



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Vårregnet i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Vårregnet i Lund får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att, för medlemmarnas gemensamma ekonomiska intressen, upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler för gemensamma intressen (t.ex. gästlägenheter, föreningslokal). Dessutom finns lokaler för uthyrning till såväl medlemmar som utomstående.

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Vårregnet i Lund. Styrelsen har sitt säte i Lund. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen.

Nuvarande stadgar registrerades i januari 2024.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1964-66 på fastigheterna Vårsolen 1 (gården Vårvädersvägen 4), Virvelvinden 1 (gården Sunnaväg 18), Vårregnet 1 (parkeringsplatser) samt Badvädret 2 (gästparkering och uppställningsplats för container) som föreningen innehar med äganderätt.

Fastighetens adress är Vårvädersvägen 4 samt Sunnaväg 18 i Lund. Föreningens garage har adress Sunnaväg 20.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	14	518
2	22	1514
3	210	17161
4	50	5156
5	28	3521
6	2	274
	326	28 144

Lokaler hyresrätt	29	1 671
Lokaler använda av föreningen	8	560
Uthyrda extra förråd	42	ca 200

Garage	118 bilplatser (varav 6 försedda med ladduttag) samt 8 MC-platser
Parkeringsplatser	169 (varav 10 försedda med ladduttag), samt 18 gästparkeeringar

Leverantörer

Activa Servicepartner
ALT-hiss
Anticimex
Tele2
EP-service
Grahns Elektriska
Great Security
HSB Skåne
Klottrets fiende No 1
Kraftringen
Kraftringen
Kraftringen Nät
Lunds renhållningsverk
Länsförsäkringar
Tele2
Telge Energi
Trädgårdskonsult AB
VA Syd
Örestads Bevakning

Avtal angående

städ
hisservice
råttbekämpning
TV
tvättstugor
lås
serviceavtal
ekonomisk förvaltning
klottersanering
fjärrvärme
laddstolpar
elnät
återvinning
fastighetsförsäkring (fullvärde)
TV och bredband/gruppanslutning
el
halk- och snöjour
vatten/avlopp
vaktmästare under jourtid

Fastighetsförsäkringen från Länsförsäkringar innefattar bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med 6%.
Samtliga avgifter höjs inför 2024 med 5%.
Samtliga förrådshyror höjs med 2%.
Samtliga hyreslokaler höjs utifrån hyresavtal.

Hyror för parkeringsplatser

De hyror som gällt under 2023 är följande:

Inomhus i garage, 370 kronor/månad
Utomhus på garagetak, 150 kronor/månad
Utomhus på markplan, 150 kronor/månad
Tillgång till laddstolpe 3,5 kvh (exkl p-plats), 270 kronor/månad

De hyror som gäller 2024 är följande:

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

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.

Omskrivning av lån

Fyra äldre lån har under året, med nödvändighet utifrån avtal skrivits om, nu med rörlig ränta på dryga 4 %. Två av lånen har slagits ihop till ett.

Bankkredit

Bankkrediten på 1 000 000 kr från 2021 har behållits. Dock har den, under 2023, inte behövts. Trots detta har styrelsen, med hänsyn till stora pågående och planerade underhåll hittills behållit krediten.

Elförbrukning

Enstaka exempel på exceptionellt hög elförbrukning har diskuterats med avlönad jurist från HSB. Avtal har skrivits med berörda angående avbetalning respektive uppsägning av hyresgäst.

Elstöd

Det bidrag på 1 081 325 kronor som föreningen erhållit kommer att användas till förmån för föreningens allmänna och hållbara elförbrukning.

Bidrag från Naturvårdsverket

Till förmån för föreningens arbete för ett hållbart samhälle har föreningen beviljats bidrag på ca 200 000 kronor för installation av nya laddstolpar. Installationen genomfördes i januari/februari 2024.

Avgifter för renhållning

Med hänsyn till renhållningsverkets oplanerade förhöjda avgifter gällande tömning av våra kärl för matavfall, restavfall och återvinning har en översyn med smärre förändringar genomförts.

Bredband och TV

Ett avtal med full service skrevs 2022 med Tele2. Övergången till Tele2 genomfördes under sommaren 2023.

Odlingspallar

På några medlemmars initiativ har odlingspallar för kryddor placerats ut på våra innegårdar. Syftet är att medlemmar gemensamt ska kunna vårda och plocka kryddor för eget bruk.

Gräsäng

Efter årsstämmans godkännande av motion angående blomsteräng/gräsäng, till förmån för biologisk mångfald, har arbete med en sådan påbörjats invid flaggstången på Vårvädersvägen. Fler områden med gräsäng planeras.

Odling invid garaget

Styrelsen har gemensamt planerat växter och mindre buskar invid garaget Sunnaväg 20.

Bosociala teamet på HSB

Vid några tillfällen har Bosociala teamet på HSB anlitats för samtal och överenskommelse till förmån för medlemmars sociala situation.

Föreningens gym

Med fokus på hälsa och motion får gymmet anses välutrustat. Föreningens medlemmar kan mot en månadsavgift på 75 kr få tillgång till gymmet. Styrelsen tar 2024 över det tillsynsansvar som tidigare sköts av personal.

Föreningens två gästlägenheter

Dessa kan, av medlemmar, bokas sex månader före aktuellt datum och hyrs mot en subventionerad avgift på 200 kr/dygn respektive 275 kr/dygn (maximalt 7 dagar i följd). De olika avgifterna beror på storlek och utrustning i respektive lägenhet. Endast i en av gästlägenheterna (Vårvädersvägen) är husdjur tillåtna.

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

Föreningslokalen

Denna kan bokas sex månader före aktuellt datum och hyras mot en avgift på 100 – 300 kronor, beroende på antal timmar. Lokalen är i första hand ämnad för mindre sammankomster till förmån för medlemmarnas intressen. Maximalt 50 personer får vistas i lokalen.

Utomstående kan hyra föreningslokalen, dock får utomstående boka tidigast en vecka före aktuellt datum, hyran är för utomståenden dubbla jämfört med för Brf Vårregnets medlemmar.

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

Information till medlemmar

Styrelsen ger 2-3 gånger per år ut ett längre informationsblad till medlemmar och hyresgäster.

Styrelse och personal informerar dessutom löpande, via digitala informationstavlor som finns vid varje huvudingång.

Underhåll

Under året har förutom planerat underhåll enligt plan ett antal nödvändiga mindre besiktningar och underhåll genomförts. Planerat underhåll anges i tabell nedan. Innehållet i rubriken Ändamål utgår från befintlig underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan är ett levande dokument som ger riktlinjer, till exempel vad gäller tid för besiktning/underhåll och åtgärder. Underhållsplanen granskas och uppdateras kontinuerligt.

Befintlig underhållsplan är uppdelad på nio huvudområden: mark, fasader, balkonger, fönster/dörrar/portar, yttertak, trapphus, hissar, gemensamheter (till exempel tvättstugor) samt installationer (till exempel värmepumpar och vattenledningar).

Följande tabell utgår från underhållsplanens huvudområden och redovisar en sammanfattning av utförda respektive planerade besiktningar/underhållsarbeten. Observera att tidsangivelserna för planerade besiktningar är ungefärliga och alltid med reservation för insatser som behöver göras akut. Besiktning kan innebära bedömning av att underhållsarbetet kan avvakta något eller några år. Besiktning kan också innebära att underhållsarbete ska utföras.

Huvudområde	Exempel	Senast genomförd besiktning/underhåll	Planerad besiktning/underhåll	Kommentar
MARK	Asfalt	2011	inom 3 ⁵ år	
	Pergola tak/betong, belysning	2022	om 10-15 år	
	Lekplatser Summanväg/Värsätersväg	2023	om 3-5 år	
	Källartrappor	2014	om 3-5 år	
	Källarytterväggar, dränering	2010	inom 10 år	
FASADER	Tegel	2023	inom 5 ⁵ år	Arbetet är genomfört i höjd med på 18 S och 18 R. Planering pågår inför flerårig fortsättning.
	Puts	2023	om 10-20 år	Arbetet är genomfört i höjd med på 18 S och 18 R. Planering pågår inför flerårig fortsättning.
	Plåtband tak	2019	om ≥ 20 år	Arbetet är genomfört i höjd med på 18 S och 18 R. Planering pågår inför flerårig fortsättning.
	Fasadbelysning	2022	inom 10 år	
BALKONGER	Balkongfronter	2023	inom 5 år	Arbetet är genomfört på 28 balkonger 18 S och 18 R. Planering pågår inför flerårig fortsättning.
	Bröstningar, asbestskivor	1966	om ≥ 20 år	
	Betong	2023	inom 3 ⁵ år	Arbetet är genomfört på 28 balkonger 18 S och 18 R. Planering pågår inför flerårig fortsättning.
FÖNSTER, DÖRRAR, PORTAR	Fönster	2004	om ≥ 20 år	
	Entrépartier	2014	om ≥ 20 år	
	Passersystem	2020 (nyinstallation)	om ≥ 20 år	
YTERTAK	Tätskikt, höghus	2013	om ≥ 20 år	
	Brunnar	2017	om ≥ 20 år	
	Fläkthus	2017	om ≥ 20 år	
	Tätskikt, låghus	2023	inom 5 år	Arbete planeras inför eventuell installation av solpaneler
TRAPPHUS	Belysning	2014	om 15 år	Successivt utbyte av lampor
	Branddörrar	2010	om 15 ⁵ år	
	Källargångar	2024	om 10-20 år	Målning 2024
	Belysning källare förråd	2022	inom 3 år	Successivt utbyte av lampor
	Väningsplan	2015	inom 10 - 15 år	
	Golv, klinker	2000	om ≥ 20 år	
	Belysning	2023	om 10 - 20 år	Successivt utbyte av lampor
HISSAR	Detaljer	2018	om 15 år	
	Hisskorgar, hissdörrar, hissmaskin	2018	om ≥ 20 år	
GEMENSAMHETER	Tvättstugor, målning	2003	Inom 3 år	Planeras 2024

	Tvättmaskiner etc.	2014	Successivt utbyte	
	Garage utvändiga betongpelare	2022	om 5 år	
	Energideklaration	2022	inom 10 år	
	Garage helrenovering	2004	om <u>> 20</u> år	
	Garageport, mellanplan	2023	om <u>3-5</u> år	
	Garageport, källare	2014	om <u>10-20</u> år	Planeras 2024
INSTALLATIONER	Värmeanläggningar/Värmeväxlare	2022	inom 10 år	
	Värmesystem, injustering	2022	inom 10 år	
	Ledningar, kallvatten	1966	inom 3 år	Planerad upphandling 2025
	Ledningar, avlopp	<u>2018-2021</u>	om <u>> 20</u> år	
	Ledningar, dagvatten	<u>2018-2021</u>	om <u>> 20</u> år	
	Elmätare	2023	Inom 3 år	Diskussion förs 2024 angående eventuell anskaffning nya elmätare med automatisk avläsning
	TV, data, tele	2023	om 5 år	
	Ventilation, från/tillluftsaggregat	2008	Successivt arbete	Successivt arbete
	Frånluftskanaler, rengöring	2016	Successivt arbete	Successivt arbete
	Tilluftskanaler, rengöring	2008	Successivt arbete	Successivt arbete
	Ventilationssystem, OVK	2023	inom 3 år	

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	458
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	42
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	38
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	462

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 33 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 20 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	175	122	102	154	165
Skuldsättning, kr/kvm	2 176	2 228	2 220	2 141	1 729
Skuldsättning bostadsyta, kr/kvm	2 349	2 405	2 396	2 311	1 866
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	2
Energikostnad, kr/kvm	249	268	233	196	184
Årsavgifter, kr/kvm	623	555	538	530	523
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	75	73	73	75
Totala intäkter, kr/kvm	785	682	657	644	641
Nettoomsättning i tkr	22 614	20 317	19 758	19 552	19 483
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 491	-1 428	-968	1 012	773
Soliditet %	27	26	27	28	31

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning

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: 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 Årsavgiftsavgift 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.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 527 995	0	13 843 431	9 941 804	-1 427 544	24 885 686
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-1 427 544	1 427 544	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 125 000	-1 125 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-33 813	33 813		0
Årets resultat					2 491 440	2 491 440
Belopp vid årets utgång	2 527 995	0	14 934 618	7 423 073	2 491 440	27 377 126

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	8 514 260
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 125 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	33 813
Årets resultat	2 491 440
Summa till stämmans förfogande	9 914 513

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	9 914 513
-------------------------	-----------

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	22 613 502	20 317 368
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 241 762	391 678
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		23 855 263	20 709 046
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-12 771 583	-13 227 855
Underhåll enligt plan	Not 5	-33 813	-1 278 189
Övriga externa kostnader	Not 6	-783 951	-508 232
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-2 585 213	-2 522 050
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-3 859 765	-3 859 765
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-20 034 325	-21 396 092
RÖRELSERESULTAT		3 820 938	-687 045
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		18 695	1 105
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 348 193	-741 604
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 329 498	-740 499
ÅRETS RESULTAT		2 491 440	-1 427 544

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	90 393 189	94 252 954
Pågående nyanläggningar	Not 10	4 488 661	0
Summa materiella anläggningstillgångar		94 881 849	94 252 954
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		94 882 349	94 253 454
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		39 173	32 386
Avräkningskonto HSB		18 174	9 484
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	131 030	192 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	225 979	242 677
Summa kortfristiga fordringar		414 356	476 876
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 081 325	0
Summa kortfristiga placeringar		1 081 325	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	4 029 046	2 631 423
Summa kassa och bank		4 029 046	2 631 423
Summa omsättningstillgångar		5 524 727	3 108 299
SUMMA TILLGÅNGAR		100 407 077	97 361 753

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 527 995	2 527 995
Fond för yttre underhåll	14 934 618	13 843 431
Summa bundet eget kapital	17 462 613	16 371 426
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 423 073	9 941 804
Årets resultat	2 491 440	-1 427 544
Summa fritt eget kapital	9 914 513	8 514 260
Summa eget kapital	27 377 126	24 885 686
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 19 989 329	34 850 191
Summa långfristiga skulder	19 989 329	34 850 191
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	46 115 862	32 828 100
Leverantörsskulder	3 175 776	1 199 019
Aktuell skatteskuld	Not 17 20 577	45 494
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 126 066	136 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 3 602 341	3 416 519
Summa kortfristiga skulder	53 040 621	37 625 876
Summa skulder	73 029 950	72 476 067
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	100 407 077	97 361 753

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	3 820 938	-687 045
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 859 765	3 859 765
	<u>7 680 703</u>	<u>3 172 720</u>
Erhållen ränta	11 961	1 105
Erlagd ränta	-1 256 794	-720 496
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>6 435 870</u>	<u>2 453 329</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	77 944	-150 938
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	2 034 985	282 465
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>8 548 799</u>	<u>2 584 857</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-4 488 661	-1 453 820
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-4 488 661</u>	<u>-1 453 820</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 572 500	253 800
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 572 500</u>	<u>253 800</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 487 638	1 384 837
Likvida medel vid årets början	2 640 907	1 256 070
Likvida medel vid årets slut	<u>5 128 545</u>	<u>2 640 907</u>
	2 487 638	1 384 837

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 markanläggningar: 10 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.

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
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	15 474 557	14 617 658
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-170
Hyresintäkt lokaler	1 477 166	1 329 875
Hyresintäkt garage och bilplatser	770 818	723 872
Hyresintäkt övrigt	232 912	214 865
Hyresrabatter	-5 000	-249
Konsumtionsavgift el	2 065 178	1 001 289
Konsumtionsavgift värme	2 454 164	2 317 776
Övriga intäkter i verksamheten	92 221	74 129
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	51 485	38 323
	22 613 502	20 317 368

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

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	37 426	13 016
Elstöd	1 081 325	0
Övrigt	123 011	378 662
	1 241 762	391 678

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-1 280 542	-1 553 411
El	-3 185 099	-4 085 953
Uppvärmning	-3 380 642	-3 179 362
Vatten	-986 243	-885 785
Renhållning	-708 011	-517 608
Bevakningskostnader	-12 049	-8 901
TV, bredband, iptelefoni	-566 571	-608 176
Obligatoriska besiktningar	-145 695	0
Serviceavtal	-123 518	-199 489
Hissar serviceavtal & besiktning	-86 005	-81 216
Förvaltningskostnader	-1 276 772	-974 492
Försäkringar	-235 887	-226 953
Fastighetsskatt	-684 014	-661 194
Övriga driftskostnader	-100 534	-245 315
	-12 771 583	-13 227 855

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll lokaler	0	-302 236
Underhåll tvättstuga	0	-71 667
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-40 501
Underhåll huskropp utvändigt	-33 813	0
Underhåll övrigt	0	-863 785
	-33 813	-1 278 189

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-26 750	-24 875
Övriga förvaltningskostnader	-128 240	-78 156
Kostnader överlåtelse och panter	-89 552	-84 790
Föreningsverksamhet	-31 116	24 075
Kontorsutrustning och -material	-24 967	-13 225
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-56 050	-44 071
Konsulter	-302 327	-178 348
Förbrukningsinventarier	-22 143	-10 043
Medlemsavgifter HSB	-98 800	-98 800
Stämma och styrelse	-4 007	0
	-783 951	-508 232

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

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda

Arvode till styrelsen	-260 000	-248 500
Löner för anställda	-849 546	-805 364
Vicevärdsarvode	-494 600	-483 000
Övriga arvoden	-20 061	-15 620
Övriga personalkostnader	-20 550	-10 787
Revisionsarvode	-11 145	-10 650
Sociala avgifter	-609 741	-626 415
Uttagsskatt	-319 570	-321 715
	-2 585 213	-2 522 050

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-3 834 755	-3 834 755
Markanläggningar	-25 010	-25 010
	-3 859 765	-3 859 765

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2084

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	140 057 262	106 266 307
Årets investering byggnader	0	33 790 955
Ingående anskaffningsvärde mark	1 147 000	1 147 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	250 086	250 086
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 454 348	141 454 348

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-47 151 374	-43 316 619
Årets avskrivningar byggnader	-3 834 755	-3 834 755
Ingående avskrivningar markanläggningar	-50 020	-25 010
Årets avskrivningar markanläggningar	-25 010	-25 010
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-51 061 159	-47 201 394

Utgående redovisat värde

90 393 189 94 252 954

Redovisade värden byggnader	89 071 133	92 905 888
Redovisade värden mark	1 147 000	1 147 000
Redovisade värden markanläggningar	175 056	200 066

Fastighetsbeteckning: Vårsolen 1, Virvelvinden 1, Vårregnet 1 samt Badvädret 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1965	307 000 000	295 000 000	602 000 000	602 000 000
Lokaler		10 200 000	6 400 000	16 600 000	16 600 000
		317 200 000	301 400 000	618 600 000	618 600 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	73 644 000	73 115 200
varav i eget förvar	530 000	530 000
Summa ställda säkerheter	73 114 000	72 585 200

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	32 337 135
Årets Investering: balkong- och fasadrenovering	4 488 661	0
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-32 337 135
Utgående värde pågående nyanläggningar	4 488 661	0

Pågående nyanläggningar avser balkong- och fasadrenovering och beräknas vara klart 2024 till en total utgift av ca 12 000 000 kr.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	131 030	192 329
	131 030	192 329

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalad försäkring	59 812	55 740
Förutbetalad kabel-TV och bredband	108 623	138 174
Upplupna ränteintäkter	6 734	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 810	48 763
	225 979	242 677

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-02	1 081 325	0
			1 081 325	0

Not 15 BANK

Transaktionskonto Sparbanken Skåne	3 827 447	2 342 112
Sparbanken Skåne	201 599	289 311
	4 029 046	2 631 423

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB		4,64%	2024-12-06	14 427 500	300 000
SBAB Bank AB		4,78%	2024-02-14	6 475 000	140 000
SBAB Bank AB		0,94%	2025-08-15	3 740 000	80 000
SEB		4,54%	2024-12-28	10 300 000	210 000
SEB		1,01%	2024-07-28	6 382 237	200 000
SEB		1,53%	2026-02-28	6 125 000	260 000
Stadshypotek AB		0,65%	2024-09-30	3 785 554	200 000
Stadshypotek AB		0,65%	2024-12-01	2 000 000	0
Stadshypotek AB		0,67%	2025-01-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB		0,67%	2024-04-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB		0,64%	2025-07-30	3 820 000	80 000
Stadshypotek AB		1,75%	2025-03-30	1 930 000	40 000
Stadshypotek AB		0,64%	2025-07-30	3 132 400	65 600
				66 117 691	1 575 600

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **20 221 800**

Nästa års amortering av långfristig skuld 525 600

Lån som ska konverteras inom ett år 45 370 291

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **45 895 891**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,19%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 6 302 400

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 58 239 691

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	20 577	45 494
	20 577	45 494

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	73 852	85 975
Personalens källskatt	27 205	25 992
Arbetsgivaravgifter	3 845	2 205
Övriga kortfristiga skulder	21 164	22 572
	126 066	136 744
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	107 718	107 768
Upplupen semesterskuld	153 853	153 853
Upplupna sociala avgifter	27 001	28 021
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	947 792	1 114 555
Upplupna räntekostnader	152 991	61 592
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 866 155	1 791 406
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	346 831	159 324
	3 602 341	3 416 519

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Ursula Willstedt Svensson

.....
Gunnar Smith

.....
Hanna Nilvall

.....
Simon Kihlberg Wallström

.....
Marc Persson

.....
Anders Nilsson

.....
Magnus Andersson

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

Ulf Kullenbok
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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



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 Värregnet 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Lund

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Kullenbok
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

URSULA WILLSTEDT SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 11:09:13



GUNNAR SMITH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 16:52:18



ANDERS NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 10:28:27



MAGNUS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 11:30:45



HANNA NILVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 10:47:10



SIMON KIHLEBERG WALLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 11:27:10



MARC PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 16:20:05



ULF KULLENBOK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 19:13:27



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 09:32:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-15 kl. 19:20:11



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 09:33:35



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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