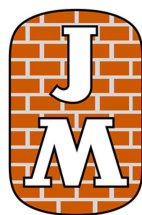


Årsredovisning 2023

Brf Lunds Södra 3

769636-4574



@home



B1I25kaBpa-HyRqJTr6T

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lunds Södra 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	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.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2018-07-06.

Säte

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Föreningens skattemässiga status

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Byggnaderna färdigställdes 2021 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2021.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2037 utgår fullfastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår. Fastighetsskatt för garage utgår från och med värdeår.

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lunds Södra 3. Föreningen har 90 bostadsrätter om totalt 6617 kvm. Föreningen disponerar över 56 parkeringsplatser varav 51 i garage, varav 1 mc-plats. Resterande 5 platser föreningen disponerar över är öppna parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkringen ingår även särskilt bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

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.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd. Det finns även extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen deltar i:

Lunds Södra GA:1 avseende infartsgator, markparkering, avfallskassuner, garage, cykelförråd, ventilation och el. Andelstalet för LundsSödra 3 är 57 (av 166).

Lunds Södra GA:3 avseende dagvattenhantering. Andelstalet för Lunds Södra 3 är 1 (av 2). Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom en samfällighetsförening.

Väsentliga servitut

Fastigheten belastas av servitut avseende utrymmen till förmån för Lunds Södra GA:2.

Fastigheten belastas och har förmån av servitut avseende utrymning från garage till förmån för och belastande fastigheterna Lunds Södra 1 och Lunds Södra 2. Fastigheten har förmån av ett servitut för kabel, elrör och kabelgrop som belastar Lunds Södra 1 och Lunds Södra 2. Fastigheten belastas av servitut avseende ledningar.

Styrelsens sammansättning

Margareta Lindahl Davidsson	Ordförande
Annika Sigvardsdotter Wahlgren	Styrelseledamot
Moa Ejdrén	Styrelseledamot
Stefan Svantesson	Styrelseledamot
Ulf Christer Lindberg	Styrelseledamot
Christer Andersson	Suppleant
Lars Olof Månsson	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Valberedning

Ove Svensson	Sammanställande
Vasil Nokrin	
Katarina Björling	

Firmateckning

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

Revisorer

Erik Mauritzson	Auktoriserad revisor	EY
	Revisors suppleant	EY

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Utförda historiska underhåll

- Två stycken gästparkeringsplatser har ordnats.
- Staket runt två rabatter samt nya växter har planterats ut mot Revingegatan.
- Skyltar med gatunamn och trapp nummer har monterats upp på fasaden ut mot Revingegatan.
- Ventilationsfilter har införskaffats och utdelats till boende.
- Trädgårdsoffa har införskaffats till vår innergård.
- Ny dörr i garaget har monterats i garaget till förråden i trappa 6C efter inbrottsförsök.

Planerade underhåll

2024 ● Oljning av entredörrar och bord på trädgården

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@home AB
Fastighetsskötsel	Bredablick Förvaltning i Sverige AB
Fastighetsjour	Örestads Industriebvakning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av 27 stycken laddplatser för el-bil.

Avloppsläcka i förråd i trappa 11 (6C) som krävde tömning och sanering av alla förråd.

Ny plantering av en del växter i rabatten i östligt läge mot Revingelyckan.

2-årsbesiktning genomförd.

Under året har föreningen erhållit 268 641 kr i elstöd.

Ekonomi

Under år 2023 har årsavgifterna varit oförändrade. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 72,45 kr/m³ och el 2,25 kr/kWh inkl moms.

Förändringar i avtal

- Nya avtal klara eftersom Bredablick sägs upp från 2024-02-29 gällande fastighetsskötsel.
- HuMas tar över avtal gällande städning av fastighet från 2024-03-01.
- Trädgårdstjänst tar över avtal gällande trädgårdsskötsel från 2024-03-01.
- JM tar över avtal gällande fastighetsunderhåll från 2024-03-01.
- Brunata avtal gällande underhåll på laddboxarna till el-bilar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 166 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 167 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-07-06.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 629 131	5 510 478	3 013 637
Resultat efter fin. poster	51 666	459 474	555 433
Soliditet, %	79	79	78
Yttre fond	198 510	72 334	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	655	655	327
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 039	12 219	12 577
Sparande per kvm	303	831	846
Energikostnad per kvm	181	172	85
Räntekänslighet, %	15,98	16,63	34,21

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

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

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	183 736 000	-	-	183 736 000
Upplåtelseavgifter	122 484 000	-	-	122 484 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Yttre fond	72 334	-	198 510	270 844
Balanserat resultat	483 099	459 474	-198 510	744 063
Årets resultat	459 474	-459 474	51 666	51 666
Eget kapital	307 234 907	0	51 666	307 286 574

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	744 063
Årets resultat	51 666
Totalt	795 730

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	198 510
Balanseras i ny räkning	597 220
	795 730

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 629 131	5 510 438
Övriga rörelseintäkter		293 131	40
Summa rörelseintäkter		5 922 262	5 510 478
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-2 152 502	-2 025 946
Övriga externa kostnader	7	-201 215	-265 250
Personalkostnader	8	-133 385	-126 186
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 959 746	-1 940 220
Summa rörelsekostnader		-4 446 848	-4 357 601
RÖRELSERESULTAT		1 475 414	1 152 876
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 371	937
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 441 118	-694 339
Summa finansiella poster		-1 423 747	-693 402
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		51 666	459 474
ÅRETS RESULTAT		51 666	459 474

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	385 049 450	386 989 670
Maskiner och inventarier	11	566 274	0
Summa materiella anläggningstillgångar		385 615 724	386 989 670
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		385 615 724	386 989 670
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 574	26 810
Övriga fordringar	12	1 370 936	2 743 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	204 420	250 572
Summa kortfristiga fordringar		1 589 930	3 020 984
Kassa och bank			
Kassa och bank		826 924	0
Summa kassa och bank		826 924	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 416 853	3 020 984
SUMMA TILLGÅNGAR		388 032 577	390 010 654

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		306 220 000	306 220 000
Fond för yttre underhåll		270 844	72 334
Summa bundet eget kapital		306 490 844	306 292 334
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		744 063	483 099
Årets resultat		51 666	459 474
Summa fritt eget kapital		795 730	942 573
SUMMA EGET KAPITAL		307 286 574	307 234 907
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	78 712 500	53 925 000
Summa långfristiga skulder		78 712 500	53 925 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	950 000	26 925 000
Leverantörsskulder		212 045	448 560
Skatteskulder		97 730	662 730
Övriga kortfristiga skulder		1 989	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	771 740	814 457
Summa kortfristiga skulder		2 033 504	28 850 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		388 032 577	390 010 654

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Resultat efter finansiella poster	51 666	459 474
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 959 746	1 940 220
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 011 412	2 399 694
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	661 864	-95 892
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-842 243	-150 326
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 831 034	2 153 476
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-585 800	0
Kassaflöde från investeringar	-585 800	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Förändringar av skulder till kreditinstitut	-1 187 500	-2 375 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 187 500	-2 375 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	57 734	-221 524
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 935 117	2 156 642
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 992 850	1 935 117

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lunds Södra 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el och vatten.

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
Installationer	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.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

I kassaflödesanalysen klassificeras klientmedelskontot som likvida medel.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	4 332 384	4 332 338
Hysesintäkter, p-platser	628 690	627 000
Hysesintäkter, förråd	3 600	3 000
Telia triple play	237 600	237 600
Varmvatten	110 100	51 539
El	304 198	240 169
Övriga intäkter	30	4 341
Andrahandsuthyrning	12 528	14 490
Erhållna statliga bidrag	268 641	0
Försäkringsersättningar	24 491	0
Summa	5 922 262	5 510 478

I årsavgiften ingår avgift för bostad, internet samt kostnad för el och varmvatten som debiteras efter faktiskt förbrukning.

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	254 762	233 206
Övrigt	5 529	11 156
Serviceavtal	44 374	42 432
Summa	304 665	286 794

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	39 270	6 097
Löpande rep ventilation	48 921	0
Övriga reparationer och underhåll	2 557	11 469
Summa	90 748	17 566

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	792 809	691 238
Uppvärmning	256 250	315 250
Vatten	139 284	132 997
Sophämtning	76 534	86 289
Summa	1 264 877	1 225 774

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	65 492	57 457
Kabel-TV	238 284	236 238
Gemensamhetsanläggning	139 437	153 386
Fastighetsskatt	49 000	48 730
Summa	492 213	495 811

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	14 479	35 697
Förbrukningsmaterial	16 486	72 303
Revisionsarvoden	22 875	15 250
Ekonomisk förvaltning	147 375	142 000
Summa	201 215	265 250

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	101 500	96 018
Sociala avgifter	31 885	30 168
Summa	133 385	126 186

NOT 9, RÄNTAKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 441 118	692 208
Dröjsmålsränta	0	2 131
Summa	1 441 118	694 339

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	389 900 000	389 900 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	389 900 000	389 900 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 910 330	-970 110
Årets avskrivning	-1 940 220	-1 940 220
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 850 550	-2 910 330
Utgående restvärde enligt plan	385 049 450	386 989 670
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	157 074 238	157 074 238
Bokfört värde byggnad	227 975 212	229 915 432
Bokfört värde mark	157 074 238	157 074 238
	385 049 450	386 989 670
Taxeringsvärde byggnad	178 873 000	178 873 000
Taxeringsvärde mark	69 000 000	69 000 000
	247 873 000	247 873 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	585 800	0
Utgående anskaffningsvärde	585 800	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-19 526	0
Utgående avskrivning	-19 526	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	566 274	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	198 513	808 485
Momsfordran	6 496	0
Transaktionskonto	1 165 927	1 935 117
Summa	1 370 936	2 743 602

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 880	250 572
Försäkringspremier	84 061	0
Kabel-TV	19 479	0
Summa	204 420	250 572

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2023-03-28	0,64 %	0	26 175 000
SEB	2026-03-28	4,26 %	25 737 500	0
SEB	2025-03-28	0,78 %	27 087 500	27 525 000
SEB	2027-03-28	1,10 %	26 837 500	27 150 000
Summa			79 662 500	80 850 000
Varav kortfristig del			950 000	26 925 000

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. Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 74 912 500 kr.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	161 021	273 279
Uppvärmning	45 396	0
Vatten	15 027	0
Sociala avgifter	19 245	17 705
Utgiftsräntor	8 905	3 782
Förutbetalda avgifter/hyror	434 896	433 341
Upplupet styrelsearvode	61 250	56 350
Beräknat revisionsarvode	26 000	30 000
Summa	771 740	814 457

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	83 700 000	83 700 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fyra extra brandsläckare installerade i garaget.

Underskrifter

Lund den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Margareta Lindahl Davidsson
Ordförande

Annika Sigvardsdotter Wahlgren
Styrelseledamot

Moa Ejdrén
Styrelseledamot

Stefan Svantesson
Styrelseledamot

Ulf Christer Lindberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

EY
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lunds Södra 3 org.nr 769636-4574

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lunds Södra 3 för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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, 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 revisorssed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Lunds Södra 3 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor