

# HSB Bostadsrättsförening Lundagården i Malmö

Årsredovisning 2024



# HSB Bostadsrättsförening

## Lundagården i Malmö

Org.nr: 746000-4869

### Årsredovisning 2024

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

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 8    |
| Balansräkning          | 9    |
| Kassaflödesanalys      | 11   |
| Noter                  | 12   |
| Underskrifter          | 17   |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lundagården i Malmö, 746000-4869, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-12-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-16 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningen Malmö Innerstaden ga:45. Gemensamhetsanläggningen Malmö Innerstaden ga:45:s ändamål är att förvalta centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät.

#### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

|            |                    |
|------------|--------------------|
| Ordförande | Maria Lindgren     |
| Ledamot    | Eva Jonsson        |
| Ledamot    | Iman Karaman       |
| Ledamot    | Ulf Danell         |
| Ledamot    | Marie Nilsson      |
| Ledamot    | Pehr Johnsson      |
| Suppleant  | Graciela Hernández |
| Suppleant  | Lena Almqvist      |

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

|                              |
|------------------------------|
| 2025                         |
| 2025 (Av HSB utsedd ledamot) |
| 2026                         |
| 2026                         |
| 2026                         |
| 2025                         |
| 2025                         |

#### **Revisorer**

|                        |                                   |
|------------------------|-----------------------------------|
| Förtroendevald revisor | Ismet Gashi                       |
| Förtroendevald revisor | Linda Lindgren                    |
| Auktoriserad revisor   | Erik Mauritzson, Ernst & Young AB |
| Revisorssuppleant      | Magnus Håkansson                  |

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av:  
Marina Karlsson, sammankallande  
Marie-Louise Wahlberg  
Jacob Allansson

#### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av Ulf Danell, Pehr Johnsson, Iman Karaman, Maria Lindgren.



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Modet 9 i Malmö stad med därpå uppförda byggnader med 177 lägenheter och 20 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastighetens adresser är Nobelvägen 107-113, Båstadsgatan 9-15 samt Spånehusvägen 77.

Föreningen upplåter 177 lägenheter och 12 lokaler med bostadsrätt samt 8 lokaler, 3 förråd, 1 lager, 112 garageplatser, 39 parkeringsplatser samt 19 MC-platser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok |
|-------|-------|-------|-------|
| 25    | 78    | 52    | 22    |

|                           |        |     |
|---------------------------|--------|-----|
| Total tomtarea:           | 10 211 | kvm |
| Total bostadsarea:        | 10 885 | kvm |
| - varav bostadsrättsarea: | 10 885 | kvm |
| - varav hyresrättsarea:   | 0      | kvm |
| Total lokalarea:          | 2 460  | kvm |
| Total garagearea:         | 3 275  | kvm |

#### Lokaler

| Lokalhyresgäster           | Yta (kvm) | Avtalstid  |
|----------------------------|-----------|------------|
| Rut och Ragnars Vandrarhem | 578       | 2026-06-30 |
| Joakim Danell              | 26        | 3 månaders |
| Bredablick Förvaltning     | 42        | 2027-12-31 |
| Unga Örnar                 | 160       | 2026-05-31 |
| Net2World                  | 288       | 2027-12-31 |
| Ali Rasoul Sadik           | 207       | 2029-12-31 |
| Örestads Måleri            | 180       | 2027-05-31 |

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-03-08.

#### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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



## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

| Avtal                                | Leverantör                    |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| Bredband samt tv-lösning             | Telia Sverige                 |
| Avfallshantering                     | Stena                         |
| Elavtal avseende volym               | Vattenfall                    |
| Fjärrvärme                           | E.ON                          |
| Jour                                 | Örestads Bevakning            |
| Mätning El                           | Home solutions                |
| SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) | Firesafe Protection i Sverige |
| Skadedjursbekämpning                 | Anticimex                     |
| Serviceavtal klottersanering         | Klottrets Fiende              |
| Serviceavtal hissar                  | Cibes Kalea Sverige           |
| Serviceavtal ventilation             | Bravida Sverige               |
| Serviceavtal värme                   | ÅF-Infrastructure             |
| Serviceavtal portar                  | SBH Portservice               |

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 913 885 kr (841 956 kr 2023) och planerat underhåll för 523 205 kr (24 212 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 489 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 90 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 3 632 000 kr, detta motsvarar 219 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-21. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under året har 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 19 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 4 st).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 235 medlemmar.

19 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

21 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 233 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar också ett medlemskap i föreningen så det totala medlemskapet uppgår till 234. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och tv. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband. Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



## Flerårsöversikt

|                                                     | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|-----------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Rörelsens intäkter, tkr                             | 13 426 | 13 111 | 11 460 | 11 104 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr              | 949    | 1 747  | 2 639  | 901    |
| Förändring av underhållsfond, tkr                   | 966    | 222    | 242    | 75     |
| Resultat efter fondförändringar, tkr                | -17    | -96    | 953    | -432   |
| Sparande, kr/kvm                                    | 199    | 204    | 246    | 137    |
| Soliditet, (%)                                      | 41     | 42     | 40     | 37     |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt           | 927    | 873    | 807    | 774    |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%) | 82     | 79     | 84     | 83     |
| Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm                | 821    | 771    | 724    | 702    |
| Lokalhyra, kr/kvm                                   | 899    | 844    | 672    | 677    |
| Driftkostnad, kr/kvm                                | 447    | 551    | 546    | 410    |
| Energikostnad, kr/kvm                               | 252    | 305    | 294    | 210    |
| Ränta, kr/kvm                                       | 55     | 44     | 30     | 21     |
| Avsättning till underhållsfond, kr/kvm              | 90     | 18     | 18     | 14     |
| Skuldsättning, kr/kvm                               | 1 802  | 1 694  | 2 125  | 1 721  |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt       | 2 525  | 2 373  | 2 390  | 2 411  |
| Räntekänslighet, (%)                                | 3.1    | 3.1    | 3.0    | 3.0    |
| Snittränta, (%)                                     | 3.05   | 2.07   | 1.42   | 1.20   |

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

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



## Förändringar i eget kapital

|                                    | Medlemsinsatser | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------------|-----------------|------------------|---------------------|----------------|
| Vid årets början                   | 495 780         | 5 181 366        | 15 534 880          | 1 747 314      |
| Disposition enligt föreningsstämma |                 |                  | 1 747 314           | -1 747 314     |
| Avsättning till underhållsfond     |                 | 1 489 000        | -1 489 000          |                |
| Anspråktagande av underhållsfond   |                 | -523 205         | 523 205             |                |
| Balanseras i ny räkning            |                 |                  |                     |                |
| Årets resultat                     |                 |                  |                     | 948 819        |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>495 780</b>  | <b>6 147 161</b> | <b>16 316 399</b>   | <b>948 819</b> |

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                                            |                   |
|------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                                        | 17 282 194        |
| Årets resultat före fondförändring                         | 948 819           |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | - 1 489 000       |
| Anspråktagande av underhållsfond                           | 523 205           |
| <b>Summa över/underskott</b>                               | <b>17 265 218</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | 17 265 218        |
| <b>Totalt</b>           | <b>17 265 218</b> |

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



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

## RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

11 728 968

11 033 386

Övriga rörelseintäkter

3

1 697 439

2 077 576

### Summa rörelseintäkter

13 426 407

13 110 962

## RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-913 885

-841 956

Planerat underhåll

5

-523 205

-24 212

Driftskostnader

6

-7 428 874

-7 354 108

Övriga kostnader

7

-444 716

-547 925

Personalkostnader

8

-448 775

-427 961

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-1 842 933

-1 621 335

### Summa rörelsekostnader

-11 602 388

-10 817 497

## RÖRELSERESULTAT

1 824 019

2 293 465

## FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

38 569

36 550

Räntekostnader

-913 769

-582 701

### Summa finansiella poster

-875 200

-546 151

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

948 819

1 747 314

## RESULTAT FÖRE SKATT

948 819

1 747 314

## ÅRETS RESULTAT

948 819

1 747 314



# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                                                     | Not     | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                                                   |         |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                                        |         |                   |                   |
| Byggnader och mark                                                             | 10 , 11 | 51 480 382        | 46 912 833        |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 11      | 0                 | 3 608 248         |
| Inventarier, maskiner och installationer                                       | 12      | 699 239           | 706 788           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |         | <b>52 179 621</b> | <b>51 227 869</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                                       |         |                   |                   |
| Övriga finansiella instrument                                                  |         | 78 000            | 78 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                                 |         | <b>78 000</b>     | <b>78 000</b>     |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                                             |         | <b>52 257 621</b> | <b>51 305 869</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                                                   |         |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                                 |         |                   |                   |
| Övriga fordringar                                                              |         | 828 919           | 809 287           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 13      | 1 302 764         | 784 892           |
| Kundfordringar                                                                 |         | 273 500           | 281 978           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                                           |         | <b>2 405 183</b>  | <b>1 876 157</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                                                          |         |                   |                   |
| Kassa och bank                                                                 | 14      | 3 304 591         | 1 440 456         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                                    |         | <b>3 304 591</b>  | <b>1 440 456</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                                             |         | <b>5 709 774</b>  | <b>3 316 613</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                        |         | <b>57 967 395</b> | <b>54 622 482</b> |



# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                                    | Not     | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------------------|---------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                                         |         |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                                  |         |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                             |         | 495 780           | 495 780           |
| Underhållsfond                                              |         | 6 147 161         | 5 181 366         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                            |         | <b>6 642 941</b>  | <b>5 677 146</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                                   |         |                   |                   |
| Balanserat resultat                                         |         | 16 316 399        | 15 534 880        |
| Årets resultat                                              |         | 948 819           | 1 747 314         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                             |         | <b>17 265 218</b> | <b>17 282 194</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                                   |         | <b>23 908 159</b> | <b>22 959 340</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                                 |         |                   |                   |
| Fastighetslån                                               | 15 , 16 | 23 756 505        | 16 135 205        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                           |         | <b>23 756 505</b> | <b>16 135 205</b> |
| <b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                           |         | <b>23 756 505</b> | <b>16 135 205</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                                 |         |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 15 , 16 | 6 200 000         | 12 021 300        |
| Medlemmarnas reparationsfond                                |         | 73 658            | 74 606            |
| Leverantörsskulder                                          |         | 1 673 988         | 1 336 074         |
| Depositioner                                                |         | 90 000            | 90 000            |
| Skatteskulder                                               |         | 33 694            | 59 356            |
| Övriga skulder                                              |         | 145 376           | 67 284            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 17      | 2 086 015         | 1 879 317         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           |         | <b>10 302 731</b> | <b>15 527 937</b> |
| <b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>                           |         | <b>10 302 731</b> | <b>15 527 937</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |         | <b>57 967 395</b> | <b>54 622 482</b> |



## Kassaflödesanalys

| Not                                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | 1 824 019                | 2 293 465                |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 1 842 933                | 1 621 335                |
| <b>Summa</b>                                                                        | <b>3 666 952</b>         | <b>3 914 800</b>         |
| Erhållen ränta                                                                      | 38 569                   | 36 550                   |
| Erlagd ränta                                                                        | -913 769                 | -582 701                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>2 791 752</b>         | <b>3 368 649</b>         |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                          |                          |
| Ökning av rörelsefordringar                                                         | -529 026                 | -642 083                 |
| Minskning av rörelseskulder                                                         | 596 094                  | -19 835                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>2 858 820</b>         | <b>2 706 731</b>         |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                     |                          |                          |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         | -2 794 685               | -4 608 649               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-2 794 685</b>        | <b>-4 608 649</b>        |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |                          |                          |
| Upptagna lån                                                                        | 13 821 300               | 0                        |
| Amortering av låneskulder                                                           | -12 021 300              | -200 000                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>1 800 000</b>         | <b>-200 000</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>1 864 135</b>         | <b>-2 101 918</b>        |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>1 440 456</b>         | <b>3 542 374</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>3 304 591</b>         | <b>1 440 456</b>         |



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **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.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

|                                          |       |
|------------------------------------------|-------|
| Byggnader                                | 7-120 |
| Markanläggningar                         | 20-30 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 5-20  |



| Not 2. Årsavgifter och hyror        | 2024              | 2023              |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder                | 8 936 145         | 8 387 567         |
| Årsavgifter lokaler                 | 859 320           | 805 032           |
| Hyror lokaler                       | 1 331 860         | 1 250 260         |
| Hyror p-platser/garage              | 598 043           | 586 927           |
| Övriga objekt                       | 3 600             | 3 600             |
| <b>Totalt årsavgifter och hyror</b> | <b>11 728 968</b> | <b>11 033 386</b> |

| Not 3. Övriga rörelseintäkter        | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Andrahandsuthyrningsavgifter         | 31 005           | 36 182           |
| Vatten                               | 23 383           | 18 708           |
| El                                   | 1 054 400        | 909 982          |
| Uppvärmning                          | 69 564           | 67 284           |
| Debiterad fastighetsskatt            | 52 476           | 59 628           |
| Försäkringsersättningar              | 8 996            | 0                |
| Överlåtelseavgifter                  | 27 820           | 19 170           |
| Övriga intäkter                      | 62 558           | 599 554          |
| Kommunikation                        | 367 237          | 367 068          |
| <b>Totalt övriga rörelseintäkter</b> | <b>1 697 439</b> | <b>2 077 576</b> |

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, mätkostnad av el på 44 917.

| Not 4. Reparationer                    | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Huskropp                               | 35 655         | 49 730         |
| Reparation hiss                        | 66 166         | 53 202         |
| Armaturer, gemensamma utrymmen         | 91 129         | 37 979         |
| Reparation lokaler                     | 0              | 134 369        |
| P-platser/garage                       | 10 548         | 3 263          |
| Reparation markytor                    | 0              | 43 947         |
| Klottersanering                        | 0              | 8 646          |
| Vattenskador                           | 327 023        | 172 182        |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen   | 74 682         | 44 587         |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 13 920         | 37 140         |
| Övrigt, gemensamma utrymmen            | 11 695         | 5 680          |
| VA & sanitet, installationer           | 122 260        | 133 698        |
| Värme, installationer                  | 110 731        | 31 698         |
| Ventilation, installationer            | 20 333         | 1 928          |
| El, installationer                     | 8 115          | 62 779         |
| Tele/TV/porttelefon, installationer    | 3 893          | 21 128         |
| Brandskador                            | 17 732         | 0              |
| <b>Totalt reparationer</b>             | <b>913 885</b> | <b>841 956</b> |

| Not 5. Planerat underhåll        | 2024           | 2023          |
|----------------------------------|----------------|---------------|
| Huskropp, fönster                | 523 205        | 24 212        |
| <b>Totalt planerat underhåll</b> | <b>523 205</b> | <b>24 212</b> |



| Not 6. Driftskostnader             | 2024             | 2023             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| El                                 | 1 530 448        | 1 362 559        |
| Uppvärmning                        | 1 969 367        | 2 062 507        |
| Vatten och avlopp                  | 690 194          | 650 150          |
| Avfallshantering                   | 74 491           | 207 790          |
| Teknisk förvaltning                | 1 565 189        | 1 495 616        |
| Serviceavtal                       | 307 907          | 269 977          |
| Besiktningsskostnader              | 32 947           | 33 343           |
| Systematiskt brandskyddsarbete     | 15 319           | 23 832           |
| Snöröjning                         | 39 633           | 84 478           |
| Bevakningskostnader                | 88 284           | 73 780           |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 26 540           | 50 813           |
| Bredband                           | 306 396          | 266 528          |
| Kabel-TV                           | 43 399           | 82 662           |
| Försäkringar                       | 233 870          | 209 007          |
| Förbrukningsmaterial               | 44 080           | 27 514           |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt   | 460 810          | 453 553          |
| <b>Totalt driftskostnader</b>      | <b>7 428 874</b> | <b>7 354 108</b> |

| Not 7. Övriga kostnader                  | 2024           | 2023           |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förvaltningskostnader                    | 264 103        | 244 982        |
| Revision                                 | 30 547         | 27 871         |
| Tele och post                            | 22 504         | 30 532         |
| Konstaterade hyres- och avgiftsförluster | 0              | 11 946         |
| Jurist- och advokatkostnader             | 1 148          | 69 114         |
| Kontorsmateriel och trycksaker           | 6 476          | 2 244          |
| Bankkostnader                            | 3 931          | 3 591          |
| IT-tjänster                              | 2 769          | 2 644          |
| Övriga externa tjänster                  | 29 098         | 74 351         |
| Övriga externa kostnader                 | 84 140         | 80 650         |
| <b>Totalt övriga kostnader</b>           | <b>444 716</b> | <b>547 925</b> |

| Not 8. Personalkostnader        | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden                 | 343 800        | 315 000        |
| Föreningsvald revisor           | 10 000         | 10 000         |
| Valberedning                    | 6 000          | 6 000          |
| Sociala kostnader               | 88 975         | 96 961         |
| <b>Totalt personalkostnader</b> | <b>448 775</b> | <b>427 961</b> |

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

| Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar        | 2024             | 2023             |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Byggnader                                          | 1 678 283        | 1 454 259        |
| Markanläggningar                                   | 65 306           | 65 307           |
| Inventarier, maskiner och installationer           | 99 344           | 101 769          |
| <b>Totalt avskrivning av anläggningstillgångar</b> | <b>1 842 933</b> | <b>1 621 335</b> |



## Not 10. Ställda säkerheter

|                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 42 569 000        | 42 569 000        |
| I eget förvar          | 6 000 000         | 6 000 000         |
| <b>Summa:</b>          | <b>48 569 000</b> | <b>48 569 000</b> |

## Not 11. Byggnader och mark

|                                           | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>        |                    |                    |
| Byggnader                                 | 86 798 917         | 82 586 208         |
| Mark                                      | 611 700            | 611 700            |
| Markanläggningar                          | 1 832 969          | 1 832 969          |
| Pågående nyanläggningar                   | 3 608 248          | 3 212 309          |
| Årets anskaffning byggnader               | 6 311 138          | 4 212 709          |
| Ökning/minskning av pågående nyanläggning | -3 608 248         | 395 939            |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>        | <b>95 554 724</b>  | <b>92 851 834</b>  |
| <b>Ingående avskrivningar</b>             |                    |                    |
| Byggnader                                 | - 41 803 641       | - 40 349 382       |
| Markanläggningar                          | - 527 112          | - 461 805          |
| Årets avskrivning på byggnader            | - 1 678 283        | - 1 454 259        |
| Årets avskrivning på markanläggningar     | - 65 306           | - 65 307           |
| <b>Utgående avskrivningar</b>             | <b>-44 074 342</b> | <b>-42 330 753</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>           | <b>51 480 382</b>  | <b>50 521 081</b>  |
| <i>Varav</i>                              |                    |                    |
| Byggnader                                 | 49 628 131         | 44 995 276         |
| Mark                                      | 611 700            | 611 700            |
| Markanläggningar                          | 1 240 551          | 1 305 857          |
| Pågående nyanläggningar                   | 0                  | 3 608 248          |
| <b>Taxeringsvärden</b>                    |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnader                  | 106 600 000        | 106 600 000        |
| Taxeringsvärde mark                       | 55 630 000         | 55 630 000         |
|                                           | <b>162 230 000</b> | <b>162 230 000</b> |
| <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>       |                    |                    |
| Bostäder                                  | 145 000 000        | 145 000 000        |
| Lokaler                                   | 17 230 000         | 17 230 000         |
|                                           | <b>162 230 000</b> | <b>162 230 000</b> |

## Not 12. Inventarier, maskiner och installationer

|                                          | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>       |                  |                  |
| Inventarier, maskiner och installationer | 1 174 876        | 1 174 876        |
| Årets anskaffningar                      | 91 795           | 0                |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>       | <b>1 266 671</b> | <b>1 174 876</b> |
| <b>Ingående avskrivningar</b>            |                  |                  |
| Inventarier, maskiner och installationer | - 468 088        | - 366 319        |
| Årets avskrivningar                      | - 99 344         | - 101 769        |
| <b>Utgående avskrivningar</b>            | <b>- 567 432</b> | <b>- 468 088</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>          | <b>699 239</b>   | <b>706 788</b>   |

## Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        | 2024-12-31       | 2023-12-31     |
|------------------------|------------------|----------------|
| Upplupna intäkter      | 426 690          | 390 401        |
| Förutbetalda kostnader | 876 074          | 394 491        |
| <b>Summa</b>           | <b>1 302 764</b> | <b>784 892</b> |



#### Not 14. Kassa och bank

|                                 | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 3 304 591        | 1 440 456        |
| <b>Summa</b>                    | <b>3 304 591</b> | <b>1 440 456</b> |

#### Not 15. Förfall fastighetslån

|                                             | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen      | 6 200 000         | 12 021 300        |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen           | 18 696 600        | 11 075 300        |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | 5 059 905         | 5 059 905         |
| <b>Summa</b>                                | <b>29 956 505</b> | <b>28 156 505</b> |

#### Not 16. Skulder till kreditinstitut

|                                                | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Belopp<br>2024-12-31 | Belopp<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| SEB                                            | 2030-03-28               | 1,61 %                  | 5 059 905            | 5 059 905            |
| Handelsbanken                                  | 2026-01-30               | 3,57 %                  | 13 821 300           | 0                    |
| Handelsbanken                                  | Löst                     |                         | 0                    | 4 321 300            |
| Handelsbanken                                  | 2025-12-01               | 4,05 %                  | 6 000 000            | 6 000 000            |
| SEB                                            | Löst                     |                         | 0                    | 7 500 000            |
| Handelsbanken                                  | 2027-03-30               | 2,43 %                  | 5 075 300            | 5 275 300            |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                          |                         | <b>29 956 505</b>    | <b>28 156 505</b>    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                          |                         | -6 200 000           | -12 021 300          |
|                                                |                          |                         | <b>23 756 505</b>    | <b>16 135 205</b>    |

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

#### Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                  | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 34 500           | 30 007           |
| Upplupna räntekostnader                          | 102 264          | 31 528           |
| Förutbetalda intäkter                            | 1 298 532        | 1 186 594        |
| Upplupna revisionsarvoden                        | 29 500           | 27 000           |
| Upplupna kostnader                               | 621 219          | 604 189          |
| <b>Summa</b>                                     | <b>2 086 015</b> | <b>1 879 318</b> |



## Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Maria Lindgren  
Ordförande

---

Eva Jonsson  
Ledamot

---

Iman Karaman  
Ledamot

---

Ulf Danell  
Ledamot

---

Marie Nilsson  
Ledamot

---

Pehr Johnsson  
Ledamot

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

---

Ismet Gashi  
Förtroendevald revisor

---

Linda Lindgren  
Förtroendevald revisor

---

Erik Mauritzson, Ernst & Young AB  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
05.05.2025 08:37

SENT BY OWNER:  
Oskar Ståhl • 29.04.2025 08:14

DOCUMENT ID:  
SJg7PckCyxe

ENVELOPE ID:  
S1XvR1Akge-SJg7PckCyxe

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2024 HSB Bostadsrättsförening Lundagården i Mal  
mö.pdf  
17 pages

## Activity log

| RECIPIENT               | ACTION*                                                                                    | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| KARL ULF DANELL         |  Signed   | 29.04.2025 08:22 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1975/07/11) |
|                         | Authenticated                                                                              | 29.04.2025 08:22 | Low    |                                  |
| PEHR JOHANSSON          |  Signed | 29.04.2025 08:28 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1974/11/06) |
|                         | Authenticated                                                                              | 29.04.2025 08:27 | Low    |                                  |
| MARIE CHARLOTTA NILSSON |  Signed | 29.04.2025 10:15 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1957/03/11) |
|                         | Authenticated                                                                              | 29.04.2025 10:10 | Low    |                                  |
| MARIA ELISABET LINDGREN |  Signed | 29.04.2025 10:33 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1972/10/15) |
|                         | Authenticated                                                                              | 29.04.2025 10:32 | Low    |                                  |
| Iman Karaman            |  Signed | 29.04.2025 23:01 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1990/12/20) |
|                         | Authenticated                                                                              | 29.04.2025 22:54 | Low    |                                  |
| Eva Anette Jonsson      |  Signed | 01.05.2025 10:37 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1963/02/25) |
|                         | Authenticated                                                                              | 30.04.2025 12:35 | Low    |                                  |
| ISMET GASHI             |  Signed | 01.05.2025 13:52 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1962/08/20) |
|                         | Authenticated                                                                              | 01.05.2025 13:50 | Low    |                                  |
| LINDA LINDGREN          |  Signed | 02.05.2025 12:59 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1974/12/06) |
|                         | Authenticated                                                                              | 02.05.2025 12:46 | Low    |                                  |
| ERIK MAURITZSON         |  Signed | 05.05.2025 08:37 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) |
|                         | Authenticated                                                                              | 01.05.2025 11:17 | Low    |                                  |

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

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

 Custom events

---

No custom events related to this document

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

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



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lundagården i Malmö, org.nr 746000-4869

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lundagården i Malmö för år 2024.

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 2024 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 revisionssed 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 revisorssed 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 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.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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. 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 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.

#### *De förtroendevalda revisorernas ansvar*

Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 HSB Brf Lundagården i Malmö för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalande*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

#### *Revisorers 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 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 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 överträdelser 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, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Linda Lindgren  
Förtroendevald revisor

Ismet Gashi  
Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 5 maj 2025



RB BRF Lundagården.pdf

(25223 byte)  
SHA-512: a6bb141ade60fdd1ffb2757ff5c3a621d510  
d2b40bf1db8ac411ed6222f4e9776481c25c4c80588204  
5d3ad2679790561f78c6cd3990e55803538d2a4fb4ba

## Underskrifter

2025-04-28 15:09:27 (CET)



**Ismet Gashi**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-30 21:56:41 (CET)



**Linda Lindgren**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-05 08:37:26 (CET)



**Erik Mauritzson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Revisionsberättelse Brf Lundagården i Malmö

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

0fce0a26fb051943ada7c8fb02974500bdf6be0b00cfc5a949a122b60f496f85625d7a2b4aa7b8af9e901213fa6f03725c0679fdf677cb45112f9b28738437e0



### Om detta kvitto

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

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

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

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

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

### **Balansräkning**

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

### **Bostadsrättsförening**

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

### **Föreningsstämma**

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

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

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

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

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Underhållsfond**

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

### **Underhållsplan**

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

### **Årets resultat**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

# BREDABLICK



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

