



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Jordabalken i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Jordabalken i Lund med säte i LUND org.nr. 716438-9442 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-13.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jordabalken 1	1991-01-01	1990

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
58	garageplatser	0
39	p-platser	0
97	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8444
<b>Totalt 194 objekt</b>		<b>8444</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 35 st 2 rok, 43 st 3 rok, 19 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	T.o.m.
Helena Ullman	Ordförande	
Jan Hammarström	Ordförande	2023-05-16
Ulf Kjellgren	Ledamot	2023-05-16
Susanne Brokop	Ledamot	
Jari Markkanen	Ledamot	
Daniel Torres	Ledamot	
Moa Mitchell	Ledamot	
Gabriel Borgius	Ledamot	2023-03-09
Jamil Khan	Suppleant	
Mailinda Forsberg	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Susanne Brokop, Jari Markkanen och Mailinda Forsberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas, två i förening, av Susanne Brokop, Helena Ullman och Daniel Torres.

Revisorer har varit: Kristin Hyltegren och Per-Åke Malmquist valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Katja Sandmark-Bredin (sammankallande), Jesper Nordh och Marisol Cespedes Sanchez, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +9% per 2024-01-01 är registrerad.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-20.

**Under 2023 har följande större åtgärder genomförts:**

- Rengöring av fasader och utsida balkonger, målning av trapphus och entréer, målning av dörrar (ej lgh dörrar), målning av garage och förrådslängor avslutades under våren 2023.
- Stampsolning i alla lägenheter genomfördes under hösten 2023
- Uppdatering av larm för pumpar
- Skärning av rötter och borttagning av buskar intill garage på västa parkeringen genomfördes av arborister då rötter vuxit in i garagen.

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

- Kontroll och tätning av balkongplattorna på översta vån pga läckage
- Byte, lagning av mjukfogar
- Tvätt av alla tak utom Jbv 35, 36 och 37 som gjordes 2022
- Gräva upp marktäckande buskage, byta till luftigare för att undvika råttbo
- Lägga om plattorna på gångstiden bakom 20-gården
- Högtryckstvätta lekplatsutrustningen
- Övergång till gemensamt elavtal

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 135 och under året har det tillkommit 13 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 136.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	271	290	325	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 930	6 076	6 135	6 230	6 324
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 930	6 076	6 135	6 230	6 324
Räntekänslighet, %	7	8	8	0	0
Energikostnad, kr/kvm	159	135	157	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	917	914	881	798	798
Årsavgifter/totala intäkter, %	62	96	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 490	953	949	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 067	7 989	7 993	8 116	8 100
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 182	333	1 513	760	175
Soliditet, %	38	35	34	33	31

0 = siffra finns inte framräknad.

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 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. I årsavgifterna ingår inte el.

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). Detta nyckeltal 2023 innehåller intäkter avseende återföring av nedskrivning.

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	15 200 015	0	0	15 200 015
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 230 211	0	57 264	1 287 475
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>16 430 226</b>	<b>0</b>	<b>57 264</b>	<b>16 487 490</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	11 269 446	332 526	-57 264	11 544 708
Årets resultat, kr	332 526	-332 526	4 182 332	4 182 332
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>11 601 972</b>	<b>0</b>	<b>4 125 068</b>	<b>15 727 040</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>28 032 198</b>	<b>0</b>	<b>4 182 332</b>	<b>32 214 530</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 546 000 kr samt ianspråktagande skett med 488 736 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	11 601 972
Årets resultat, kr	4 182 332
Reservation till underhållsfond, kr	-546 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	488 736
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>15 727 040</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>15 727 040</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	8 067 368	7 988 743
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 510 852	55 682
<strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>		<strong>12 578 220</strong>	<strong>8 044 425</strong>
<strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-4 777 670	-4 568 978
Underhåll enligt plan	Not 5	-488 736	-151 482
Övriga externa kostnader	Not 6	-121 796	-104 250
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-294 934	-298 404
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 019 144	-1 960 752
<strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>		<strong>-7 702 280</strong>	<strong>-7 083 866</strong>
<strong>RÖRELSERESULTAT</strong>		<strong>4 875 940</strong>	<strong>960 559</strong>
<strong>FINANSIELLA POSTER</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		139 579	35 268
Räntekostnader och liknande resultatposter		-833 187	-663 301
<strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>		<strong>-693 608</strong>	<strong>-628 033</strong>
<strong>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</strong>		<strong>4 182 332</strong>	<strong>332 526</strong>
<strong>ÅRETS RESULTAT</strong>		<strong>4 182 332</strong>	<strong>332 526</strong>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	78 356 761	70 718 683
Inventarier och installationer	Not 10	0	9 898
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	1 379 863
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>78 356 761</b>	<b>72 108 444</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>78 357 261</b>	<b>72 108 944</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		11 988	1 452
Avräkningskonto HSB		47 469	27 288
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	39 447	88 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	154 156	170 963
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>253 060</b>	<b>287 853</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	3 000 000	6 500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>3 000 000</b>	<b>6 500 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 16	2 162 770	1 980 210
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 162 770</b>	<b>1 980 210</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 415 830</b>	<b>8 768 063</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>83 773 091</b>	<b>80 877 007</b>



## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 200 015	15 200 015
Fond för yttre underhåll		1 287 475	1 230 211
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>16 487 490</u>	<u>16 430 226</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 544 708	11 269 446
Årets resultat		4 182 332	332 526
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>15 727 040</u>	<u>11 601 972</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>32 214 530</u></b>	<b><u>28 032 198</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	<u>36 436 103</u>	<u>37 652 042</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>36 436 103</u>	<u>37 652 042</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		13 633 311	13 651 000
Medlemmarnas inre fond	Not 18	13 245	13 245
Leverantörsskulder		241 101	295 456
Aktuell skatteskuld	Not 19	17 898	13 532
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	6 502	19 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 210 402	1 199 706
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>15 122 458</u>	<u>15 192 767</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>51 558 561</u></b>	<b><u>52 844 809</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>83 773 091</u></b>	<b><u>80 877 007</u></b>

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	4 875 940	960 559
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 019 144	1 960 752
Återföring nedskrivning	-4 400 000	0
	<u>2 495 084</u>	<u>2 921 311</u>
Erhållen ränta	143 413	30 422
Erlagd ränta	-771 403	-670 702
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 867 094</u>	<u>2 281 031</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	51 140	-95 435
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-114 404	-137 950
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>1 803 830</u>	<u>2 047 647</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-3 867 461	-1 371 113
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-3 867 461</u>	<u>-1 371 113</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 233 628	-500 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-1 233 628</u>	<u>-500 000</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-3 297 259</b>	<b>176 534</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	8 507 498	8 330 964
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	5 210 239	8 507 498
	<u>-3 297 259</u>	<u>176 534</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

#### Avskrivningsperioder

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

#### 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	25 435 tkr
---	------------

#### Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	6 965 072	6 830 916
Årsavgiftsbortfall bostäder	-635	-936
Hysesintäkt lokaler	9 005	12 900
Hysesintäkt garage och bilplatser	265 600	265 100
Hysesintäkt övrigt	2 870	0
Hysesrabatter	0	-27 318
Konsumtionsavgift vatten	1 454	0
Konsumtionsavgift värme*	782 573	886 169
Intäkt andrahandsupplåtelse	18 135	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	23 294	21 912
	<b>8 067 368</b>	<b>7 988 743</b>
<i>* I årsavgifterna ingår värme, vatten, bredband och Kabel-TV.</i>		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	12 150	57 396
Bidrag	72 981	0
Återföring nedskrivning	4 400 000	0
Övrigt	25 721	-1 714
	<b>4 510 852</b>	<b>55 682</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-483 923	-561 810
El	-398 509	-292 185
Uppvärmning	-691 153	-629 709
Vatten	-254 330	-221 254
Renhållning	-220 734	-210 322
TV, bredband, iptelefoni	-197 908	-195 882
Serviceavtal	-258 914	-191 925
Hissar serviceavtal & besiktning	-23 852	-22 958
Förvaltningskostnader	-1 853 893	-1 850 531
Försäkringar	-95 207	-87 231
Fastighetsskatt	-164 983	-158 193
Övriga driftskostnader	-134 264	-146 977
	<b>-4 777 670</b>	<b>-4 568 978</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	-48 139	-50 857
Underhåll övrigt	-440 597	-100 625
	<b>-488 736</b>	<b>-151 482</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-10 000	-12 375
Övriga förvaltningskostnader	-13 179	-13 393
Kostnader överlåtelse och panter	-33 757	-36 598
Kontorsutrustning och -material	-6 502	-2 671
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 392	0
Konsulter	-24 113	-9 113
Medlemsavgifter HSB	-30 100	-30 100
Stämman och styrelse	-2 755	0
	<b>-121 796</b>	<b>-104 250</b>

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

**Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**

Medelantal anställda

Arvode till styrelsen	-226 594	-217 842
Löner för anställda	0	-3 875
Övriga arvoden	-7 236	-17 004
Övriga personalkostnader	-2 517	0
Revisionsarvode	-7 237	-6 936
Sociala avgifter	-51 350	-52 747
	<b>-294 934</b>	<b>-298 404</b>

**Not 8 AVSKRIVNINGAR**

Byggnader	-2 009 246	-1 950 854
Installationer och inventarier	-9 898	-9 898
	<b>-2 019 144</b>	<b>-1 960 752</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	97 438 533	97 438 533
Omklassificering	0	154 965
Årets investering byggnader	5 247 324	-154 965
Ingående anskaffningsvärde mark	4 205 000	4 205 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>106 890 857</b>	<b>101 643 533</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-20 924 850	-18 973 996
Återföring nedskrivning	-5 600 000	0
Årets avskrivningar byggnader	-2 009 246	-1 950 854
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-28 534 096</b>	<b>-20 924 850</b>

Nedskrivning byggnader	0	-10 000 000
------------------------	---	-------------

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>78 356 761</b>	<b>70 718 683</b>
---------------------------------	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	74 151 761	66 513 683
Redovisade värden mark	4 205 000	4 205 000

**Fastighetsbeteckning:** Lund Jordabalken 1

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1991	105 085 000	48 000 000	153 085 000	153 085 000
		<b>105 085 000</b>	<b>48 000 000</b>	<b>153 085 000</b>	<b>153 085 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	96 147 000	96 147 000
varav i eget förvar	28 164 000*	3 900 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>96 147 000</b>	<b>96 147 000</b>

\* 3 900 000 avser skriftligt pantbrev som inte finns att hitta.

**Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	49 490	204 455
Årets försäljning, utrangering	0	-154 965
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>49 490</b>	<b>49 490</b>

Ingående avskrivningar	-39 592	-184 659
Årets avskrivningar	-9 898	-9 898
Årets försäljning, utrangering	0	154 965
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-49 490</b>	<b>-39 592</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>9 898</b>
---------------------------------	----------	--------------

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 379 863	8 750
Årets Investering	3 867 461	1 371 113
Omklassificering till Byggnader och mark	-5 247 324	0
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>1 379 863</b>

**Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	39 447	38 613
Övriga kortfristiga fordringar	0	49 537
	<b>39 447</b>	<b>88 150</b>

**Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	24 355	22 142
Förutbetald kabel-TV och bredband	49 453	49 116
Upplupna ränteintäkter	2 533	6 367
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 815	93 338
	<b>154 156</b>	<b>170 963</b>

**Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-23	3 000 000	6 500 000
			<b>3 000 000</b>	<b>6 500 000</b>

**Not 16 BANK**

Sparbanken Skåne	2 162 770	1 980 210
	<b>2 162 770</b>	<b>1 980 210</b>

**Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB		3,53%	2025-07-09	7 017 456	0
SBAB Bank AB		4,23%	2027-09-15	12 417 372	134 512
SBAB Bank AB		0,78%	2024-10-10	13 398 799	100 000
SBAB Bank AB		0,96%	2026-08-10	17 235 787	100 000
				<b>50 069 414</b>	<b>334 512</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **36 436 103**

Nästa års amortering av långfristig skuld 234 512  
Lån som ska konverteras inom ett år 13 398 799  
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **13 633 311**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,08%  
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 338 048  
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 48 396 854  
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	13 245	13 245
	<b>13 245</b>	<b>13 245</b>

**Not 19 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	17 898	13 532
	<b>17 898</b>	<b>13 532</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Arbetsgivaravgifter	0	0
Övriga kortfristiga skulder	6 502	19 829
	<b>6 502</b>	<b>19 829</b>
<b>Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och arvoden	163 584	166 600
Upplupna sociala avgifter	51 398	52 347
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	197 512	162 872
Upplupna räntekostnader	84 427	22 643
Upplupen revision	11 000	12 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	702 481	679 971
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	103 273
	<b>1 210 402</b>	<b>1 199 706</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Daniel Torres

.....  
Helena Ullman

.....  
Jari Markkanen

.....  
Moa Mitchell

.....  
Susanne Brokop

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....  
Kristin Hyltegren  
Revisor vald av föreningsstämman

.....  
Morgan Nilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Jordabalken i Lund, org.nr. 716438-9442

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jordabalken i Lund för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Jordabalken i Lund för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kristin Hyltegren  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Jordabalken i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HELENA ULLMAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 19:05:07



**DANIEL FRANCISC TORRES  
RODRIGUEZ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 10:05:39



**SUSANNE BROKOP**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 16:40:23



**JARI MARKKANEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 13:53:43



**MOA MITCHELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 15:11:42



**KRISTIN HYLTEGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 15:56:18



**MORGAN NILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 18:26:19



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Jordabalken i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KRISTIN HYLTEGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 15:57:51



**MORGAN NILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 18:27:17



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.