark

73 917 813

73 917 813

Fastighetsbeteckning: Lunds Södra 1**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

2015

116 000 000

54 000 000

170 000 000

170 000 000

Lokaler

2015

4 752 000

254 000

5 006 000

5 006 000

120 752 000

54 254 000

175 006 000

175 006 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

59 400 000

59 400 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

59 400 000

59 400 000

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering

230 492

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

230 492

0

Pågående nyanläggningar avser laddboxar till bil, och planeras vara klart våren 2025.

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto

19 008

65 214

Övriga fordringar

5 714

0

24 722

65 214

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

13 148

7 640

Förutbetalad kabel-TV och bredband

16 320

15 862

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

52 000

64 241

81 468

87 743

Not 12 KASSA OCH BANK

Handelsbanken

310 412

1 029 154

Swedbank

120 464

0

SBAB

2 036 169

1 973 445

2 467 045

3 002 599

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,53%	2027-12-01	17 150 000	0
Stadshypotek AB	3,98%	2025-10-30	14 550 000	650 000
Stadshypotek AB	3,85%	2026-12-01	13 200 000	600 000
			44 900 000	1 250 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				29 750 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				600 000
Lån som ska konverteras inom ett år				14 550 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				15 150 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,39%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				5 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				38 650 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	14 344
Personalens källskatt	0	31 112
Arbetsgivaravgifter	0	15 009
Övriga kortfristiga skulder	0	3 692
	0	64 157

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	0	47 598
Upplupna sociala avgifter	0	14 956
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	105 846	123 834
Upplupna räntekostnader	83 211	93 212
Upplupen revision	18 000	18 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	120 630	374 273
	327 687	671 873

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Ann-Carine Christensen

Birte Pollack Ekwall

Göran Larsson

Katarina Sjöberg

Mats Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lunds Södra 1, org.nr. 769625-0914

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lunds Södra 1 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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.

Övriga upplysningar

Ordinarie föreningsstämma utsåg Camilla Bakklund från BoRevision i Sverige AB till revisor. Revisionen har i stället utförts av undertecknad revisor från BoRevision i Sverige AB, som dock inte med namn är utsedd av föreningsstämman.

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. Risker 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 Brf Lunds Södra 1 för räkenskapsåret 2024 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 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Lunds Södra 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 08:19:15



BIRTE POLLACK EKWALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 08:45:43



KATARINA SJÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 10:45:00



MATS PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 21:12:56



ANN-CARINE CHRISTENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 17:02:00



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 10:12:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Lunds Södra 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 10:10:46



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.