



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Lönnen i Perstorp

MEMLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lönner i Perstorp med säte i Perstorp org.nr. 737600-0845 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-26.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Perstorp kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lönner 11	1946-01-01	1948

### 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. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (hyresrätt)	356
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3032
<b>Totalt 46 objekt</b>		<b>3388</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 14 st 2 rok, 13 st 3 rok, 4 st 4 rok, 2 st 5 rok, 1 st 6 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Håkan Abrahamsson	Ordförande
Niklas Oliwers	Ledamot
Richard Färlevik	Ledamot
Olle Rasmusson	Ledamot
Sebastian Uhre	Ledamot
Sajma Hadzisulejmanovic	Suppleant
Linus Höjer	Suppleant

AO

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Abrahamsson, Richard Färlevik, Olle Rasmusson och Sajma Hadzisulejmanovic.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Niklas Oliwers, Håkan Abrahamsson, Richard Färlevik och Olle Rasmusson.

Revisorer har varit: Anette Johansson med Valter Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen med Håkan Abrahamsson som sammankallande, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +20% 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 2023-05-04.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2008	Fönsterbyte
2013	Stambyte med badrumsrenovering
2013	lordningställande av utemiljö
2014	Byte av lägenhetsdörrar samt källardörrar
2014	Isolering av vind
2016	Tvätt av fasader och tak
2022	Elstammar
2021-2023	Dränering runt hus, utemiljö, staket källartrappor till lokal

### Föreningens aktuella underhållsplan visar följande större åtgärder under de närmaste 5 åren:

(Underhållen kan komma att skjutas fram beroende på det ekonomiska läget samt om nuvarande skick visar att underhållet kan vänta)

Årtal	Ändamål
2024	Målning av trappupphus samt elinstallation av LED-lampor
2026	Byte av tak och fasad, eventuellt solpaneler
2027	Byte av entréparti

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	65	-137	171	241	249
Skuldsättning, kr/kvm	3 814	3 815	2 768	2 285	2 400
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 261	4 265	3 093	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	4	3	3
Energikostnad, kr/kvm	381	347	279	235	229
Årsavgifter, kr/kvm	832	792	777	761	753
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	98	99	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	782	720	700	717	709
Nettoomsättning, tkr	2 621	2 434	2 363	2 428	3 374
Resultat efter finansiella poster, tkr	-218	-818	205	425	373
Soliditet, %	22	21	31	35	31

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.

**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.

#### Upplysningar vid förlust

Föreningen uppvisar ett resultat på -218 tkr, detta är till följd av de stora investeringarna som gjorts. Styrelsen har gjort flera höjningar av årsavgifterna för att förbättra de framtida resultaten och för att föreningen ska få ett positivt kassaflöde, för att kunna spara till framtida underhåll.

Föreningen har en hög belåningsgrad och det är inte säkert att föreningen kommer beviljas nya lån inom den närmsta tiden. Om föreningen tar nya lån för framtida underhåll kan årsavgiften behöva höjas ytterligare.

## 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	58 820	0	0	58 820
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	120 090	0	0	120 090
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 318 906	0	89 987	1 408 893
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 497 816</b>	<b>0</b>	<b>89 987</b>	<b>1 587 803</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 176 953	-817 710	-89 987	2 269 256
Årets resultat, kr	-817 710	817 710	-218 081	-218 081
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 359 243</b>	<b>0</b>	<b>-308 068</b>	<b>2 051 175</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 857 059</b>	<b>0</b>	<b>-218 081</b>	<b>3 638 978</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 136 000 kr samt ianspråktagande skett med 46 013 kr

A2

## 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	2 359 243
Årets resultat, kr	-218 081
Reservation till underhållsfond, kr	-136 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	46 013
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 051 175</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>2 051 175</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 621 219	2 434 189
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 963	6 166
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 649 182</b>	<b>2 440 355</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 891 239	-1 811 538
Underhåll enligt plan	Not 5	-46 013	-41 064
Övriga externa kostnader	Not 6	-66 124	-59 060
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-62 221	-47 255
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-418 919	-313 614
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-799 243
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 484 516</b>	<b>-3 071 774</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>164 666</b>	<b>-631 419</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		205	127
Räntekostnader och liknande resultatposter		-382 953	-186 418
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-382 748</b>	<b>-186 291</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-218 081</b>	<b>-817 710</b>

A0

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	16 572 262	8 383 180
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	8 245 346
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 572 262</b>	<b>16 628 526</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>16 572 762</b>	<b>16 629 026</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		126 153	71 444
Avräkningskonto HSB		0	31 652
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	11 273	11 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	18 023	17 481
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>155 449</b>	<b>131 645</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	671 566	1 143 991
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>671 566</b>	<b>1 143 991</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>827 015</b>	<b>1 275 636</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 399 777</b>	<b>17 904 662</b>

A0



## BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	58 820	58 820
Upplåtelseavgifter	120 090	120 090
Fond för yttre underhåll	1 408 893	1 318 906
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 587 803</b>	<b>1 497 816</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 269 256	3 176 953
Årets resultat	-218 081	-817 710
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 051 175</b>	<b>2 359 243</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 638 978</b>	<b>3 857 060</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 10 061 030	11 210 782
Övriga långfristiga skulder	Not 17 9 180	9 180
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>10 070 210</b>	<b>11 219 962</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 859 502	1 720 502
Medlemmarnas inre fond	Not 18 440 028	408 354
Leverantörsskulder	71 844	215 016
Aktuell skatteskuld	Not 19 16 720	11 063
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 1 261	5 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 301 234	467 693
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 690 589</b>	<b>2 827 640</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>13 760 799</b>	<b>14 047 602</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>17 399 777</b>	<b>17 904 662</b>

Ad

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	164 666	-631 419
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	418 919	313 614
	<u>583 585</u>	<u>-317 805</u>
Erhållen ränta	205	127
Erlagd ränta	-382 953	-189 460
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>200 837</u>	<u>-507 138</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-55 456	-75 490
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-276 051	287 865
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>-130 670</u>	<u>-294 763</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-362 655	-5 772 730
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-362 655</u>	<u>-5 772 730</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-10 752	3 554 248
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-10 752</u>	<u>3 554 248</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-504 077</b>	<b>-2 513 245</b>
Likvida medel vid årets början	1 175 643	3 688 887
Likvida medel vid årets slut	<u>671 566</u>	<u>1 175 642</u>
	<b>-504 077</b>	<b>-2 513 245</b>

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

## 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 markanläggningar:	10 - 50 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.

#### 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 visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden. *AO*

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 522 036	2 401 953
Hysesintäkt lokaler	147 648	71 520
Avsatt till inre fond	-54 504	-54 504
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 039	15 220
	<u>2 621 219</u>	<u>2 434 189</u>
I årsavgiften ingår el, uppvärmning, vatten och kabel-TV.		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Övrigt	27 963	6 166
	<u>27 963</u>	<u>6 166</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-44 284	-77 218
El	-137 598	-149 921
Uppvärmning	-389 730	-367 470
Vatten	-764 579	-657 667
Renhållning	-120 357	-113 602
TV, bredband, iptelefoni	-40 805	-53 274
Förvaltningskostnader	-288 332	-279 056
Försäkringar	-30 767	-28 723
Fastighetskatt	-72 311	-78 380
Övriga driftskostnader	-2 476	-6 226
	<u>-1 891 239</u>	<u>-1 811 538</u>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll installationer	-46 013	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-37 290
Underhåll övrigt	0	-3 774
	<u>-46 013</u>	<u>-41 064</u>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-19 350	-10 975
Övriga förvaltningskostnader	-624	-3 610
Kostnader överlåtelse och panter	-8 234	-14 176
Kontorsutrustning och -material	0	-260
Konsulter	-14 513	-10 688
Medlemsavgifter HSB	-14 200	-14 200
Stämma och styrelse	-9 203	-5 152
	<u>-66 124</u>	<u>-59 060</u>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-18 400	-16 000
Vicevärdsarvode	-15 000	-15 000
Övriga arvoden	-7 200	-1 800
Övriga personalkostnader	-3 960	0
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-14 661	-11 455
	<u>-62 221</u>	<u>-47 255</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-246 759	-283 422
Markanläggningar	-172 160	-30 193
	<u>-418 919</u>	<u>-313 614</u>
<b>Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-799 243
	<u>0</u>	<u>-799 243</u>

At

2023-12-31 2022-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2067

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 157 170	14 744 771
Årets försäljning, utträngning byggnad	0	-1 192 218
Årets investering byggnader	0	604 617
Ingående anskaffningsvärde mark	39 000	39 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	302 225	302 225
Årets investering markanläggningar	8 608 001	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 106 396</b>	<b>14 498 395</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-5 812 990	-5 922 543
Årets försäljning, utträngning byggnad	0	392 975
Årets avskrivningar byggnader	-246 759	-283 422
Ingående avskrivningar markanläggningar	-302 225	-272 033
Årets avskrivningar markanläggningar	-172 160	-30 193
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 534 134</b>	<b>-6 115 215</b>

**Utgående redovisat värde**

16 572 262 8 383 180

Redovisade värden byggnader	8 097 421	8 344 180
Redovisade värden mark	39 000	39 000
Redovisade värden markanläggningar	8 435 841	0

**Fastighetsbeteckning:** Lönnen 11

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1948	16 400 000	4 927 000	21 327 000	21 327 000
Lokaler		492 000	341 000	833 000	833 000
		<b>16 892 000</b>	<b>5 268 000</b>	<b>22 160 000</b>	<b>22 160 000</b>

**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 085 000	13 854 000
varav i eget förvar		0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 085 000</b>	<b>13 854 000</b>

**Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	8 245 346	2 277 991
Årets Investering	362 655	5 967 356
Omklassificering till Byggnader och mark	-8 608 001	0
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>8 245 346</b>

Nyanläggningen avser dränering. Totalkostnad på 8 608 001 kr och en avskrivningstid på 50 år.

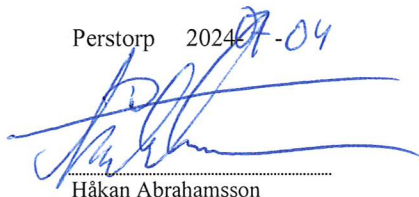
**Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

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

	2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>				
Skattekonto	11 273	11 068		
	<b>11 273</b>	<b>11 068</b>		
<b>Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>				
Förutbetalad försäkring	7 827	7 285		
Förutbetalad kabel-TV och bredband	10 196	10 196		
	<b>18 023</b>	<b>17 481</b>		
<b>Not 15 BANK</b>				
Sparbanken Skåne transaktionskonto	671 566	1 143 991		
	<b>671 566</b>	<b>1 143 991</b>		
<b>Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
		<b>Nästa års</b>		
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>amortering</b>
Sparbanken Skåne AB	1,27%	2026-11-10	1 820 000	80 000
Stadshypotek AB	0,99%	2024-06-01	2 508 750	165 000
Stadshypotek AB	4,09%	2025-09-01	2 982 032	124 252
Stadshypotek AB	4,31%	2027-09-01	3 900 000	80 000
Stadshypotek AB	4,23%	2028-06-01	495 000	10 000
Stadshypotek AB	3,48%	2025-12-30	1 214 750	56 500
			<b>12 920 532</b>	<b>515 752</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>10 061 030</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				350 752
Lån som ska konverteras inom ett år				2 508 750
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>2 859 502</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,06%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 063 008
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				10 341 772
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
<b>Not 17 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>				
Depositioner	9 180		9 180	
	<b>9 180</b>		<b>9 180</b>	
<b>Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>				
Ingående värde	408 354		390 078	
Avsättning	54 504		54 504	
Uttag	-22 830		-36 228	
	<b>440 028</b>		<b>408 354</b>	
<b>Not 19 AKTUELL SKATTESKULD</b>				
Årets beräknade skatteskuld	16 720		11 063	
	<b>16 720</b>		<b>11 063</b>	

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Personalens källskatt	769	769
Arbetsgivaravgifter	492	492
Övriga kortfristiga skulder	0	3 751
	<b>1 261</b>	<b>5 012</b>
<b>Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, värme	59 928	68 755
Upplupna räntekostnader	1 862	0
Upplupen revision	15 200	10 600
Förutbetalda årsavgifter och hyror	208 819	190 513
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 425	197 825
	<b>301 234</b>	<b>467 693</b>

Perstorp 2024-07-04



Håkan Abrahamsson



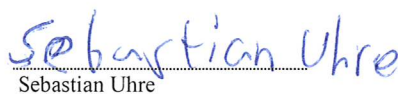
Niklas Oliwers



Olle Rasmusson



Richard Färlevik



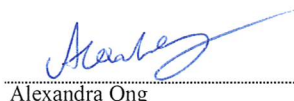
Sebastian Uhre

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-27



Anette Johansson

Revisor vald av föreningsstämman



Alexandra Ong

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lönner i Perstorp, org.nr. 737600-0845

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lönner i Perstorp 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 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 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 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.

Ag

## 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 Lönne i Perstorp 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 revisionsssed 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 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.

Perstorp den 27/3 2024



Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anette Johansson  
Av föreningen vald revisor

# 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.