



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Vårregnet i Lund

MEMBER IN 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 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 Lund kommun:

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

#### 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 <sup>2</sup>
326	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28 144
29	lokaler (hyresrätt)	2 018
8	lokaler använda av föreningen	500
42	uthyrda extra förråd	332
118	garage, bilparkering (varav 20 är försedda med ladduttag)	1 416
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
<b>Totalt 724 objekt</b>		<b>32 410</b>

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	T.o.m.
Ursula Willstedt Svensson	Ordförande, vald som ledamot till 2027, ordförande 2026	
Gunnar Smith	Vice ordförande, vald till 2026	
Hanna Nilvall	Sekreterare, vald till 2027	
Marc Stihl	Vice sekreterare, vald till 2027	
Anders Nilsson	Ledamot, vald till 2026	
Lars Engström	Ledamot, vald till 2026	
Magnus Andersson	Ledamot, utsedd av HSB Skåne	
Fredrik Jergmo	Suppleant, vald till 2026	
Petter Henriksson	Suppleant, vald till 2026	
Simon Kihlberg Wallström	Suppleant	2025-02-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunnar Smith, Anders Nilsson, Lars Engström, Fredrik Jergmo och Petter Henriksson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Ulf Kullenbok med Christina Wijkström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Daniel Björklund, Agneta Ingemansson och Christina Wijkström valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Med syfte att tillsammans med stöd från HSB:finans låneförvaltning få ett bättre förhandlingsläge gällande räntor och bättre översikt gällande kontinuerliga omskrivningar av lån har ett antal mindre lån slagits samman under 2025.

### Bankkredit

Bankkrediten på 1 000 000 kr från 2021 har med hänsyn till de stora pågående underhåll- och renoveringsarbeten behållits.

### Förändrade avgifter och hyror

- Årsavgiften förändrades med +5 %.
- Avgift för värme förändrades med +5%
- Hyran för samtliga hyreslokaler förändrades utifrån befintligt hyreskontrakt.
- Övriga hyror för förråd och avgifter för gym, föreningslokaler etc förändrades ej.

### Hyror för parkeringsplatser

Hyror för parkeringsplatser har varit oförändrade:

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

Under 2025 har uppdatering av hyresavtal gällande parkeringsplatser påbörjats.

### Utemiljö

- Utemiljön invid 18 S har försetts med utomhusbelysning.
- Träd har ansats och pilar har hamlats.
- Rabatt invid 18 K som skadats efter byggnadsställningar på Sunnaväg 18 har åtgärdats med ny plantering. (Vårvädersvägens planteringar åtgärdas efter aktuella balkong- och fasadrenoveringar)
- Underhåll/målning av låghusens entréer har genomförts.
- Breddning av parkeringsplatser utomhus är påbörjad.
- Lekplatser är besiktigade. Smärre anmärkningar åtgärdade.

### Inomhusmiljö

- trappuppgångar (Sunnanväg 18L-18S samt Vårvädersvägen 4K-4P) har som stöd vid eventuellt strömavbrott försetts med reflexskyltar.
- radiatorers termostater har bytts ut inom hela föreningen.
- inomhusbelysning, tvättmaskiner etc. byts successivt ut.
- nya uppdaterade skyltar har satts upp i föreningens gym.

### Samverkan med HSB

Föreningen anlitar sedan många år tillbaka HSB som ekonomisk förvaltare. Under 2025 har avtal även skrivits angående låneförvaltning inom HSB Finans samt angående HSB:s underhållsplan. Dessutom anlitas HSB som administratör gällande andrahandsuthyrningar och även gällande bosociala och juridiska frågor.

### Föreningens gym (Sunnanvägn 18 E)

För föreningens betalande medlemmar finns ett gym med utrustning som fokuserar på grundläggande motion och hälsa.

### Föreningens två gästlägenheter (Vårvädersvägen 4D respektive Sunnaväg 18 A)

Medlemmar kan boka tidigast sex månader före aktuellt datum och de hyrs ut 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 2025 har gästlägenheterna upprustats med nya bäddsoffor.

### Föreningslokalen (Vårvädersvägen 4E)

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 den för Brf Vårregnets medlemmar.

Särskilda regler gäller under tiden då föreningslokalen hyrs, risken för störningar gentemot grannlägenheter är tyvärr stor.

### Information till medlemmar

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

Via de digitala informationstavlorna förmedlas information från styrelse, personal, valberedning och föreningens kulturgrupp.

Sedan några år tillbaka bjuder styrelse och valberedning gemensamt årligen in till ett allmänt informationsmöte i januari/februari.

Extra väsentlig 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](http://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.

Under 2025 har hyresförmedling anlåtats för att söka hyresgäster till föreningens lokaler. Vid årsskiftet fanns två lediga lokaler. Styrelsen ser med tillförsikt fram emot nya hyresgäster.

### Under de senaste 10 åren har följande större åtgärder genomförts alternativt påbörjats:

- Hissar - utbyte av föreningens samtliga 17 hissar.
- Avlopps- och dagvattenledningar - relining
- Passersystem - nyinstallation
- Laddtolpar för elbilar - nyinstallation
- Balkong- och fasadrenovering - genomförd gällande höghusen Sunnaväg, Påbörjat gällande höghusen Vårvädersvägen.
- Utbyte av tappkallvattenledningar pågår på Vårvädersvägen 4.

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

- Balkong- och fasadrenovering fortsätter successivt
- Utvärdering angående eventuellt behov av utbyte av tappkallvattenledningar på Sunnaväg 18.
- Utemiljö - asfalt och växtlighet
- Kontinuerligt sker genomgång av och fortsatt planering utifrån gällande underhållsplan via HSB.

### Underhållsplan

Föreningen har följt en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Från årsskiftet 2025/2026 kommer befintlig underhållsplan att föras över till HSB:s ordinarie underhållsplan. En underhållsplan är alltid evande dokument som ger riktlinjer, till exempel, vad gäller tid för besiktning/underhåll och åtgärder. Underhållsplanen granskas och uppdateras kontinuerligt, minst en gång per år i samverkan mellan vicevärd, styrelse och HSB:s ansvarig för underhållsplan. Innehållet i föreningens, via HSB, uppdaterade underhållsplan ges översiktligt i separat informationsblad som delas ut till medlemmarna.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

## Medlemsinformation

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 461 och under året har det tillkommit 26 och avgått 30 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 457.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	261	243	175	122	102
Skuldsättning, kr/kvm	2 562	2 503	2 176	2 228	2 220
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 950	2 720	2 349	2 405	2 396
Räntekänslighet, %	4	4	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	265	236	249	268	233
Årsavgifter, kr/kvm	677	735	710	555	538
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	87	88	75	73
Totala intäkter, kr/kvm	844	783	785	682	657
Nettoomsättning, tkr	24 825	23 748	22 614	20 317	19 758
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 167	2 629	2 491	-1 428	-968
Soliditet, %	27	27	27	26	27

Definitioner nyckeltal hänvisa till not 1.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 527 995	0	0	2 527 995
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	14 890 826	0	-565 556	14 325 270
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>17 418 821</b>	<b>0</b>	<b>-565 556</b>	<b>16 853 265</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	9 958 305	2 629 282	565 556	13 153 143
Årets resultat, kr	2 629 282	-2 629 282	3 167 201	3 167 201
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>12 587 587</b>	<b>0</b>	<b>3 732 757</b>	<b>16 320 344</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>30 006 408</b>	<b>0</b>	<b>3 167 201</b>	<b>33 173 609</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 865 556 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	12 587 587
Årets resultat, kr	3 167 201
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	865 556
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>16 320 344</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>16 320 344</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	24 825 006	23 748 306
Övriga rörelseintäkter	Not 3	668 368	204 712
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>25 493 374</b>	<b>23 953 018</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-13 631 600	-12 344 644
Övriga externa kostnader	Not 5	-699 498	-521 522
Personalkostnader	Not 6	-1 940 925	-2 107 458
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 847 895	-4 244 722
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-20 119 917</b>	<b>-19 218 346</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 373 457</b>	<b>4 734 672</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	91 811	45 002
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 298 067	-2 150 392
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-2 206 256</b>	<b>-2 105 390</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 167 201</b>	<b>2 629 282</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 167 201</b>	<b>2 629 282</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 167 201</b>	<b>2 629 282</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	101 140 691	104 988 586
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	10 325 959	0
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>111 466 650</b>	<b>104 988 586</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**111 467 150 104 989 086**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		246 781	28 703
Övriga kortfristiga fordringar		292 482	401 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	636 612	566 277
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>1 175 874</b>	<b>996 764</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	5 367 022	1 081 325
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>5 367 022</b>	<b>1 081 325</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	2 854 231	4 422 792
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>2 854 231</b>	<b>4 422 792</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**9 397 127 6 500 881**

### Summa Tillgångar

**120 864 277 111 489 967**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 527 995	2 527 995
Fond för yttre underhåll	14 325 270	14 890 826
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>16 853 265</b>	<b>17 418 821</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 153 143	9 958 305
Årets resultat	3 167 201	2 629 282
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>16 320 344</b>	<b>12 587 587</b>

### Summa Eget kapital

**33 173 609 30 006 408**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	34 918 473	31 879 137
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>34 918 473</b>	<b>31 879 137</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		48 194 712	44 675 354
Leverantörsskulder		587 772	1 580 172
Skatteskulder		67 550	24 906
Övriga kortfristiga skulder		65 116	146 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 857 045	3 177 810
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>52 772 196</b>	<b>49 604 422</b>

### Summa Skulder

**87 690 669 81 483 559**

### Summa Eget kapital och skulder

**120 864 277 111 489 967**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	5 373 457	4 734 672
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 847 895	4 244 722
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>3 847 895</b>	<b>4 244 722</b>
Erhållen ränta	92 178	45 248
Erlagd ränta	-2 214 263	-2 072 459
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>7 099 267</b>	<b>6 952 183</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-375 385	-372 272
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-435 389	-2 073 624
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-810 773</b>	<b>-2 445 896</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6 288 493</b>	<b>4 506 286</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-10 325 959	-14 351 458
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-10 325 959</b>	<b>-14 351 458</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	6 558 694	10 449 300
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>6 558 694</b>	<b>10 449 300</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 521 228</b>	<b>604 128</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 732 673</b>	<b>5 128 545</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 253 901</b>	<b>5 732 673</b>

## 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 ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

### Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### 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.

### Definitioner nyckeltal

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	17 083 008	16 269 288
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 972 969	144 042
	Hyror lokaler	1 880 228	1 748 158
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 050 600	1 029 344
	Hyror förbrukningsbaserad	2 738 608	4 406 785
	Hyror informationsöverföring	3 600	4 500
	Hyror övrigt	166 419	314 641
	Övriga primära intäkter	317 572	252 137
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>25 213 004</b>	<b>24 168 895</b>
	Avgiftsbortfall	-2	0
	Hysesbortfall	-387 996	-420 589
	<i>Summa</i>	<b>-387 998</b>	<b>-420 589</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>24 825 006</b>	<b>23 748 306</b>

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	70 437	0
	Övriga sekundära intäkter	597 931	204 712
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>668 368</b>	<b>204 712</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 461 231	-1 248 108
	Snö och halk-bekämpning	-63 853	-77 445
	Reparationer	-1 143 509	-1 216 633
	Planerat underhåll	-865 556	-543 792
	Försäkringsskador	-35 059	0
	El	-2 529 345	-2 462 778
	Uppvärmning	-4 132 988	-3 623 097
	Vatten	-1 358 739	-1 131 582
	Sophämtning	-583 927	-633 731
	Fastighetsförsäkring	-262 257	-253 128
	Kabel-TV och bredband	-448 501	-448 636
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-740 024	-697 380
	Övriga driftkostnader	-6 610	-8 335
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-13 631 600</b>	<b>-12 344 644</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 906	-7 865
	Administrationskostnader	-281 891	-274 578
	Extern revision	-34 875	-29 875
	Konsultkostnader	-127 443	-17 213
	Medlemsavgifter	-99 800	-99 800
	Föreningsverksamhet	-19 600	-16 620
	Övriga förvaltningskostnader	-123 984	-75 571
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-699 498</b>	<b>-521 522</b>

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-282 100	-273 000
	Revisionsarvode	-12 090	-11 430
	Övriga arvoden	-547 275	-452 066
	Löner och övriga ersättningar	-536 648	-648 504
	Sociala avgifter	-386 271	-414 948
	Uttagsbeskattning	-91 901	-231 155
	Pensionskostnader och förpliktelser	-82 100	-69 585
	Övriga personalkostnader	-2 540	-6 770
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-1 940 925</b>	<b>-2 107 458</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 822 887	-4 219 712
	Avskrivning på markanläggning	-25 008	-25 010
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-3 847 895</b>	<b>-4 244 722</b>
<b>Not 8</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	89 423	41 530
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 388	3 472
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>91 811</b>	<b>45 002</b>
<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 269 992	-2 120 930
	Övriga räntekostnader	-28 075	-29 462
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-2 298 067</b>	<b>-2 150 392</b>

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	157 384 870	140 057 262
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 147 000	1 147 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	250 086	250 086
	Årets investeringar	0	18 840 119
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-1 512 511
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>158 781 956</b>	<b>158 781 956</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-53 793 370	-51 061 159
	Årets avskrivningar	-3 847 895	-4 244 722
	Omklassificeringar	0	1 512 511
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-57 641 265</b>	<b>-53 793 370</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>101 140 691</b>	<b>104 988 586</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	394 000 000	307 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 000 000	10 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	260 000 000	295 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	6 800 000	6 400 000
	<b>Summa</b>	<b>671 800 000</b>	<b>618 600 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	88 875 200	80 875 000
	Varav i eget förvar	-530 000	-530 000
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>88 345 200</b>	<b>80 345 000</b>
Not 11	<b>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	4 488 661
	Årets investeringar	10 325 959	0
	Omklassificering till byggnad	0	-4 488 661
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>10 325 959</b>	<b>0</b>

<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	0	64 298
	Upplupna ränteintäkter	6 121	6 488
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	630 491	495 491
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>636 612</b>	<b>566 277</b>
<b>Not 13</b>	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	5 367 022	1 081 325
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>5 367 022</b>	<b>1 081 325</b>
<b>Not 14</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	2 565 609	4 055 808
	Bankkonto 7	288 621	366 984
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>2 854 231</b>	<b>4 422 792</b>

**Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,60%	2027-07-30	6 604 475	132 500
SBAB Bank AB	3,91%	2026-01-19	6 230 000	120 000
Stadshypotek AB	2,99%	2027-07-30	3 752 000	100 000
Stadshypotek AB	3,76%	2026-03-30	5 910 000	60 000
Stadshypotek AB	2,60%	2027-07-30	5 516 875	132 500
Stadshypotek AB	2,75%	2028-04-30	15 429 698	311 712
Stadshypotek AB	2,99%	2027-07-30	2 342 737	50 000
Stadshypotek AB	3,74%	2027-04-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	3,76%	2026-03-30	5 910 000	60 000
SEB	3,04%	2026-12-28	9 900 000	200 000
SEB	1,53%	2026-02-28	5 540 000	260 000
SEB	2,36%	2026-03-28	13 903 000	300 000
			<b>83 038 785</b>	<b>1 726 712</b>

Långfristig del	34 919 073
Nästa års amortering av långfristig skuld	726 712
Lån som ska konverteras inom ett år	47 393 000
Kortfristig del	48 119 712
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 726 712
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 906 848
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,89%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 989 744	1 909 253
Upplupna räntekostnader	314 728	230 924
Övriga upplupna kostnader	1 552 573	1 037 633
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>3 857 045</b>	<b>3 177 810</b>

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-04. 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 Bostadsrättsförening Vårregnet i Lund, org.nr. 745000-1990

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vårregnet i Lund för räkenskapsåret 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 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 Bostadsrättsförening Vårregnet i Lund för räkenskapsåret 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Vårregnet i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Ursula Svensson**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 14:50:05



**Gunnar Smith**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 14:58:55



**Lars Engström**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 14:53:34



**Anders Nilsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 19:29:01



**Magnus Andersson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 18:44:03



**Hanna Nilvall**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 18:44:26



**Marc Stihl**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 18:40:38



**Ulf Kullenbok**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 09:45:20



**Morgan Nilsson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 19:13:13



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-05-05 kl. 09:48:51



**Morgan Nilsson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 19:12:44



# 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.