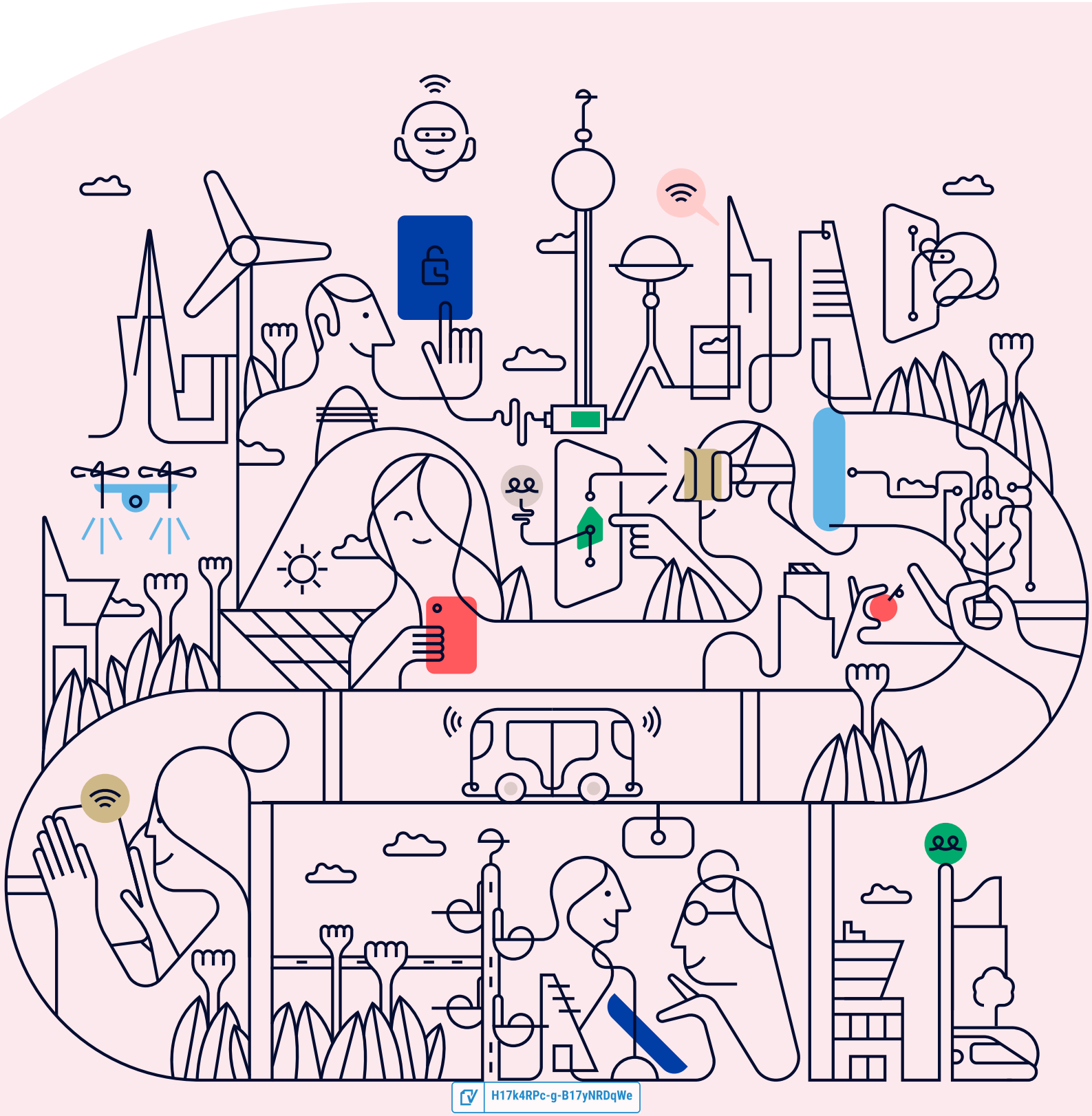
2025
Årsredovisning

Brf Lunden i Allerum



H17k4RPc-g-B17yNRDqWe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lunden i Allerum

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. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 16**

H17k4RPc-g-B17yNRDqWe

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.

H17k4RPc-g-B17yNRDqWe

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även avse mark.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2024-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skärningsdiket 4-7	2024	Helsingborg
Täckdiket 1-5	2024	Helsingborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2024-2025 och består av 9 småhus.

Värdeåret är 2024.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 1 790 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 790 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Johansson Enlund	Ordförande
Lars Andreas Johansson	Styrelseledamot
Ove Tony Hjalmarsson	Styrelseledamot

Valberedning

Patrik Selerup och Erik Nilsson.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt tecknas firman av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Martin Jonas Rana Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

2035 Spola avloppsstammar/avloppsrör

2040 Måla träpanel fasad

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	NSR AB
Ekonomisk förvaltning	SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Öresundskraft
Fastighetsförsäkring inkl BRF-tillägg	IF Skadeförsäkring (SÄKRA)
Fastighetslån	Solifast
Insatsgaranti	Trygg-Hansa Garanti
Markupplåtelse - optofibernät	GlobalConnect AB

Övrig verksamhetsinformation

Markbesiktningar genomfördes under våren 2025

Slutmöte besiktning 2025-02-05 (godkänd)

Tillträden till bostadsrätterna under perioden februari-juni 2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen slutfinansierades (avräknades) med 22,375,000 kr av Solifast 2025-06-30 och byggnadskreditiv med Danske Bank löstes.

Förändringar i avtal

Föreningen tecknade avtal om avfallshantering med NSR.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 0 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024
Nettoomsättning	776 742	-
Resultat efter fin. poster	-152 550	-
Soliditet (%)	65	5
Yttre fond	-	-
Taxeringsvärde	35 611 000	6 330 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	421	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,4	0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 500	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr *	12 500	12 413
Sparande / kvm totalyta, kr	81	0
Elkostnad / kvm totalyta, kr	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	11	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	11	-
Räntekänslighet (%)	29,69	-

Inflyttning har skett under året och slutavräkning skedde per 2025-06-30, därför är inte alla nyckeltal jämförbara med andra föreningar.

*Skuldsättningen 2024 består av byggnadskreditiv som i samband med slutavräkningen kommer lösas med ett fastighetslån i enlighet med ekonomisk plan.

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Beroende på kommande ränteutveckling kan ev årsavgiften komma att justeras.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	4 333 500	-	34 846 500	39 180 000
Upplåtelseavgifter	0	-	6 000 000	6 000 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-152 550	-152 550
Eget kapital	**4 333 500**	**0**	**40 693 950**	**45 027 450**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	0
Årets resultat	-152 550
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	**-152 550**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-152 550**

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	776 742	0
Övriga rörelseintäkter	3	30 000	254 123
Summa rörelseintäkter		**806 742**	**254 123**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5	-29 853	271
Övriga externa kostnader	6	-504 382	-27 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-296 742	0
Summa rörelsekostnader		**-830 977**	**-26 729**
RÖRELSERESULTAT		**-24 234**	**227 394**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 402	1 648
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-132 718	-229 043
Summa finansiella poster		**-128 316**	**-227 394**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-152 550**	**0**
ÅRETS RESULTAT		**-152 550**	**0**

H17k4RPc-g-B17yNRDqWe

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8, 14	67 228 258	26 197 481
Pågående projekt	9	0	37 946 378
Summa materiella anläggningstillgångar		**67 228 258**	**64 143 859**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**67 228 258**	**64 143 859**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	40 846 500
Övriga fordringar	10	1 884 241	4 600 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	58 675	271
Summa kortfristiga fordringar		**1 942 916**	**45 447 643**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 942 916**	**45 447 643**
SUMMA TILLGÅNGAR		**69 171 174**	**109 591 502**

H17k4RPc-g-B17yNRDqWe

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 180 000	4 333 500
Summa bundet eget kapital		**45 180 000**	**4 333 500**
Ansamlad förlust			
Årets resultat		-152 550	0
Summa ansamlad förlust		**-152 550**	**0**
SUMMA EGET KAPITAL		**45 027 450**	**4 333 500**
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	22 219 643
Skulder till kreditinstitut	12, 14	22 375 000	0
Summa långfristiga skulder		**22 375 000**	**22 219 643**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		882	0
Övriga kortfristiga skulder		1 226 103	67 068 981
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	541 740	15 969 378
Summa kortfristiga skulder		**1 768 724**	**83 038 359**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**69 171 174**	**109 591 502**

H17k4RPc-g-B17yNRDqWe

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-24 234**	**227 394**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	0	-9 400
Årets avskrivningar	296 742	0
	272 508	**217 994**
Erhållen ränta	4 402	1 648
Erlagd ränta	-132 718	-219 643
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**144 192**	**0**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	41 040 857	-41 100 894
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-81 269 635	83 038 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-40 084 586**	**41 937 465**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 381 141	-64 143 859
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-11 222 481
Avyttring av finansiella tillgångar	0	11 222 481
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-3 381 141**	**-64 143 859**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	40 846 500	4 333 500
Upptagna lån	22 375 000	0
Förändring av checkräkningskredit	-22 219 643	22 219 643
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**41 001 857**	**26 553 143**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-2 463 869**	**4 346 748**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**4 346 748**	**0**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 882 879**	**4 346 748**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

H17k4RPc-g-B17yNRDqWe

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lunden i Allerum 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Stomme och grund	1,25 %
Yttertak	1,67 %
Fasader	2,50 %
Fönster	1,67 %
Stamledningar VA	2,00 %
Stamledningar Värme	1,25 %
El	2,00 %

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.

Avskrivning har skett från slutavräkningsdagen 2025-06-30

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen. Avsättning har skett från slutavräkningsdagen.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

Föreningens fastigheter har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en latent skatteskuld. Om föreningen säljer fastigheterna så uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheterna värderas den latenta skatteskulden till 0 kronor.

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	670 167	0
Vatten	75 297	0
Sophämtning	9 516	0
Påminnelseavgift	300	0
Pantsättningsavgift	19 404	0
Överlåtelseavgift	2 058	0
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	**776 742**	**0**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Avräkning entreprenad	0	254 123
Övriga intäkter	30 000	0
Summa	**30 000**	**254 123**

NOT 4, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Vatten	19 387	0
Sophämtning/renhållning	9 516	0
Summa	**28 903**	**0**

NOT 5, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	950	-271
Summa	**950**	**-271**

NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	0
Revisionsarvoden extern revisor	0	23 000
Föreningskostnader	488	0
Förvaltningsarvode enl avtal	21 528	4 000
Överlåtelsekostnad	2 058	0
Pantsättningskostnad	20 286	0
Administration	386	0
Avräkning entreprenad	458 898	0
Summa	**504 382**	**27 000**

NOT 7, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025-12-31	2024-12-31
Resultat försäljning korta värdepapper	0	9 400
Räntekostnader fastighetslån	352 360	0
Räntekostnader byggnadskreditiv	-219 643	219 643
Dröjsmålsränta	1	0
Summa	**132 718**	**229 043**

H17k4RPc-g-B17yNRDqWe

NOT 8, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 197 481	0
Årets inköp	0	26 197 481
Omfört från pågående nybyggnation	41 327 519	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**67 525 000**	**26 197 481**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-296 742	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-296 742**	**0**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**67 228 258**	**26 197 481**
I utgående restvärde ingår mark med	*26 197 481*	*26 197 481*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 588 000	0
Taxeringsvärde mark	10 023 000	6 330 000
Summa	**35 611 000**	**6 330 000**

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade aktierna i PH Platsoptimera 4.4 AB (Dotterbolaget) som ägde fastigheterna. Köpeskillingen uppgick till 11 222 481 kr för samtliga andelar. Fastigheten som ägdes av dotterbolaget såldes till föreningen där bokförda värdet uppgick till 15 000 000 kr. Efter försäljningen av fastigheten till underpris var substansvärdet i det tömda dotterbolaget 25 000 kr. Därmed förelåg ett nedskrivningsbehov av andelarna i dotterbolaget till detta värde. Enligt FARs redovisningsrekommendation RedR 6 kan försäljningen av fastigheten som säljs till underpris ses som en återbetalning av investeringen i aktierna. Med stöd av denna rekommendation får en motsvarande uppskrivning (som nedskrivningen av aktievärdet) ske till fastighetens marknadsvärde. I detta fall har det lett till en uppskrivning av mark och en motsvarande nedskrivning av andelar i dotterbolag. Det leder till att fastighetens skattemässiga restvärde är lägre än det bokförda värdet. Detta kommer dock bara påverka föreningen om fastighetens skulle säljas, det vill säga det finns en latent skatteskuld. I det fall anskaffningskostnaden skiljer sig mot den beräknade anskaffningskostnaden, skall köpeskillingen för aktierna justeras med motsvarande belopp.

NOT 9, PÅGÅENDE NYBYGGNATION

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	37 946 378	0
Årets investeringar	3 381 141	37 946 378
Omfört till Byggnad	-41 327 519	0
Summa pågående arbeten	**0**	**37 946 378**

H17k4RPc-g-B17yNRDqWe

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkning byggare	0	254 123
Övriga kortfristiga fordringar	1 362	0
Transaktionskonto	828 477	3 295 100
Borgo räntekonto	1 054 402	1 051 648
Summa	**1 884 241**	**4 600 872**

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	58 675	271
Summa	**58 675**	**271**

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Solifast Finansiering KB	2028-06-30	3,020 %	7 458 333	
Solifast Finansiering KB	2030-06-30	3,230 %	7 458 334	
Solifast Finansiering KB	2028-06-30	2,854 %	7 458 333	
Summa			**22 375 000**	**0**

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 375 000 kr.

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

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	104	15 946 378
Uppl kostnad Extern revisor	23 000	23 000
Uppl kostn vatten	19 387	0
Förutbet hyror/avgifter	84 270	0
Övriga uppl kostn och förutb int	414 979	0
Summa	**541 740**	**15 969 378**

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 375 000	22 375 000

H17k4RPc-g-B17yNRDqWe

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Abonnemang för vatten hos NSVA övertogs från Panghus Entreprenad AB.

H17k4RPc-g-B17yNRDqWe

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-17.

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

Helsingborg

Lars Andreas Johansson
Styrelseledamot

Ove Tony Hjalmarsson
Styrelseledamot

Per Johansson Enlund
Ordförande

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

Parameter Revision AB
Martin Jonas Rana
Auktoriserad revisor

H17k4RPc-g-B17yNRDqWe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
23.03.2026 11:12

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 18.03.2026 08:27

DOCUMENT ID:
B17yNRDqWe

ENVELOPE ID:
H17k4RPc-g-B17yNRDqWe

DOCUMENT NAME:
Brf Lunden i Allerum, 769642-5110 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
20582cb131ec70fbc594b1514f5ba2a1e9553fb9c385c0ed11d11f15534df058f1606a2792fb913328e1f36354e280cb20c268b355047164edb633457cd05a63

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. **Ove Tony Hjalmarsson**	**Signed**	**18.03.2026 11:41**	**eID**	**Swedish BankID**
tony.hjalmarsson@panghus.se	Authenticated	18.03.2026 11:41	Low	IP: 85.194.59.151
2. **PER JOHANSSON ENLUND**	**Signed**	**18.03.2026 16:09**	**eID**	**Swedish BankID**
per.johansson@panghus.se	Authenticated	18.03.2026 16:08	Low	IP: 178.174.162.122
3. **LARS ANDREAS JOHANSSON**	**Signed**	**23.03.2026 10:09**	**eID**	**Swedish BankID**
andreas.johansson@sodertaljesk.se	Authenticated	23.03.2026 10:08	Low	IP: 193.45.111.15
4. **Martin Jonas Rana**	**Signed**	**23.03.2026 11:12**	**eID**	**Swedish BankID**
martin.rana@parameterrevision.se	Authenticated	23.03.2026 11:01	Low	IP: 20.240.232.76

* 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 Lunden i Allerum
Org.nr. 769642-5110

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lunden i Allerum 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 Standard 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 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:

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

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

Parameter REVISION

SymkN0P5-I-B1eXyNRw5We

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 Lunden i Allerum för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Martin Rana

Auktoriserad revisor

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
23.03.2026 11:12

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 18.03.2026 08:27

DOCUMENT ID:
B1eXyNRw5We

ENVELOPE ID:
SymkN0P5-l-B1eXyNRw5We

DOCUMENT NAME:
RB 2025 BRF Lunden i Allerum.pdf
2 pages

SHA-512:
123fc7825f1af1389bd33ace0cb0d1320e3424a2bcdfa17
fcbf427b1af6ba9a9a0235dd242c9ef873ff2809b507993
e7bf4ec2bb27b2345cde871233c7366d98

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Martin Jonas Rana**	**Signed**	**23.03.2026 11:12**	**eID**	**Swedish BankID**
martin.rana@parameterrevision.se	Authenticated	23.03.2026 11:01	Low	IP: 20.240.232.76

* 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