Styrelsen för
Brf Lunds Södra 1

Org.nr: 769625-0914

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Lunds Södra 1 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning samt upplåta lokaler åt hyresgäster och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund. Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 2015 på fastigheten Lunds Södra 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Revingegatan 2A, 2B och 2C samt Tullgatan 13A, 13B och 13C i Lund.
Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

Rok	Antal	Yta m²
2	21	1 114
3	30	2 368
4	14	1 389
5	2	228
	67	5 099

Föreningen disponerar över 54 parkeringsplatser varav 45 stycken finns i garage.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-05-25. Under stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar. Utöver ordinarie punkter enligt stadgar behandlades en hänskjuten fråga från styrelsen samt tre inkomna motioner från medlemmar. Den hänskjutna frågan gällde grindar till innergården och stämman beslutade att ge styrelsen i uppdrag att utreda och genomföra installation av sådana.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Göran Larsson	ordförande	vald till årsstämman 2023
Birte Pollack Ekwall	sekreterare	vald till årsstämman 2024
Karl Wessbrandt	ledamot	vald till årsstämman 2023
Lennart Velinder	ledamot	vald till årsstämman 2023
Mats Persson	ledamot	vald till årsstämman 2024
Katarina Sjöberg	suppleant	vald till årsstämman 2023
Björn Olofsson	suppleant	vald till årsstämman 2023
Per Strand	suppleant	vald till årsstämman 2023
Carl-Gustav Schöön	suppleant	vald till årsstämman 2023

Vid ordinarie föreningsstämma avgick: Leopold Ekdahl och Gunilla Millisdotter

Av föreningen vald revisor: Camilla Bakklund BoRevision AB (ordinarie) och Carl Fagergren BoRevision AB (suppleant)

Valberedningens ledamöter vid årets utgång har varit Astrid Strand och Gunilla Millisdotter, med Astrid Strand som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen	elnät
Vattenfall	elhandel
Kraftringen	fjärrvärme
Telia	IP-TV
Telia	IP-telefoni
Telia	bredband
Brunata (f.d. Minol)	mätning varmvatten/el
Schindler	hisservice
Dekra	hissbeiktning
Bredablick förvaltning	teknisk förvaltning
Bredablick förvaltning	systematiskt brandskyddsarbete
Presto	service av brandskyddsutrustning
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
Kiona	energistyrning
KTC	teknisk övervakning VVS
Sustend	underhållsplansavtal
Skånska Energi/Geobatteri	värmepumpsservice
Certego	låssystem
Eways	Mätning och debitering av ladd-el
Trygg Hansa	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen har utförts 2023-03-26 av representanter för styrelsen.
Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister som fordrar omedelbar åtgärd.
Några sedan tidigare noterade brister är upptagna som anmärkningar i femårsbesiktningen som utfördes under 2020. Entreprenören JM arbetar med åtgärder av dessa anmärkningar och styrelsen följer upp att dessa utförs.

Underhåll

Föreningen har haft fem års garanti från färdigställandet den 23 oktober 2015 på entreprenaden (med undantag för vitvaror, blandare/VS-armaturer, invändiga målningsarbeten och tapetsering som hade två års garanti). I samband med utgången av garantin under 2020, utförde besiktningsföretaget Pantektor en garantibesiktning av lägenheterna och de allmänna utrymmena. De vid besiktningen noterade anmärkningarna har delvis åtgärdats under 2021-2022.
Under 2022 skickade styrelsen ett formulär till samtliga medlemmar för att kartlägga återstående anmärkningar att hantera. Baserat på utfallet från denna, utfördes i september 2022 på styrelsens begäran en efterbesiktning till garantibesiktningen från 2020 av besiktningsföretaget Pantektor. Därvid noterades att det finns återstående anmärkningar att hantera för entreprenören. Fördröjning i vissa av åtgärderna har uppstått på grund av Covid-19-pandemin. Styrelsen har kontakt med entreprenören i ärendet och framhåller därvid att åtgärderna behöver utföras snarast.

Under året har undersidan på vissa balkongplattor målats i enlighet med föreningens underhållsplan.

Framtida underhåll

Under beaktande av husens låga ålder, planeras inga större underhållsåtgärder för det kommande året.
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll utförs i enlighet med föreningens underhållsplan.
För 2023 planeras i enlighet med underhållsplanen slipning och lackning av entrépartier samt byte av sand på lekplatsen på innergården.

Ekonomi

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar på fastighetslån samt avsättning till yttre fond. Under år 2022 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och hushållsel (som debiteras efter förbrukning i respektive lägenhet) varit oförändrade jämfört med 2021. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten har varit 690 kr/m2.

Den senaste tidens räntehöjningar samt prishöjningar har påverkat föreningens ekonomi under året i form av högre kostnader. Föreningens har tre fastighetslån, varav ett av dessa omsattes under 2022 till en betydligt högre ränta än tidigare (3.98% med en bindningstid på tre år), vilket speglar det rådande ränteläget.

Med anledning av de ökade kostnaderna har styrelsen baserat på budgeten för 2023 beslutat om en höjning av årsavgifterna från och med den 1 januari 2023 om 5%, vilket är den första höjningen av avgifterna sedan inflyttning i husen 2015. På grund av höjda kostnader för föreningen avseende el och vatten och för att uppfylla självkostnadsdebitering, har styrelsen även beslutat om höjning av den individuella debiteringen till medlemmarna för förbrukning av el och varmvatten till 2,20 kr/kWh respektive 75 kr/m3 (inkl. moms) från och med den 1 januari 2023. Vidare har styrelsen beslutat om höjning av hyra för garage- och parkeringsplatser från samma datum.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret 2015 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler dit även garage räknas belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt på 1 % av aktuellt taxeringsvärde från och med år 2016. Vidare kan noteras att föreningen har täckning för den årliga avskrivningen som görs enligt en linjär avskrivningsplan på 120 år, vilket är gynnsamt under beaktande av framtida underhållskostnader.

Givet det rådande ränteläget och att ett av föreningens fastighetslån ska omsättas mot slutet av 2023, ser styrelsen att avgifterna med nuvarande kostnadshöjningar kommer att behöva höjas även inför 2024.

Väsentliga servitut

Föreningens fastighet belastas av ett officialservitut avseende rätt för fastigheten Lunds Södra 2 att använda utrymme inom föreningens fastighet för förråd.
Föreningens fastighet belastas av ett officialservitut avseende rätt för fastigheten Lunds Södra 2 att anlägga och underhålla spillvattenledning inom fastigheten.
Föreningens fastighet belastas av ett avtalsservitut avseende rätt för fastigheterna Lunds Södra 2 och Lunds Södra 3 att använda trappuppgångar från garaget till entréplan genom föreningens fastighet i händelse av nödutrymning av garaget.

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Föreningens lokaler

Avtalen för uthyrning av föreningens lokaler löper enligt följande

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta	Avtal till och med
Frisörsalong	butik	ja	55	2024-10-31
D&R Minimarket	butik	ja	76	2025-06-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokalerna. Föreningen har år 2016 begärt erhålla 650 189 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet deltar i två gemensamhetsanläggningar med fastigheterna Lunds Södra 2 och Lunds Södra 3 avseende garage med tillhörande tekniska anordningar, brandgasventilation, elrum, infartsgata med parkering, underjordiskt sopsystem, dag- och spillvattenanläggningar samt andra för föreningen erforderliga gemensamma anläggningar.
Den 20 juni 2018 meddelade Lantmäterimyndigheten i Lunds kommun anläggningsbeslut om bildande av gemensamhetsanläggningarna Lunds Södra ga:1-2 samt tillhörande samfällighetsförening Lunds Södra för förvaltning av desamma. Anläggningarna skulle vara färdigställda inom fyra år från beslutet. Anläggningarnas uppförande slutfördes under 2021 av entreprenören JM och överlämning till samfällighetsföreningen skedde den 1 januari 2022. Föreningens avgifter relaterade till drift och underhåll av anläggningarna har ökat, som en följd av de generella prishöjningar som har skett den senaste tiden samt kostnader relaterat till drift av samfällighetsföreningen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	107
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	106

Under året har baserat på kontraktsdatum 12 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 6 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet.
Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	4 479	4 378	4 344	4 339
Resultat efter finansiella poster, tkr	337	391	426	318
Eget kapital, tkr	197 424	197 087	196 696	196 271
Taxeringsvärde, tkr	175 006	120 050	120 050	120 050
-varav byggnad, tkr	116 000	83 748	83 748	83 748
Soliditet, %	80%	80%	79%	78%
Årsavgift/m² bostadsrättsyta bostäder	690	690	690	690
Hyresintäkt lokal/m² lokalyta	1 740	1 693	1 266	1 639
Bankskuld/m² bostadsrättsyta	9 350	9 629	10 129	10 433
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	28%	41%	43%	44%
Avskrivning/m² bostadsrättsyta	308	308	308	308

Förändring i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	116 772 000	77 828 000	1 629 801	466 397	390 554	197 086 751
Resultatdisposition enligt förenings-stämman:						
Balanseras i ny räkning				390 554	-390 554	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			906 000	-906 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-26 643	26 643		0
Årets resultat					336 764	336 764
Belopp vid årets utgång	116 772 000	77 828 000	2 509 158	-22 407	336 764	197 423 515

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	856 950
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-906 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	26 643
Årets resultat	336 764
Summa till stämmans förfogande	**314 358**
Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	314 358

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 478 877	4 378 361
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 315	113 847
Summa rörelseintäkter		**4 523 192**	**4 492 208**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 779 382	-1 850 465
Övriga externa kostnader	Not 5	-218 637	-61 531
Personalkostnader	Not 6	-112 266	-113 062
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 568 793	-1 568 793
Summa rörelsekostnader		**-3 679 078**	**-3 593 851**
Rörelseresultat		**844 114**	**898 357**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 151	4 920
Räntekostnader och liknande resultatposter		-513 501	-512 723
Summa finansiella poster		**-507 350**	**-507 803**
Resultat efter finansiella poster		**336 764**	**390 554**
Årets resultat		**336 764**	**390 554**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	242 970 071	244 538 865
Summa materiella anläggningstillgångar		242 970 071	244 538 865
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 399	57 873
Övriga fordringar	Not 9	11 360	81 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	220 273	60 500
Summa kortfristiga fordringar		234 032	199 454
Kassa och bank	Not 11	2 867 693	2 438 646
Summa kassa och bank		2 867 693	2 438 646
Summa omsättningstillgångar		**3 101 724**	**2 638 100**
Summa tillgångar		**246 071 796**	**247 176 965**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		194 600 000	194 600 000
Fond för yttre underhåll		2 509 158	1 629 801
Summa bundet eget kapital		197 109 158	196 229 801
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-22 407	466 397
Årets resultat		336 764	390 554
Summa fritt eget kapital		314 358	856 950
Summa eget kapital		**197 423 515**	**197 086 751**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	32 325 000	31 850 000
Summa långfristiga skulder		32 325 000	31 850 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	15 350 000	17 250 000
Leverantörsskulder		172 214	198 462
Skatteskulder		3 772	56 262
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	175 704	142 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	621 590	592 816
Summa kortfristiga skulder		16 323 280	18 240 213
Summa skulder		**48 648 280**	**50 090 213**
Summa eget kapital och skulder		**246 071 796**	**247 176 965**

Kassaflödesanalys	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	844 114	898 357
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 568 793	1 568 793
	2 412 907	2 467 150
Erhållen ränta	6 151	4 920
Erlagd ränta	-426 963	-508 610
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 992 095	1 963 460
(före förändring av rörelsekapital)		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 578	-98 224
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-103 471	-108 540
Kassaflöde från löpande verksamhet	**1 854 047**	**1 756 697**
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	54 068
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**0**	**54 068**
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 425 000	-2 550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 425 000**	**-2 550 000**
Årets kassaflöde	**429 047**	**-739 235**
Likvida medel vid årets början	2 438 646	3 177 881
Likvida medel vid årets slut	2 867 693	2 438 646
	429 047	**-739 235**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningen har inget taxerat underskott vid årets slut.

Kassaflödesanalys

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

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 342 240	3 342 240
	Hyresintäkt lokaler	228 000	221 772
	Hyresintäkt garage och bilplatser	439 200	441 150
	Hyresintäkt övrigt	5 400	5 400
	Konsumtionsavgift vatten	76 799	52 663
	Konsumtionsavgift el	178 281	122 637
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	176 880	176 880
	Försäljning egenproducerad el	7 104	2 161
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	21 493	9 978
	Övriga fakturerade kostnader	3 480	3 480
		4 478 877	**4 378 361**

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	44 315	113 847
		44 315	**113 847**

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-222 201	-248 577
	El	-350 618	-281 899
	Uppvärmning	-242 387	-273 079
	Vatten	-103 168	-95 139
	Renhållning	-69 128	-71 428
	TV, bredband, iptelefoni	-180 658	-177 739
	Serviceavtal	-14 565	-12 850
	Hissar serviceavtal & besiktning	-35 988	-34 790
	Förvaltningskostnader	-348 877	-441 979
	Försäkringar	-52 306	-30 588
	Fastighetsskatt	-49 896	-48 731
	Periodiskt underhåll	-26 643	-84 762
	Övriga driftskostnader	-82 948	-48 901
		-1 779 382	**-1 850 465**
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll installationer	0	-84 762
	Underhåll övrigt	-26 643	0
		-26 643	**-84 762**

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-16 472	-16 547
	Övriga förvaltningskostnader	-9 930	-6 496
	Kostnader överlåtelse och panter	-27 429	-18 185
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 095	-2 956
	Samfällighets- och gemensamanläggning*	-162 709	-17 347
		-218 637	**-61 531**

* Kostnaden 2021 var betydligt lägre beroende på avräkningen mot entreprenören JM.

Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-96 600	-95 503
	Sociala avgifter	-15 666	-17 559
		-112 266	**-113 062**

Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 568 793	-1 568 793
		-1 568 793	**-1 568 793**

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	180 025 114	180 079 182
Avgår tidigare investering i solceller	0	-54 068
Ingående anskaffningsvärde mark	73 917 813	73 917 813
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**253 942 927**	**253 942 927**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-9 404 062	-7 835 269
Årets avskrivningar byggnader	-1 568 793	-1 568 793
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-10 972 856**	**-9 404 062**
Utgående redovisat värde	**242 970 071**	**244 538 865**
Redovisade värden byggnader	169 052 258	170 621 052
Redovisade värden mark	73 917 813	73 917 813

Specifikation Byggnad och mark		22-12-31			22-12-31
	Anskaffnings-värde	**Ack av-och nedskrivning**	**Årets avskrivning**	**Nyttjande-period**	**Redovisat värde**
Ursprunglig byggnad	179 468 798	-10 710 154	-1 495 652	120 år	168 758 644
Ursprunlig mark	73 917 813	0	0	0	73 917 813
Fast förb. 1 Solceller	504 788	-227 382	-55 481	10 år	277 406
Fast förb. 2 Laddstolpar	51 528	-35 320	-17 660	5 år	16 208
	253 942 927	**-10 972 856**	**-1 568 793**		**242 970 071**

Fastighetsbeteckning: Lunds Södra 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2015	116 000 000	54 000 000	170 000 000	115 000 000
Lokaler	2015	4 752 000	254 000	5 006 000	5 050 000
		120 752 000	**54 254 000**	**175 006 000**	**120 050 000**

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	59 400 000	59 400 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	**59 400 000**	**59 400 000**

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto	11 360	81 081
	11 360	**81 081**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	4 520	38 363
Förutbetald kabel-TV och bredband	15 140	15 087
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	200 613	7 050
	220 273	**60 500**

Not 11 Kassa och bank

Handelsbanken	1 939 960	1 517 064
SBAB	927 733	921 582
	2 867 693	**2 438 646**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,60%	2023-12-01	14 250 000	450 000
Stadshypotek AB	3,98%	2025-10-30	15 825 000	500 000
Stadshypotek AB	0,78%	2024-12-01	17 600 000	600 000
			47 675 000	**1 550 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**32 325 000**
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	14 250 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**15 350 000**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,26%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	39 925 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	12 566	13 626
Övriga kortfristiga skulder	163 138	129 048
	175 704	**142 674**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	47 598	47 600
Upplupna sociala avgifter	14 956	14 956
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	88 122	97 266
Upplupna räntekostnader	97 974	11 436
Upplupen revision	17 000	16 580
Förutbetalda årsavgifter och hyror	355 940	346 045
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	58 933
	621 590	**592 816**

7 / 5 2023

Birte Pollack Ekwall

Göran Larsson

Karl Wessbrandt

Lennart Velinder

Mats Persson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-5-12

Camilla Bakklund
BoRevision AB
Revisor vald av föreningsstämman

borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lunds Södra 1 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lunds Södra 1 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Lund den 12/5- 2023

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor