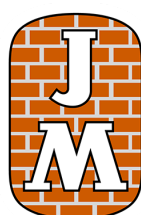


Årsredovisning 2025

Brf Lunds Södra 2

769629-7816



@home

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lunds Södra 2

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-03-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-07 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Lund.

Föreningens skattemässiga status

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

Byggnaderna färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2016.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2032 utgår full fastighetsavgift.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Fastigheten

Föreningen är ägare till fastigheten Lunds Södra 2 i Lunds kommun. På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fem-sju våningar med totalt 74 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 692 m². Föreningen disponerar över 55 parkeringsplatser varav 49 i garage. Av dessa p-platser är 15 försedda med laddstolpar för elbilar. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Styrelsens sammansättning

Peter Andersson	Ordförande
István Macsári	Kassör
Christina Grossmann	Styrelseledamot
Pernilla Lindqvist	Styrelseledamot
Peter Stålseger	Styrelseledamot
Anders Douglas Möller	Suppleant
Elisabet Malder	Suppleant
Niclas Pedersen	Suppleant
Saso Petkovski	Suppleant

Valberedning

Anette Stålseger Sammanställande
Anne Kammenhed

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Erik Håkansson Revisor HLB Revisorsgruppen

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Stamspolning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	JM@Home
Parkeringsförvaltning	Aimo-Park AB
Teknisk Förvaltning	JM AB
Teknisk Förvaltning	Städexperten Fastighetsservice AB
Teknisk Förvaltning	Hiss i Skåne AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Lunds Södra Samfällighetsförening, med en andel på 33%.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggning som omfattar garage med tillhörande tekniska anordningar, brandgasventilation, elrum, infartsgata med parkering, underjordiskt sopsystem samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar. Väsentliga servitut: utrymmesservitut avseende rätt att använda utrymme för förråd belastande Brf Lunds Södra 1.

Övrig verksamhetsinformation

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea för föreningens hus.

Genomförda åtgärder

Stamspolning med förebyggande syfte var utfört i mars 2024.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Under år 2025 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och el (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har fastighetslånen fördelade i tre delar, ett lån omförhandlades i mars 2025. De två andra lånen som omförhandlades under september 2024 var oförändrade.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 118 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 115 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 685 267	4 700 023	4 709 075	4 639 391
Resultat efter fin. poster	-445 821	-930 902	-471 094	570 015
Soliditet (%)	82	82	81	81
Yttre fond	1 366 080	1 195 320	1 024 560	853 800
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	730*	735*	732	732
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,6	89,0	85,9	90
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 419	8 586	8 715	8 950
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 419	8 586	8 715	8 950
Sparande / kvm totalyta, kr	216	135	192	369
Elkostnad / kvm totalyta, kr	86	80	76	63
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	42	37	63	63
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	29	25	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	162	146	165	142
Räntekänslighet (%)	11,44	11,67	11,90	12

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el och vatten (totalt 241 462 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

* Minskningen beror på att individuell debitering av varmvatten ingår i beräkningen av avgifter och att förbrukningen 2025 var lägre.

Årsavgifter för bostadsrätter och debiterat pris för varmvatten har varit oförändrade sedan inflytt.

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), i underhållsplanen baseras avsättningen på de åtgärder som krävs inom en 30 års period vilket är i linje med dagens avskrivningar. Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	122 540 000	-	-	122 540 000
Upplåtelseavgifter	95 010 000	-	-	95 010 000
Fond, yttre underhåll	1 195 320	-	170 760	1 366 080
Balanserat resultat	3 226 143	-930 902	-170 760	2 124 481
Årets resultat	-930 902	930 902	-445 821	-445 821
Eget kapital	221 040 561	0	-445 821	220 594 740

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 124 481
Årets resultat	-445 821
Totalt	1 678 660

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	170 760
Balanseras i ny räkning	1 507 900
	1 678 660

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 685 267	4 700 023
Övriga rörelseintäkter	3	999	1 752
Summa rörelseintäkter		4 686 266	4 701 775
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 942 790	-1 930 621
Övriga externa kostnader	8	-204 165	-159 949
Personalkostnader	9	-151 278	-147 293
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 576 212	-1 576 212
Summa rörelsekostnader		-3 874 445	-3 814 074
RÖRELSERESULTAT		811 821	887 700
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 225	19 966
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 268 867	-1 838 568
Summa finansiella poster		-1 257 642	-1 818 602
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-445 821	-930 902
ÅRETS RESULTAT		-445 821	-930 902

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	267 760 789	269 273 245
Maskiner och inventarier	11	49 835	113 591
Summa materiella anläggningstillgångar		267 810 624	269 386 836
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		267 810 624	269 386 836
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 766	17 489
Övriga fordringar	12	841 346	656 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	129 884	131 989
Summa kortfristiga fordringar		988 996	805 871
Kassa och bank			
Kassa och bank		517 227	533 541
Summa kassa och bank		517 227	533 541
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 506 223	1 339 412
SUMMA TILLGÅNGAR		269 316 847	270 726 248

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		217 550 000	217 550 000
Fond för yttre underhåll		1 366 080	1 195 320
Summa bundet eget kapital		218 916 080	218 745 320
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 124 481	3 226 143
Årets resultat		-445 821	-930 902
Summa fritt eget kapital		1 678 660	2 295 241
SUMMA EGET KAPITAL		220 594 740	221 040 561
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	16 460 000	32 925 000
Summa långfristiga skulder		16 460 000	32 925 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	31 460 000	15 945 000
Leverantörsskulder		122 249	149 467
Skatteskulder		136 000	136 000
Övriga kortfristiga skulder		34 558	32 203
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	509 299	498 017
Summa kortfristiga skulder		32 262 106	16 760 687
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		269 316 847	270 726 248

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	811 821	887 700
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 576 212	1 576 212
	2 388 033	2 463 912
Erhållen ränta	11 225	19 966
Erlagd ränta	-1 268 867	-1 838 568
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 130 391	645 310
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 024	62 563
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-13 580	-34 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 105 787	672 897
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-950 000	-735 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-950 000	-735 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	155 787	-62 103
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 117 973	1 180 076
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 273 760	1 117 973

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lunds Södra 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Maskiner och inventarier	5 år

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 752 076	3 752 076
Intäkter p-plats och garage	527 590	496 321
Hysesintäkter förråd	5 400	10 800
Intäkter internet	195 360	195 360
Varmvatten periodisering	-9 265	0
Varmvatten, moms	57 076	51 792
El	-27 432	0
El, moms	184 386	187 507
Dröjsmålsränta	76	35
Andrahandsuthyrning	0	6 132
Summa	4 685 267	4 700 023

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerering	999	1 752
Summa	999	1 752

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	153 180	153 539
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 400	2 938
Städning	5 133	0
Besiktning och service	134 617	125 695
Trädgårdsarbete	40 695	73 868
Snöskottning	6 719	10 779
Summa	346 742	366 819

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övriga reparationer och underhåll	5 375	56 963
Löpande rep och underhåll ventilation	67 188	0
Löpande rep och underhåll hissar	28 703	119 343
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	0	2 745
Löpande rep och underhåll skadegörelse	0	9 315
Summa	101 266	188 366

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	491 457	454 958
Uppvärmning	242 260	211 238
Vatten	188 791	164 675
Sophämtning	80 934	76 414
Summa	1 003 442	907 285

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	64 065	61 452
Kabel-TV	24 844	35 400
Bredband	201 900	170 746
Samfällighet	132 530	132 553
Beräknad fastighetsskatt	68 000	68 000
Summa	491 339	468 151

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	31 370	20 833
Förbrukningsmaterial	34 998	7 116
Revisionsarvoden	24 750	22 500
Ekonomisk förvaltning	108 048	104 500
Konsultkostnader	5 000	5 000
Summa	204 165	159 949

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	114 600
Sociala avgifter	33 678	32 693
Summa	151 278	147 293

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	281 000 000	281 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	281 000 000	281 000 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 726 755	-10 214 299
Årets avskrivning	-1 512 456	-1 512 456
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 239 211	-11 726 755
Utgående restvärde enligt plan	267 760 789	269 273 245
Taxeringsvärde byggnader	162 800 000	144 800 000
Taxeringsvärde mark	71 000 000	81 000 000
	233 800 000	225 800 000
Bokfört värde byggnader	168 255 789	169 768 245
Bokfört värde mark	99 505 000	99 505 000
	267 760 789	269 273 245

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	249 375	249 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	249 375	249 375
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-135 784	-72 028
Årets avskrivning	-63 756	-63 756
Utgående ackumulerad avskrivning	-199 540	-135 784
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	49 835	113 591

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	70 955	71 961
Skattefordringar	13 858	0
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	592 533	584 432
Räntebärande klientmedelskonto	164 000	0
Summa	841 346	656 393

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 904	52 379
Försäkringspremier	49 827	47 457
Bredband	32 153	32 153
Summa	129 884	131 989

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-09-28	2,54 %	16 300 000	16 500 000
SEB	2027-09-28	2,53 %	16 660 000	16 860 000
SEB	2026-03-28	2,75 %	14 960 000	15 510 000
Summa			47 920 000	48 870 000
Varav kortfristig del			31 460 000	15 945 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 420 000 kr.

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

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	56 061	54 426
Uppvärmning	29 321	28 160
Utgiftsräntor	6 927	4 912
Vatten	19 755	15 049
Uppl kostn renhållningsavg	7 282	6 967
Förutbetalda avgifter/hyror	373 953	373 503
Beräknat revisionsarvode	16 000	15 000
Summa	509 299	498 017

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	63 450 000	63 450 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Lund

Peter Andersson
Ordförande

István Macsári
Kassör

Christina Grossmann
Styrelseledamot

Pernilla Lindqvist
Styrelseledamot

Peter Stålseger
Styrelseledamot

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

HLB Revisorsgruppen
Erik Håkansson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.05.2026 12:57

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 08.05.2026 15:19

DOCUMENT ID:

ByZuCMwsAZx

ENVELOPE ID:

ryuAMPiRWI-ByZuCMwsAZx

DOCUMENT NAME:

ÅR 2025 Brf Lunds Södra 2, för signering.pdf

18 pages

SHA-512:

3f7550e37150fd747c36151ff8b8acc188221ed3a7e9006
2229a0da74009d32854af4da0dc6ac45a6fad155d21e1b
0d4809efda32f46f4a5201985c464e7e8db

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER ANDERSSON peter.andersson@bong.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:25 08.05.2026 15:22	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.91.50
2. István Macsári macsari@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 18:04 08.05.2026 18:03	eID Low	Swedish BankID IP: 78.76.89.146
3. CHRISTINA ANNA MARIA GROSSMANN cham.grossmann@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 20:27 08.05.2026 20:21	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.148.217
4. PERNILLA KRISTINA LIND QVIST Pernilla@hallarna.com	 Signed Authenticated	09.05.2026 09:32 09.05.2026 09:23	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.23.198
5. LARS PETER STÅLSEGER peter.stalseger@areco.se	 Signed Authenticated	09.05.2026 13:07 09.05.2026 13:06	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.54
6. ERIK JAKOB HÅKANSSON erik.hakansson@revisorsgruppen.se	 Signed Authenticated	10.05.2026 12:57 10.05.2026 12:57	eID Low	Swedish BankID IP: 51.107.188.1

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lunds Södra 2
Org.nr. 769629-7816

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lunds Södra 2 för år 2025.

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 2025 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lunds Södra 2 för år 2025 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 vi 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 vår professionella 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 vår elektroniska underskrift

Revisorsgruppen i Malmö AB

Erik Håkansson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ERIK JAKOB HÅKANSSON

Undertecknare

Serienummer: aa614530545243[...]00f690c3f4f21

IP: 51.107.xxx.xxx

2026-05-10 11:03:42 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.