



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Vårregnet i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vårregnet i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-1990 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lunds kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vårsolen 1 (gården Vårvädersvägen 4)	1965-01-01	1964 - 1966
Virvelvinden 1 (gården Sunnanväg 18)	1965-01-01	1964 - 1966
Vårregnet 1 (parkeringsplatser)	1965-01-01	1964 - 1966
Badvädret 2 (gästparkering och uppställningsplats för container)	1965-01-01	1964 - 1966

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
326	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28 143
29	lokaler (hyresrätt)	2 018
8	lokaler använda av föreningen	421
42	uthyrda extra förråd	200
118	garage, bilparkering (varav 20 är försedda med ladduttag)	0
8	garage, MC-parkering	0
169	parkering utomhus (varav 10 är försedda med ladduttag)	0
6	parkering utomhus, extra bredd (varav 3 platser är ämnade för entreprenörer)	0
18	gästparkering	0
Totalt 724 objekt		30 782

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 22 st 2 rok, 210 st 3 rok, 50 st 4 rok, 28 st 5 rok, 2 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ursula Willstedt-Svensson	Ordförande, vald till 2025
Gunnar Smith	Vice ordförande, vald till 2026
Hanna Nilvall	Sekreterare, vald till 2025
Marc Stihl	Vice sekreterare, vald till 2025
Anders Nilsson	Ledamot, vald till 2025
Lars Engström	Ledamot, vald till 2026
Magnus Andersson	Ledamot, utsedd av HSB Skåne
Simon Kihlberg Wallström	Suppleant, avgick i januari 2025
Fredrik Jergmo	Suppleant, vald till 2025

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Ursula Willstedt-Svensson, Hanna Nilvall, Marc Stihl, Anders Nilsson och Fredrik Jergmo.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ursula Willstedt Svensson, Gunnar Smith, Lars Engström och vicevärd Pål Karlsson.

Revisorer har varit Ulf Kullenbok med Jonas Eriksson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Christina Wijkström (sammankallande), Agneta Ingemansson, Thomas Walldén och Daniel Björklund, vald vid föreningsstämman.

Anställda

Vicevärd Pål Karlsson, heltid, tillsvidareanställd

Fastighetsskötare Anders Bondesson, heltid, tillsvidareanställd

Fastighetsskötare Anna Carlén, säsongarbetare, sommarhalvåret 2024

Edvin Nilvall, timanställd

Elias Nilvall, timanställd

Leverantörer med löpande avtal

Activa Servicepartner AB, städ

ALT-hiss AB, hisservice

Byggnet Sverige AB, arkiv för bygghandlingar

ChargePanel, molntjänst för laddstationer

EP-service Kyl & Maskin AB, service tvättstugor

FORTUM, el

Grahns Elektriska AB, lås, belysning

Great Security Sverige AB, serviceavtal

HSB Skåne, ekonomisk förvaltning

Klottrets fiende No 1, klottersanering

Kraftringen, fjärrvärme

Kraftringen Nät, elnät

Lunds renhållningsverk, sophantering/återvinning

Lomma åkeri AB, trädgårdsavfall

Länsförsäkringar, fastighetsförsäkring (fullvärde)

Nordic Gym AB, service gymredskap

Nomor AB, råttbekämpning, mekanisk fälla

Tele2, TV och bredband/gruppanslutning

Trädgårdskonsult AB, halk- och snöjour
VA Syd, vatten/avlopp
Örestads Bevakning, vaktmästare under jourtid

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar, varav en via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Från och med 2024-01-01:

Årsavgiften förändrades med +5 %.
Avgift för värme förändrades med +5%
Samtliga extra förråd förändrades med +2%
Samtliga hyreslokaler förändrades enligt befintligt hyresavtal.

För kännedom förändrades årsavgiften samt värmeavgiften från och med 2025-01-01 med +5% Samtliga hyreslokaler förändrades enligt befintligt hyresavtal . Avgiften för extra förråd har inte förändrats.

Hyrer för parkeringsplatser

De hyror som gällt under 2024 är följande:

- Inomhus i garage: 400 kronor/månad
- Utomhus på garagetak: 180 kronor/månad
- Utomhus på markplan: 180 kronor/månad
- Tillgång till laddstolpe 3,5 kvh (exkl p-plats): 270 kronor/månad
- Tillgång till laddstolpe 7,4 kvh (exkl p-plats): 300 kronor/månad (Installerade under 2024)

Hyrorna för parkeringsplatser är oförändrade 2025.

Nytt lån

Under 2024 har ett nytt lån, knappt 12 000 000 kronor med en ränta på 3,76%, upprättats för finansiering av renovering av balkonger och fasader 18 L- 18 S.

Omskrivning av lån

Sju äldre lån har under året, med nödvändighet utifrån avtal skrivits om, nu med rörlig ränta på ca 3-4 %.
Fyra av lånen har slagits ihop två och två.

Bankkredit

Bankkrediten på 1 000 000 kr från 2021 har behållits. Under 2024 har krediten använts vid ett tillfälle. Med hänsyn till de stora pågående underhåll- och renoveringsarbeten har styrelsen hittills behållit krediten.

Bidrag från Naturvårdsverket

För arbetet för ett hållbart samhälle har föreningen beviljats bidrag på 168 000 kronor för installation av nya laddstolpar i föreningens garage.

Utemiljö

Ytterligare mindre gräsängar till förmån för biologisk mångfald har anlagts under året. En gräsäng finns i höjd med 18 D och en mindre invid garagets västra del.

Föreningens betonggrör för säsongsbloomor har försetts med perenna växter. Odlingar har förnyats såväl på gården

Vårvädersvägen som på gården Sunnanväg.

Ett större lönnträd har på grund av skada avverkats på gården Sunnanväg.

Samverkan med HSB

Förutom med HSB avtalad ekonomisk förvaltning har föreningen i första hand som konsult även anlitat jurist och bosociala teamet inom HSB.

Under 2024 har beslut tagits att eventuella andrahandsuthyrning, från och med 2025, ska gå via HSB:s portal och administreras via HSB. För detta utgår en årlig avgift på 10% av ett prisbasbelopp.

Föreningens gym

Med fokus på hälsa och motion får gymmet anses välutrustat. Föreningens medlemmar kan mot en månadsavgift på 75 kr få tillgång till gymmet. Styrelsen har tillsammans med fastighetsskötare tillsynsansvar för gymmet.

Föreningens två gästlägenheter

Medlemmar kan bokas dessa tidigast sex månader före aktuellt datum och hyrs mot en subventionerad avgift på 200 kr/dygn respektive 275 kr/dygn (maximalt 7 dagar i följd). De olika avgifterna beror på storlek och utrustning i respektive lägenhet.

Endast i en av gästlägenheterna (Vårvädersvägen) är husdjur tillåtna.

Även grannföreningarnas medlemmar kan hyra gästlägenheterna, dock får utomstående boka tidigast en vecka före önskat datum. För grannföreningarnas medlemmar är hyran det dubbla jämfört med för Brf Vårregnets medlemmar.

Under 2024 har gästlägenheterna försetts med nya täcken och kuddar.

Föreningslokalen

Föreningslokalen kan bokas tidigast sex månader före aktuellt datum mot en avgift på 300 kronor per påbörjat dygn.

Lokalen är i första hand ämnad för mindre sammankomster till förmån för medlemmarnas intressen.

Maximalt 40 personer får vistas i lokalen.

Utomstående, kan i enstaka fall hyra föreningslokalen. Dock får utomstående boka tidigast en vecka före aktuellt datum, Hyran är den dubbla jämfört med för Brf Vårregnets medlemmar.

Särskilda regler gäller under tiden då föreningslokalen hyrs, i första hand gäller detta då risken för störningar gentemot grannlägenheter är stor.

Information till medlemmar

Styrelsen ger två till tre gånger per år ut ett längre informationsblad till medlemmar och hyresgäster.

Styrelse och personal informerar dessutom löpande, via digitala informationstavlor som finns vid varje huvudingång. Via de digitala informationstavlorna förmedlas endast information från styrelse, personal, valberedning och föreningens kulturgrupp. Sedan föreningsstämman 2024 bjuder styrelse och valberedning gemensamt årligen in till ett allmänt informationsmöte i januari/februari.

Extra väsentlig och direkt information till enskilda medlemmar förmedlas direkt i brevlådan. Vid behov, till exempel i samband med renoveringsarbeten som berör en enskild trappuppgång kan specifika informationsmöten anordnas.

Hemsidan www.varregnet.se uppdateras med jämna mellanrum.

Övrig allmän information

Information mellan medlemmar, från hyresgäster eller från annan extern informatör förmedlas via de så kallade grannslagstavlorna som sitter i anslutning till entréerna.

Hyreslokaler

Föreningens 29 hyreslokaler hyrs ut i befintligt skick.

Samtliga lokaler är, med undantag för tre mindre rum i kontorslokal, uthyrda.

Under året har en av föreningens hyresgäster låtit renovera och tillgänglighetsanpassa en lokal. Föreningen ser detta som mycket positivt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Hissar - utbyte av föreningens samtliga 17 hissar.
- Avlopps- och dagvattenledningar - relining
- Passersystem - nyinstallation
- Balkongrenovering - påbörjat

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Balkong- och fasad - renovering fortsätter successivt
- Tappkallvattenledningar - utbyte
- Utemiljö - asfalt och växtlighet

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Det är ett levande dokument som ger riktlinjer, till exempel, vad gäller tid för besiktning/underhåll och åtgärder. Underhållsplanen granskas och uppdateras kontinuerligt.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Befintlig underhållsplan är uppdelad på nio huvudområden:

- mark,
- fasader,
- balkonger,
- fönster/dörrar/ portar,
- yttertak,
- trapphus,
- hissar,
- gemensamheter (till exempel tvättstugor)
- installationer (till exempel värmeväxlare och vattenledningar).

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 462 och under året har det tillkommit 30 och avgått 31 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 461.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	243	175	122	102	154
Skuldsättning, kr/kvm	2 503	2 176	2 228	2 220	2 141
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 720	2 349	2 405	2 396	2 311
Räntekänslighet, %	4	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	236	249	268	233	196
Årsavgifter, kr/kvm	735	710	555	538	530
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	88	75	73	73
Totala intäkter, kr/kvm	783	785	682	657	644
Nettoomsättning, tkr	23 748	22 614	20 317	19 758	19 552
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 629	2 491	-1 428	-968	1 012
Soliditet, %	27	27	26	27	28

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En (1) procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 527 995	0	0	2 527 995
Underhållsfond, kr	14 934 618	0	-43 792	14 890 826
S:a bundet eget kapital, kr	17 462 613	0	-43 792	17 418 821
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 423 073	2 491 440	43 792	9 958 305
Årets resultat, kr	2 491 440	-2 491 440	2 629 282	2 629 282
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 914 513	0	2 673 074	12 587 587
S:a eget kapital, kr	27 377 126	0	2 629 282	30 006 408

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 543 792 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	9 914 513
Årets resultat, kr	2 629 282
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	543 792
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 587 587

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	12 587 587
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	23 748 306	22 613 485
Övriga rörelseintäkter	Not 3	204 712	1 241 762
Summa Rörelseintäkter		23 953 018	23 855 247
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 344 644	-12 688 362
Övriga externa kostnader	Not 5	-521 522	-900 969
Personalkostnader	Not 6	-2 107 458	-2 585 213
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 244 722	-3 859 765
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	0
Summa Rörelsekostnader		-19 218 346	-20 034 308
Rörelseresultat		4 734 672	3 820 939
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	45 002	18 695
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 150 392	-1 348 193
Summa Finansiella poster		-2 105 390	-1 329 498
Resultat efter finansiella poster		2 629 282	2 491 440
Resultat före skatt		2 629 282	2 491 440
Årets resultat		2 629 282	2 491 440



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	104 988 586	90 393 189
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	4 488 661
Summa Materiella anläggningstillgångar		104 988 586	94 881 849

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

104 989 086 94 882 349

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		28 703	39 173
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	401 784	149 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	566 277	225 979
Summa Kortfristiga fordringar		996 764	414 356

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 081 325	1 081 325
Summa Kortfristiga placeringar		1 081 325	1 081 325

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	4 422 792	4 029 046
Summa Kassa och bank		4 422 792	4 029 046

Summa Omsättningstillgångar

6 500 881 5 524 727

Summa Tillgångar

111 489 967 100 407 077



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 527 995	2 527 995
Fond för yttre underhåll	14 890 826	14 934 618
Summa Bundet eget kapital	17 418 821	17 462 613

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 958 305	7 423 073
Årets resultat	2 629 282	2 491 440
Summa Fritt eget kapital	12 587 587	9 914 513

Summa Eget kapital	30 006 408	27 377 126
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	31 879 137	19 989 329
Summa Långfristiga skulder		31 879 137	19 989 329

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		44 675 354	46 115 862
Leverantörsskulder		1 580 172	3 175 776
Skatteskulder	Not 18	24 906	20 577
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	146 180	126 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	3 177 810	3 602 341
Summa Kortfristiga skulder		49 604 422	53 040 621

Summa Skulder		81 483 559	73 029 950
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		111 489 967	100 407 077
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 734 672	3 820 939
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 244 722	3 859 765
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 244 722	3 859 765
Erhållen ränta	45 248	11 961
Erlagd ränta	-2 072 459	-1 256 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 952 183	6 435 870
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-372 272	77 944
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 073 624	2 035 585
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-2 445 896	2 113 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 506 286	8 549 399
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-14 351 458	-4 488 661
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 351 458	-4 488 661
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	10 449 300	-1 573 100
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 449 300	-1 573 100
Årets kassaflöde	604 128	2 487 638
Likvida medel vid årets början	5 128 545	2 640 907
Likvida medel vid årets slut	5 732 673	5 128 545



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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 inanspråktagande 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.

Beskattnings

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	16 269 288	15 474 557
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 882 893	2 001 214
	Hyror lokaler	1 748 158	1 653 394
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 029 344	924 248
	Hyror förbrukningsbaserad	2 667 934	2 518 128
	Hyror informationsöverföring	4 500	0
	Hyror övrigt	314 641	89 487
	Övriga primära intäkter	252 137	287 115
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	24 168 895	22 948 143
	Hyresbortfall	-420 589	-334 658
	<i>Summa</i>	-420 589	-334 658
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	23 748 306	22 613 485

I årsavgifterna ingår gemensam el, gemensam uppvärmning, vatten, renhållning och förvaltningskostnader

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	37 426
	Övriga sekundära intäkter	204 712	1 204 336
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	204 712	1 241 762

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-971 263	-1 226 036
	Snö och halk-bekämpning	-77 445	-88 940
	Reparationer	-1 216 633	-1 265 417
	Planerat underhåll	-543 792	-33 813
	Försäkringsskador	0	-15 125
	El	-2 462 778	-3 185 099
	Uppvärmning	-3 623 097	-3 380 642
	Vatten	-1 131 582	-986 243
	Sophämtning	-633 731	-708 011
	Fastighetsförsäkring	-253 128	-235 887
	Kabel-TV och bredband	-448 636	-566 571
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-697 380	-684 014
	Förvaltningsavtalskostnader	-276 845	-300 514
	Övriga driftkostnader	-8 335	-12 049
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-12 344 644	-12 688 362

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 865	-24 415
	Administrationskostnader	-274 578	-333 428
	Extern revision	-29 875	-26 750
	Konsultkostnader	-17 212	-245 788
	Medlemsavgifter	-99 800	-99 800
	Föreningsverksamhet	-16 620	-35 123
	Övriga förvaltningskostnader	-75 571	-135 665
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-521 522	-900 969
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-273 000	-260 000
	Revisionsarvode	-11 430	-11 145
	Övriga arvoden	-452 066	-514 661
	Löner och övriga ersättningar	-648 504	-855 775
	Sociala avgifter	-414 948	-499 794
	Uttagsbeskattning	-231 155	-319 570
	Pensionskostnader och förpliktelser	-69 585	-109 948
	Övriga personalkostnader	-6 770	-14 320
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-2 107 458	-2 585 213
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	0
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	41 530	15 024
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 472	3 671
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	45 002	18 695
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 120 930	-1 325 402
	Övriga räntekostnader	-29 462	-22 791
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 150 392	-1 348 193

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	140 057 262	140 057 262
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 147 000	1 147 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	250 086	250 086
	Årets investeringar	18 840 119	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-1 512 511	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	158 781 956	141 454 348
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-51 061 159	-47 201 394
	Årets avskrivningar	-4 244 722	-3 859 765
	Omklassificeringar	1 512 511	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-53 793 370	-51 061 159
	Utgående redovisat värde	104 988 586	90 393 189
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	307 000 000	307 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 200 000	10 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	295 000 000	295 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	6 400 000	6 400 000
	Summa	618 600 000	618 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	80 875 000	73 644 000
	Varav i eget förvar	-530 000	-530 000
	Ställda säkerheter	80 345 000	73 114 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	4 488 661	0
	Årets investeringar	0	4 488 661
	Omklassificering till byggnad	-4 488 661	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	4 488 661
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	228 556	18 174
	Övriga fordringar	173 228	131 030
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	401 784	149 204
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	64 298	59 812
	Upplupna ränteintäkter	6 488	6 734
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	495 491	159 433
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	566 277	225 979
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 081 325	1 081 325
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 081 325	1 081 325
Not 16	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	4 055 808	3 827 447
	Bankkonto 7	366 984	201 600
	<i>Summa Kassa och bank</i>	4 422 792	4 029 046

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,99%	2027-07-30	3 852 000	100 000
Stadshypotek AB	3,76%	2026-03-30	5 970 000	60 000
Stadshypotek AB	3,3%	2025-03-03	5 635 554	200 000
Stadshypotek AB	0,64%	2025-07-30	3 066 800	65 600
Stadshypotek AB	2,99%	2027-07-30	2 392 737	50 000
Stadshypotek AB	3,74%	2027-04-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	3,76%	2026-03-30	5 970 000	60 000
Stadshypotek AB	1,75%	2025-03-30	1 890 000	40 000
SEB	4,54%	2024-12-28	10 100 000	200 000
Stadshypotek AB	0,64%	2025-07-30	3 740 000	80 000
SEB	1,53%	2026-02-28	5 800 000	260 000
Nordea Hypotek AB	2,96%	2025-12-08	14 128 000	300 000
Stadshypotek AB	0,67%	2025-01-30	2 000 000	0
SBAB Bank AB	0,94%	2025-08-15	3 660 000	80 000
SBAB Bank AB	3,91%	2026-01-19	6 350 000	120 000
			76 555 091	1 615 600

Långfristig del	31 684 737
Nästa års amortering av långfristig skuld	650 000
Lån som ska konverteras inom ett år	34 120 354
Kortfristig del	34 770 354
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 415 600
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 662 400
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,67%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Skatteskulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	24 906	20 577
<i>Summa Skatteskulder</i>	24 906	20 577

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	0	0
Momsskuld	73 225	73 852
Källskatt	16 605	31 050
Inre fond	0	0
Övriga kortfristiga skulder	56 350	21 164
<i>Summa Övriga skulder</i>	146 180	126 066

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 909 253	1 866 155
	Upplupna räntekostnader	230 924	152 991
	Övriga upplupna kostnader	1 037 633	1 583 195
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 177 810	3 602 341

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vårregnet i Lund, org.nr. 745000-1990

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vårregnet i Lund för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 föreningsvalda 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 HSB Brf Vårregnet i Lund för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Kullenbok
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Vårregnet i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

URSULA WILLSTEDT SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 19:31:24



GUNNAR SMITH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 13:12:26



LARS ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 08:54:19



ANDERS NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 15:40:18



MAGNUS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 07:34:46



HANNA NILVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 17:24:16



MARC STIHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 22:24:38



ULF KULLENBOK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 10:10:17



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 12:10:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Vårregnet i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULF KULLENBOK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 10:16:45



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 12:05:47



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.