



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Svarvaren i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Svarvaren i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-2311 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-17 av Boverket.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svarvaren 29	1945-01-01	1945
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	117
4	förrådsrum (hyresrätt)	52
7	p-platser	0
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 505
Totalt 38 objekt		1 674

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 12 st 2 rok, 10 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ulf Jeppsson	Ordförande	1995-05-12
Milton Nilsson	Ledamot, Vice Ordförande	2021-05-19
Henrik Barth	Ledamot, Sekreterare	2013-05-15
Johan Hurtig	Ledamot	2022-05-18
Linda Djordjevic	HSB-Ledamot	2016-01-01
Heléne Lundborg	Suppleant	2022-05-18
André Sven Spånberg	Suppleant	2021-05-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulf Jeppsson, Milton Nilsson, Heléne Lundborg, André Sven Spånberg.

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Revisorer har varit: Fredrik Glimberg med Linda Magnusson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ulf Jeppsson (sammankallande) och Milton Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 11st röstberättigade medlemmar.

Föreningen har hållit en extra föreningsstämma 2023-09-05. På extra stämman deltog 9 st röstberättigande medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2023-11-30.

Även 2023, liksom 2022, har präglats av ekonomisk turbulens och osäkerhet och följder av Rysslands krig i vårt närområde. Tidvis höga energipriser, stigande låneräntor, hög inflationstakt och en möjlig kommande lågkonjunktur har påverkat även vår Förening. Förändringen har gått i rasande takt och knappast möjlig att förutse. Framförallt den stora ekonomiska osäkerheten medförde att BRF Svarvaren valde att tillfälligt skjuta fram ett antal större underhållsarbeten som annars var (helt eller delvis) tänkta att genomföras under 2023 (nytt plank på innergården, laddstolpar för elbilsladdning, proaktiva byten av några vertikala tappvattenledningar, golvmålning i källare och på vind, helkakling av tvättstuga och torkrum, inledande arbete med balkong- o fasadrenovering på västra sidan). I princip har inget planerat underhållsarbete genomförts under 2023 (dock en del akuta

åtgärder avseende Föreningens undercentral). Det är möjligt (i detta läge till och med rimligt) att skjuta på dessa arbeten under några enstaka år men fastigheten kommer att ha ett stort ackumulerat underhållsbehov. Styrelsen bedömer att under 2024 och 2025 måste en del arbeten återupptas. Föreningens större avtal (Ekonomisk förvaltning samt Teknisk förvaltning med HSB Skåne) går nu igenom för att eventuellt kunna reducera kostnaderna. Avtalet för Teknisk förvaltning med HSB Skåne är uppsagt per 31 december 2024. Föreningen genomförde den sedvanliga städdagen med efterföljande gemensam förtäring 23 april och Årsstämma 2023 den 11 maj. Eftersom Föreningens stadgar behövde modifieras (på grund av ändringar i Bostadsrättslagen) genomfördes även en Extra Föreningsstämma 5 september. De nya stadgarna godkändes enhälligt vid bägge stämmorna och trädde i kraft ca 1 november 2023. Föreningen genomförde också den årliga husfesten på restaurang MEAT den 30 november med god uppslutning bland Föreningens medlemmar. Den 4 oktober genomfördes en professionell besiktning av hela fastigheten och den 30 november genomförde styrelsen den stadgeenliga fastighetsbesiktningen. I bägge fallen var resultaten positiva och fastigheten är i gott skick. Föreningen har en grundlig och omfattande underhållsplan som sträcker sig 60 år framåt i tiden. Som ett resultat av kraftigt ökade driftskostnader (p g a prishöjningar) och räntekostnader tvingades styrelsen besluta om en ovanligt kraftig höjning av månadsavgifterna (5%) från 1 januari 2024. Notera att Föreningens räntekostnader fortsätter att öka ganska kraftigt även under 2024 då några gamla lån (som just nu löper till mycket låg ränta) ska skrivas om.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
ca 1980	Balkonger renoverade (väster).
1992	Komplett fönsterbyte.
1999	Tappvattenstammar och ledningar (nya), avloppsstammar (nya), nytt jordat elsystem med jordfelsbrytare i fastigheten.
2006	Nytt yttertak och plåtarbeten kring tak, nytt expansionskärl.
2010	Ny undercentral för värme.
2012	Trapphus, nya lägenhets- och entrédörrar, yttertrappor renoverade.
2014	Fasad och balkonger renoverade (söder).
2015	Underhållsspolning av avloppsstammar.
2016	Nytt styrsystem för värme och varmvatten inklusive nytt expansionskärl. Byte av alla radiatorventiler och strypventiler i fastigheten. Nya brandvarnare i alla gemensamma utrymmen samt till alla bostadsrätter. Optimering av värmesystemet.
2017	Radonmätning i fastigheten och bostadsrätter (utan anmärkning), två nya plank på innergården, ny vattenutkastare och ca 20 nya LED armaturer på innergården.
2018	Nya fastighetsskyltar, ny entrébelysning, Energideklaration, OVK besiktning (underkänd), fortsatt optimering av värmesystemet, LED-lampor i alla trapphusarmaturer.
2019	Byte av en vertikal tappvattenledning i trapphus 14B söder, fortsatt optimering av värmesystemet, ny torktumlare, utökad sophantering, nya LED-armaturer i stora delar av källaren, digitalt bokningssystem för tvättstuga, torkrum, basturum, innergård, maillistor för enkel kommunikation med medlemmar och styrelse, förnyad OVK-besiktning (godkänd), planteringar på innergården.
2020	Samtliga rörstick för avlopp ut från husets källare samt de horisontella avloppsledningar som löper runt fastigheten relinade. Elektriska rättstoppar installerade på bägge avloppsledningarna. Flera golvbrunnar i källaren omgjutna. Underhållsspolning av avloppsstammar. Basturummet och källartoaletten totalrenoverade och möblerade. Nya trädgårdsmöbler till innergården. Entrédörrar till fastigheten renoverade, stora trädet på innergården fällt.
2021	Golv och tak i källaren samt väggar på vinden helmålade. Alla källarfönster renoverade och målade. Ny vägg byggd i källaren. Samtliga brandsläckare utbytta och utökade i antal och första-hjälpen station monterad i källaren. Gjutjärnsräcken i alla trapphus kompletteringsmålade.
2022	Byte av dörrar och låssystem i källaren. Sensorstyrda LED-armaturer i de fyra källarrum som innehåller medlemmarnas källarförråd. En mängd nödutrymningsskyltar monterade.
2023	Ny kodlåsdosa vid entré 14A.

Fastigheten stod klar 1946 men åtgärder som genomfördes under de första ca 40 åren tas inte upp i ovanstående lista då de endast i mindre omfattning påverkar fastighetens nuvarande skick.

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

Under 2024 ska den lagstadgade ventilationskontrollen (OVK) genomföras i samtliga bostadsrätter samt underhållsspolning av Föreningens och bostadsrätternas avloppsstammar.

Föreningen beslutade också att avsluta avsättning till inre fond med start 2024-01-01. Redan avsatta medel är fortsatt tillgängliga för medlemmarna.

I närtid - beroende på utveckling av ekonomi och räntor etc. är osäkerheten just nu mycket stor - hoppas föreningen genomföra installation av några laddstolpar på innergården, helkakling av tvättstuga och torkrum, klinkergolv i tvättstuga och mangelrum, golvmålning av hela källaren och vinden (epoxifärg) samt byte av flera vertikala tappvattenledningar (medför viss påverkan på

lägenheter) och byte av ett plank på innergården. Vissa dräneringsarbeten måste också genomföras vid infarten till innergården. Dessutom hoppas föreningen inleda åtgärder och upphandling inför kommande renovering av fasad och balkonger mot väster vilket vi hoppas kunna genomföra under 2025.

År 2027-2028 kan renovering av fasad mot öster och eventuellt byte av fönster mot Bankgatan (bullerdämpande åtgärd) förhoppningsvis genomföras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	251	231	264	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 398	2 497	2 596	2 698	2 180
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 398	2 497	2 596	2 698	2 180
Räntekänslighet, %	3	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	232	209	215	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	779	759	741	733	716
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	93	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	866	802	794	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 419	1 326	1 312	1 303	1 245
Resultat efter finansiella poster, tkr	178	139	-341	179	190
Soliditet, %	27	24	21	25	27

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.

Några siffror för år 2019 och 2020 saknas i tabellen ovan och är markerade med 0.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	36 645	0	0	36 645
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 323 314	0	67 390	1 390 704
S:a bundet eget kapital, kr	1 359 959	0	67 390	1 427 349
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-64 753	138 837	-67 390	6 694
Årets resultat, kr	138 837	-138 837	178 212	178 212
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	74 084	0	110 822	184 906
S:a eget kapital, kr	1 434 043	0	178 212	1 612 255

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 73 000 kr samt ianspråktagande skett med 5 610 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	74 083
Årets resultat, kr	178 212
Reservation till underhållsfond, kr	-73 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	5 610
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	184 905

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	184 905

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
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 418 925	1 324 592
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 810	1 457
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 430 735	1 326 049
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-768 972	-776 226
Underhåll enligt plan	Not 5	-5 610	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-75 644	-56 845
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-31 692	-41 255
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-231 859	-242 641
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 113 778	-1 116 967
RÖRELSERESULTAT		316 957	209 082
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 568	1 340
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 312	-71 586
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-138 745	-70 246
ÅRETS RESULTAT		178 212	138 836

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	5 394 290	5 623 163
Inventarier och installationer	Not 10	20 950	23 937
Summa materiella anläggningstillgångar		5 415 240	5 647 099
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 415 740	5 647 599
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		0	4 763
Kundfordringar		2 320	2 320
Avräkningskonto HSB		1 267	1 267
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	9 745	8 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	19 157	10 630
Summa kortfristiga fordringar		32 489	27 758
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	250 000	0
Summa kortfristiga placeringar		250 000	0
Kassa och bank			
Bank	Not 15	279 417	257 180
Summa kassa och bank		279 417	257 180
Summa omsättningstillgångar		561 906	284 938
SUMMA TILLGÅNGAR		5 977 647	5 932 537



BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	36 645	36 645
Fond för yttre underhåll	1 390 704	1 323 314
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 427 349	1 359 959
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 693	-64 753
Årets resultat	178 212	138 836
<i>Summa fritt eget kapital</i>	184 905	74 083
Summa eget kapital	1 612 255	1 434 042
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	2 364 201
<i>Summa långfristiga skulder</i>	2 364 201	2 971 533
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 598 988
Medlemmarnas inre fond	Not 17	155 704
Leverantörsskulder		53 869
Aktuell skatteskuld	Not 18	9 595
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	7 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	175 472
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	2 001 191	1 526 963
Summa skulder	4 365 392	4 498 496
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 977 647	5 932 537



KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	316 957	209 082
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	231 859	242 641
	548 816	451 723
Erhållen ränta	1 755	1 593
Erlagd ränta	-140 731	-71 707
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	409 840	381 609
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 918	-4 574
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	34 449	-297 716
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	440 370	79 319
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-432 924
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-432 924
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-168 133	-163 513
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-168 133	-163 513
ÅRETS KASSAFLÖDE	272 237	-517 117
Likvida medel vid årets början	258 447	775 564
Likvida medel vid årets slut	530 684	258 447
	272 237	-517 117

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 - 20 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.

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*	1 199 976	1 142 832
Årsavgifter lokaler	87 636	83 460
Hysesintäkt lokaler	29 424	28 032
Hysesintäkt garage och bilplatser	52 780	30 585
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	35 640	34 020
Avsatt till inre fond	-13 404	-13 404
Intäkt andrahandsupplåtelse	20 918	11 336
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	5 955	7 731
	1 418 925	1 324 592
*I årsavgifter bostäder ingår Värme,Vatten, Kabel-TV		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	12 386	0
Övrigt	-576	1 457
	11 810	1 457
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-45 124	-104 257
El	-55 988	-37 396
Uppvärmning	-259 424	-251 263
Vatten	-67 465	-56 731
Renhållning	-52 258	-47 861
TV, bredband, iptelefoni	-35 299	-34 102
Serviceavtal	-17 799	-14 619
Förvaltningskostnader	-169 212	-163 626
Försäkringar	-7 726	-7 320
Fastighetsskatt	-56 284	-54 465
Övriga driftskostnader	-2 394	-4 587
	-768 972	-776 226
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-5 610	0
	-5 610	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 305	-10 671
Övriga förvaltningskostnader	-37 288	-22 845
Kostnader överlåtelse och panter	-7 451	-11 529
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 500	-2 700
Konsulter	-9 000	0
Medlemsavgifter HSB	-9 100	-9 100
	-75 644	-56 845
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-9 100	-16 000
Vicevärdsarvode	-12 712	-13 500
Övriga arvoden	-1 620	-1 570
Revisionsarvode	-650	-750
Sociala avgifter	-7 610	-9 435
	-31 692	-41 255

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-228 873	-239 701
Installationer och inventarier	-2 986	-2 940
	<u>-231 859</u>	<u>-242 641</u>

2023-12-31

2022-12-31

Not 9

BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2064

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

Årets investering byggnader

Ingående anskaffningsvärde mark

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

8 429 432

0

32 000

8 461 432

7 996 508

432 924

32 000

8 461 432

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

Årets avskrivningar byggnader

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 838 269

-228 873

-3 067 142

-2 598 568

-239 701

-2 838 269

Utgående redovisat värde

Redovisade värden byggnader

Redovisade värden mark

5 394 290

5 362 290

32 000

5 623 163

5 591 163

32 000

Fastighetsbeteckning:

Svarvaren 29

Taxeringsvärde

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1945

16 400 000

21 400 000

37 800 000

37 800 000

Lokaler

1 117 000

532 000

1 649 000

1 649 000

17 517 000

21 932 000

39 449 000

39 449 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

Summa ställda säkerheter

2023-12-31

5 027 400

5 027 400

2022-12-31

5 027 400

5 027 400

Not 10

INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

Utgående anskaffningsvärden

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående avskrivningar

Utgående redovisat värde

35 253

35 253

-11 316

-2 986

-14 303

20 950

35 253

35 253

-8 376

-2 940

-11 316

23 937

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11

ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 12

ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

9 745

9 745

8 778

8 778

2023-12-31

2022-12-31

Not 13

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring

Förutbetald kabel-TV och bredband

Upplupna ränteintäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 959

0

813

16 385

19 157

1 849

8 781

0

0

10 630

Not 14

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Räntesats

Konv.datum

Placering HSB 6 mån

3,90%

2024-06-01

250 000

250 000

0

Not 15

BANK

Sparbanken Skåne

279 417

279 417

257 180

257 180

Not 16

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut

Ränteändring

Räntesats

Konv.datum

Belopp

Nästa års amortering

Nordea Hypotek AB

5,15%

2024-09-16

1 021 798

76 668

Sparbanken Skåne AB

1,16%

2025-05-10

539 000

5 552

Sparbanken Skåne AB

1,26%

2025-04-25

443 092

14 452

Sparbanken Skåne AB

1,90%

2024-02-10

443 092

14 000

Sparbanken Skåne AB

5,69%

2024-03-04

503 987

5 552

Sparbanken Skåne AB

5,18%

2024-03-26

539 000

14 000

Swedbank Hyp AB

4,21%

2026-08-10

473 220

13 452

3 963 189

143 676

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

2 364 201

Nästa års amortering av långfristig skuld

143 676

Lån som ska konverteras inom ett år

1 455 312

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

1 598 988

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,15%

Not 17

MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

Avsättning

142 300

13 404

155 704

128 896

13 404

142 300

Not 18

AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

9 595

9 595

6 087

6 087

Not 19

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt

Arbetsgivaravgifter

Övriga kortfristiga skulder

337

353

6 873

7 563

337

353

7 374

8 064

	2023-12-31	2022-12-31
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	55 091	47 152
Upplupna räntekostnader	3 529	2 948
Upplupen revision	10 476	10 171
Förutbetalda årsavgifter och hyror	106 376	112 344
	175 472	172 615

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Henrik Barth	Johan Hurtig	Linda Djordjevic
Milton Nilsson	Ulf Jeppsson	

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

Fredrik Glimberg Revisor vald av föreningsstämman	Camilla Bakklund BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	--



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Svarvaren i Lund, org.nr. 745000-2311

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svarvaren i Lund för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 Svarvaren i Lund för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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.

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Glimberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

ULF JEPPSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 11:42:50



MILTON NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 23:27:41



LINDA DJORDJEVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 10:46:44



JOHAN HURTIG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 22:27:08



HENRIK BARTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 18:36:30



FREDRIK GLIMBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 12:11:06



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 17:02:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

FREDRIK GLIMBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 12:09:32



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 17:01:55



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.