

Årsredovisning 2025

Brf Lund Väster 3

769623-4579



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lund Väster 3

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-08-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-09-27 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Måsen 16	2013	LUND

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB. Försäkringsbolag IF

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 66 bostadsrätter om totalt 5 823 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 648 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Karlsson	Ordförande
Jeffrey Hsiung	Suppleant
Alf Johansson	Styrelseledamot
Henrik Ekelin	Styrelseledamot
Inga Andersson	Styrelseledamot
Michael Anders Crona	Styrelseledamot
Peter Wessberg	Suppleant

Valberedning

Pär Herbertsson, Eva Svensson, Birgitta Kjällerström

Firmateckning

Styrelsen i sin helhet eller av två styrelsemedlemmar

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

I nuläget görs avsättning för föreningens fastighetsunderhåll enligt stadgar med 0,3 % av taxeringsvärdet vilket motsvarar cirka 619 014 kronor med nuvarande taxeringsvärde.

Avtal med leverantörer

Avläsning av el och varmvatten i lägenheterna	Brunata
Bredband, TV, LAN	Telia
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elhandel	Skellefteå kraft
Fjärrvärme	Kraftringen
Städning samt skötsel av gården	Städexperten fastighetsservice
Teknisk förvaltning	Lawes fastighetsservice

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfälligheten Lund Väster., med en andel på 20%.

Samfälligheten förvaltar angöringsgata, belysning, besöksparkering, gång- och cykelvägar, återvinningsanläggningar, vatten och avloppsledning samt anläggningar för dagvatten. Garage och trädgård samägs med Lund Väster 2 till 50% i Gemensamhetsanläggningen GA 8.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett av våra tre lån sattes om i september med löptid på 3 år till en ränta på

En extra amortering på 1 milj kr gjordes i samband med detta.

Avgiftsfri månad i december.

Förändringar i avtal

Föreningens bygglov för inglasning av balkonger gick ut 251202 och slutbesked är utfärdat. Inget nytt bygglov är planerat.

Nytt tvåårigt avtal med Städexperten för GA 8 är tecknat fr om 251201.

Skötselavtal mellan LV 2 och LV 3 upprättades under december 2025.

Övriga uppgifter

Trädbeskrning gjordes i början av året.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) gjordes under april månad. Då byttes också alla filter bakom elementen.

Gemensamhetsdagar med LV 2 där trädgårdsskötsel och gårdsfest inkluderas arrangerades två gånger under året samt vår tradionsenliga grantändning på 1:a advent.

Årlig besiktning av brandsläckarna i våra gemensamma utrymmen gjordes under våren.

HLR-kurs erbjöds till medlemmarna under hösten med god uppslutning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 100 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 101 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 197 896	4 451 333	4 340 907	4 064 560
Resultat efter fin. poster	-1 510 859	-760 211	-324 867	225 086
Soliditet (%)	80	79	79	78
Yttre fond	2 073 716	2 029 793	1 497 918	1 088 623
Taxeringsvärde	206 338 000	196 682 000	196 682 000	196 682 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	629	650	650	650
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,2	87,8	86,5	80,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 439	7 663	8 061	8 110
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 516	6 712	7 060	8 110
Sparande / kvm totalyta, kr	191	258	250	400
Elkostnad / kvm totalyta, kr	46	45	33	31
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	48	29	32	39
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	29	20	23	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	124	94	89	93
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,58	1,76	1,82	0,98
Räntekänslighet (%)	11,83	11,41	12,39	13,27

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 276 231 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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen kan fullfölja sina åtaganden långsiktigt med det nuvarande negativa resultatet. Det negativa resultatet underskrider avskrivningarna och soliditeten är god.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	107 500 000	-	-	107 500 000
Upplåtelseavgifter	69 450 000	-	-	69 450 000
Fond, yttre underhåll	2 029 793	-	43 923	2 073 716
Balanserat resultat	-3 900 419	-760 211	-43 923	-4 704 553
Årets resultat	-760 211	760 211	-1 510 859	-1 510 859
Eget kapital	174 319 163	0	-1 510 859	172 808 304

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 704 553
Årets resultat	-1 510 859
Totalt	-6 215 412

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	619 014
Att från yttre fond i anspråk ta	-68 156
Balanseras i ny räkning	-6 766 270
	-6 215 412

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	4 197 896	4 451 333
Övriga rörelseintäkter	3	695	3 594
Summa rörelseintäkter		4 198 590	4 454 927
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 888 282	-2 125 150
Övriga externa kostnader	9	-266 818	-241 808
Personalkostnader	10	-183 266	-174 221
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 709 684	-1 928 631
Summa rörelsekostnader		-5 048 050	-4 469 810
RÖRELSERESULTAT		-849 460	-14 883
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 126	61 773
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-694 525	-807 101
Summa finansiella poster		-661 399	-745 328
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 510 859	-760 211
ÅRETS RESULTAT		-1 510 859	-760 211

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	213 659 938	216 369 622
Summa materiella anläggningstillgångar		213 659 938	216 369 622
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		213 659 938	216 369 622
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 394	18 944
Övriga fordringar	13	1 504 102	1 512 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	196 509	103 830
Summa kortfristiga fordringar		1 709 005	1 635 212
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 630 217	1 630 217
Summa kassa och bank		1 630 217	1 630 217
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 339 222	3 265 429
SUMMA TILLGÅNGAR		216 999 160	219 635 051

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		176 950 000	176 950 000
Fond för yttre underhåll		2 073 716	2 029 793
Summa bundet eget kapital		179 023 716	178 979 793
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 704 553	-3 900 419
Årets resultat		-1 510 859	-760 211
Summa ansamlad förlust		-6 215 412	-4 660 630
SUMMA EGET KAPITAL		172 808 304	174 319 163
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	27 725 906	15 363 300
Summa långfristiga skulder		27 725 906	15 363 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	15 591 872	29 261 050
Leverantörsskulder		275 425	93 477
Skatteskulder		1 060	5 100
Övriga kortfristiga skulder		0	265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	596 593	592 695
Summa kortfristiga skulder		16 464 950	29 952 587
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		216 999 160	219 635 051

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-849 460	-14 883
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 709 684	1 928 631
	1 860 224	1 913 748
Erhållen ränta	6 616	61 773
Erlagd ränta	-724 693	-867 027
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 142 147	1 108 494
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-58 582	19 299
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	213 104	-11 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 296 669	1 116 788
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-267 811
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-267 811
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 306 572	-2 312 072
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 306 572	-2 312 072
ÅRETS KASSAFLÖDE	-9 903	-1 463 095
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 127 787	4 590 882
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 117 884	3 127 787

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lund Väster 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,82 %
Yttertak	4,94 %
Fasader	1,01 %
Balkonger	3,17 %
Fönster	1,85 %
Stamledningar VA	2,34 %
Stamledningar Värme	1,31 %
Styr & övervakning	6,84 %
Ventilation	4,94 %
El	2,34 %
Hissar	3,86 %
Fastighetsförbättringar	6,67 - 10,00 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	3 207 710	3 499 320
Övriga intäkter	558 399	503 219
Hysesintäkter, p-platser	431 787	448 794
Summa	4 197 896	4 451 333

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-5	-6
Övriga intäkter	700	3 600
Summa	695	3 594

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	84 580	76 971
Städning	0	18 513
Besiktning och service	120 361	85 520
Trädgårdsarbete	17 378	16 006
Övrigt	6 902	28 399
Snöskottning	1 938	3 469
Summa	231 159	228 878

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 590	121 225
Bostäder	6 214	-15 828
Dörrar och lås/porttele	10 882	41 932
VA	4 791	7 500
Värme	0	282
El	0	10 000
Hissar	8 418	5 114
Fasader	0	17 577
Gård/markytor	14 335	13 474
Garage och p-platser	144 600	8 152
Summa	190 829	209 428

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	67 500	0
Bostäder VVS	656	0
Fasader	0	546 077
Summa	68 156	546 077

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	305 035	298 941
Uppvärmning	321 383	193 074
Vatten	195 571	131 171
Sophämtning	84 451	83 384
Summa	906 440	706 570

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	69 560	62 989
Bredband/Kabeltv	181 052	180 564
Övrigt	169 628	106 993
Samfällighet	38 078	46 831
Fastighetsskatt	33 380	36 820
Summa	491 698	434 197

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	130 456	122 541
Förbrukningsmaterial	14 002	9 484
Revisionsarvoden	25 688	17 563
Ekonomisk förvaltning	96 672	92 220
Summa	266 818	241 808

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	149 997	146 497
Sociala avgifter	33 269	27 724
Summa	183 266	174 221

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	694 525	806 985
Övriga räntekostnader	0	116
Summa	694 525	807 101

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	237 207 467	236 939 656
Årets inköp	0	267 811
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	237 207 467	237 207 467
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-20 837 845	-18 909 214
Årets avskrivning	-2 709 684	-1 928 631
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 547 529	-20 837 845
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	213 659 938	216 369 622
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>52 156 000</i>	<i>52 156 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	153 338 000	136 682 000
Taxeringsvärde mark	53 000 000	60 000 000
Summa	206 338 000	196 682 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 671	9 642
Skattefordringar	3 934	0
Nabo Klientmedelskonto	1 003 140	893 516
Borgo	484 527	604 054
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1 470	2 866
Övriga fordringar	2 360	2 360
Summa	1 504 102	1 512 438

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115 819	53 363
Försäkringspremier	23 601	22 360
Förvaltning	30 579	28 107
Inkomsträntor	26 510	0
Summa	196 509	103 830

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2028-09-01	2,56 %	15 348 575	16 411 075
Stadshypotek	2026-09-01	0,80 %	15 363 300	15 463 300
Stadshypotek	2027-12-30	2,84 %	12 605 903	12 749 975
Summa			43 317 778	44 624 350
Varav kortfristig del			15 591 872	29 261 050

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 674 918 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 300	7 124
El	36 948	49 683
Uppvärmning	58 499	20 923
Utgiftsräntor	107 300	137 468
Vatten	18 049	13 512
Förutbetalda avgifter/hyror	347 497	346 985
Beräknat revisionsarvode	18 000	17 000
Summa	596 593	592 695

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	59 050 000	59 050 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-24.

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

Lunds kommun

Eva Karlsson
Ordförande

Alf Johansson
Styrelseledamot

Henrik Ekelin
Styrelseledamot

Inga Andersson
Styrelseledamot

Michael Anders Crona
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 12:49

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.03.2026 08:22

DOCUMENT ID:

BkyhC8MoWe

ENVELOPE ID:

HkRoClzi-l-BkyhC8MoWe

DOCUMENT NAME:

Brf Lund Väster 3, 769623-4579 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

18 pages

SHA-512:

723f8635b9e4a26b435d085ff4ebaf74df315a125a1b729
354501daa55a28dc2bd53d68bf87cabd65a39316d008a
e2ecd6c44b1fdc560f5b8a4c9d243036e69a

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. EVA MÅRTENSSON KARL SSON eva.msson67@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 08:34 26.03.2026 08:32	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.185.224
2. INGA LINNÉA KRISTINA ANDERSSON inga.andersson@telia.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 13:38 27.03.2026 13:34	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.30.69
3. ALF JOHANSSON Alf.ab.johansson@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 13:31 26.03.2026 09:23	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.120.122
4. LARS HENRIK EKELIN henrik.ekelin@telia.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 13:00 02.04.2026 12:59	eID Low	Swedish BankID IP: 85.30.161.44
5. Michael Anders Crona Mickecrona@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 14:55 26.03.2026 19:25	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.124.8
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 12:49 07.04.2026 12:47	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.24

* 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 Brf Lund Väster 3, org.nr 769623-4579.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lund Väster 3 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Brf Lund Väster 3 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämehandlingar för räkenskapsåret 2024 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2025 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 12:49

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.03.2026 08:22

DOCUMENT ID:

Byk2Alfo-e

ENVELOPE ID:

SyAs08fibr-Byk2Alfo-e

DOCUMENT NAME:

RB BRF Lund Väster 3 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

16c8f4de19547fad4cc5f2612f43b160b7fab53c24471e0
029f78d113210f072e0230ffa053501d73232bdd7f34183
91bb6b2139cff6b3843a4095c47358d59b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	07.04.2026 12:49	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	07.04.2026 12:47	Low	IP: 208.56.29.24

* 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

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed