



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Reveln i Lomma

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Reveln i Lomma med säte i Lomma org.nr. 716439-0457 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lomma kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lomma 33:43	1990-02-13	1992

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	50
21	garageplatser	0
46	p-platser	0
77	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 772

Totalt 145 objekt6 822

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 27 st 2 rok, 33 st 3 rok, 9 st 4 rok, 5 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Samfälligheten Sjögräset	Samfällighet	716439-1497	47,24	Park-och lektyor

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sven-Åke Leinerud	Ordförande	2014-06-03	2024-07-24
Diana Thystrup	Ordförande	2024-07-24	
Diana Thystrup	Suppleant	2020-06-29	2024-07-24
Ulf Ljungfeldt	Ledamot	2020-06-29	
Christina Johansson	Ledamot	2024-07-24	
Christina Johansson	Suppleant	2019-05-17	2024-07-24
Elvir Lindström	Ledamot	2015-07-01	2024-07-24
Bengt Åke Hägg	Ledamot	2013-05-31	
Robert Schultz	Ledamot	2016-06-20	
Bjarne Hörberg	Suppleant	2024-07-24	
Jörgen Flink	Suppleant	2024-07-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt-Åke Hägg (Ledamot), Christina Johansson (Ledamot), Bjarne Hörberg (Suppleant) och Jörgen Flink (Suppleant).

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Ljungfeldt, Christina Johansson, Bengt Åke Hägg och Diana Thystrup.

Revisorer har varit: Ingrid Agneta Bryland med Darya Ståhl som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Lisa Bäck (sammankallande) och Hans Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.
Förändring av årsavgiften med +3% fr. o.m. 2025-04-01 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.

Underhåll
Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder då vi ligger i fas med underhållsplanen.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes av representanter för styrelsen och HSB Malmö 2024-10-02. Vid besiktningen framkom att fastigheten är i fortsatt bra skick och att inga större förändringar framkommit sedan föregående besiktning.

Övriga väsentliga åtgärder under året:

- Hjärtstartare har installerats utomhus på en garageväggarna, för att vara lätt åtkomlig. Utbildning har även genomförts
- HSB:s nya normalstadgar har registrerats på Bolagsverket efter beslut på två stämmor
- Byte av låssystem har skett i hus 3
- Upphandling har genomförts av fastighetsskötsel och städning
- Styrelsen har under året inlett en diskussion gällande agerande vid olika krissituationer

Inga avsägelser av lägenheter har skett under året.

Föreningens finansiering innebär att den genomsnittliga räntan, mätt som rullande 12 månader, ligger på 3,63 procent. Fördelningen av låneskulden framgår av not till balansräkningen.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1045 kr/m² bostadslägenhetsyta, under 2024 inkl IMD.

Till följd av det förändrade ränteläget har styrelsen valt att låta huvuddelen av de långfristiga lånen vara placerade med kort till medellång bindningstid trots att avsikten är ett långsiktigt låneförhållande.

Under de senaste åren har följande större underhållsåtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Utbyte av garageportar
2018	Spolning av rörsystem
2019	Utbyte av balkongplåtar
2021	Utbyte av hissar
2022	Trapphusmålning

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat uppvisar ett överskott. Under året har inga underhållsåtgärder vidtagits, främst till följd av att föreningen ligger i fas med underhållsåtgärderna enligt underhållsplanen. Större underhållsåtgärder ligger flera år framåt i underhållsplanen, som uppdateras enligt den gjorda fastighetsbesiktningen. Årets resultat är delvis beroende av att föreningen kunnat dra nytta av sjunkande räntenivåer, vilka inte kunnat förutses när budgeten antogs.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför är fördelat på två riskområden, ränterisken samt risken för att underhållsåtgärder måste tidigareläggas än enligt underhållsplanen. Situationen i världen har fortsatt att förändras väsentligt sedan tidigare år. Osäkerhetsfaktorerna är dock stora vad avser framtida inflation och ränteutveckling, vilket också innefattar nödvändiga underhållsåtgärder.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Under de kommande fem åren föreligger inga större underhållsåtgärder enligt underhållsplanen.

Nästkommade större åtgärder ligger i intervallet 2030-2032.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 110. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	329	348	367	421	391
Skuldsättning, kr/kvm	7 157	7 213	7 562	8 729	8 798
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 210	7 266	7 617	8 794	8 863
Räntekänslighet, %	7	7	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	230	203	189	183	164
Årsavgifter, kr/kvm	1 045	975	894	879	871
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	91	96	97	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 077	1 057	923	904	901
Nettoomsättning, tkr	7 325	6 924	6 283	6 150	6 092
Resultat efter finansiella poster, tkr	369	763	-151	709	480
Soliditet, %	35	34	33	30	29

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årets flerårsöversikt ingår debiteringar för IMD el i beräkningen av årsavgifter, kr/kvm enligt allmänna rådet BFN 2023:1.

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.

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	13 562 010	0	0	13 562 010
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 550 736	0	256 000	3 806 736
S:a bundet eget kapital, kr	17 112 746	0	256 000	17 368 746
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 315 331	763 272	-256 000	8 822 603
Årets resultat, kr	763 272	-763 272	369 141	369 141
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 078 603	0	113 141	9 191 744
S:a eget kapital, kr	26 191 349	0	369 141	26 560 490

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 256 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	9 078 603
Årets resultat, kr	369 141
Reservation till underhållsfond, kr	-256 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 191 744

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	9 191 744
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	7 325 443	6 924 342
Övriga intäkter	3	22 187	289 475
		7 347 630	7 213 817
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-217 851	-275 912
Planerat underhåll	5	0	0
Fastighetsavgift/skatt		-140 248	-133 795
Driftskostnader	6	-2 514 641	-2 254 950
Övriga kostnader	7	-290 184	-253 591
Personalkostnader	8	-247 421	-243 730
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 876 667	-1 876 667
		-5 287 012	-5 038 645
Rörelseresultat		2 060 618	2 175 172
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 780	7 652
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 708 257	-1 419 552
		-1 691 477	-1 411 900
Årets resultat		369 141	763 272

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	72 777 773	74 654 441
		72 777 773	74 654 441
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		72 778 273	74 654 941
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	5 321
Avgifts- och hyresfordringar		-190	6 866
Avräkningskonto HSB Malmö		1 559 171	1 646 977
Övriga fordringar	11	125 214	124 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	295 114	242 538
		1 979 309	2 026 623
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Bunden placering HSB Malmö		2 000 000	0
		2 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
		3	3
Summa omsättningstillgångar		3 979 312	2 026 626
SUMMA TILLGÅNGAR		76 757 585	76 681 567

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 562 010	13 562 010
Fond för yttre underhåll	13	3 806 736	3 550 736
		17 368 746	17 112 746
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		8 822 603	8 315 331
Årets resultat		369 141	763 272
		9 191 744	9 078 603
Summa eget kapital		26 560 490	26 191 349
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	27 988 070	36 596 818
Summa långfristiga skulder		27 988 070	36 596 818
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	20 835 607	12 607 839
Leverantörsskulder		179 567	126 532
Aktuella skatteskulder		16 154	13 783
Övriga skulder		30 763	241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 146 934	1 145 005
Summa kortfristiga skulder		22 209 025	13 893 400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 757 585	76 681 567

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

369 141

763 272

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 876 667

1 876 667

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****2 245 808****2 639 939****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-40 491

-143 534

Förändring av kortfristiga skulder

87 857

79 246

Kassaflöde från den löpande verksamheten**2 293 174****2 575 651****Finansieringsverksamheten**

Förändring av lån

-380 980

-2 380 980

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-380 980****-2 380 980****Årets kassaflöde****1 912 194****194 671****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 646 980

1 452 309

Likvida medel vid årets slut**3 559 174****1 646 980**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2013:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Kassafödesanalysen är upprättad enligt indirekta metoden.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 90 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,98 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 48 708 938 kr (fg år 48 708 938 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 750 432	6 308 952
Hysesintäkter lokaler	67 452	63 336
Hysesintäkter garage och p-platser	139 595	137 125
IMD el moms	323 404	364 028
Markhyra	44 560	41 836
Övriga intäkter ej moms	0	9 065
	7 325 443	6 924 342

I föreningens årsavgifter ingår bostadsrätters kostnader för värme, vatten, sophantering, abonnemang för tv och bredband.

IMD el 2023 innehåller intäkt för 17 månader då den inkluderar intäkt för aug-dec 2022 som inte bokats upplupet i fg års bokslut. Faktiska intäkten för IMD el 2023 är 290 886 kr.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift	2 866	7 878
Pantförskrivningsavgift	0	3 633
Övriga intäkter	19 321	10 692
Erhållna bidrag	0	267 272
	22 187	289 475

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande UH av gemensamma utrymmen	48 794	81 805
Löpande UH av installationer	24 063	13 919
Löpande UH, VA/sanitet	2 919	34 308
Löpande UH, värme	89 348	7 587
Löpande UH, ventilation	0	16 276
Reparationer el/tele	0	53 729
Reparationer garage	0	5 786
Reparationer hissar	16 820	0
Reparationer av byggnader utvändigt	14 996	31 712
Reparation av markytor	20 910	30 789
Öresutjämning	1	1
	217 851	275 912

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat underhåll	0	0
	0	0

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	551 422	507 150
Elavgifter för drivkraft och belysning	599 770	581 138
Uppvärmning, fjärrvärme	544 278	477 475
Vatten och avlopp / VA	424 305	329 280
Sophämtning	125 993	105 071
Fastighetsförsäkringar	98 159	87 796
TV	39 389	38 681
Bredband	82 436	82 436
Övriga kostnader *	48 889	45 923
	2 514 641	2 254 950

* Övriga kostnader avser serviceavtal, brandskydd och obligatoriska besiktningsskostnader.

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Administrativ/ekonomisk förvaltning	133 094	135 917
Medlemsavgift HSB	32 370	32 370
Underhållsplan	7 731	7 388
Energiförvaltning	0	21 149
Revisionsarvoden	14 000	11 850
Överlåtelseavgifter	4 058	6 564
Pantförskrivningsavgifter	0	4 058
Övriga kostnader	98 931	34 295
	290 184	253 591

* Övriga kostnader avser förbruknings- och kontorsmaterial, korttidsinventarier, inkasso och juridiska åtgärder, föreningsstämma och möteskostnader m m.

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	190 500	185 750
Revisorsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden förtroendevalda	11 750	11 419
Vicevärd	0	8 200
	212 250	215 369
Sociala kostnader		
Sociala avgifter	26 546	28 361
	26 546	28 361
Utbildning och kurser	8 625	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	247 421	243 730

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 730 534	94 730 534
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 730 534	94 730 534
Ingående avskrivningar	-20 845 591	-18 968 923
Årets avskrivningar	-1 876 667	-1 876 667
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 722 258	-20 845 590
Ingående anskaffningsvärde mark	769 497	769 497
Utgående anskaffningsvärde mark	769 497	769 497
Bokfört värde byggnader och mark	72 777 773	74 654 441
Taxeringsvärden byggnader	76 741 000	76 741 000
Taxeringsvärden mark	24 168 000	24 168 000
	100 909 000	100 909 000
Bokfört värde byggnader	72 008 276	73 884 944
Bokfört värde mark	769 497	769 497
	72 777 773	74 654 441

Not 10 Andelar

	2024-12-31	2023-12-31
HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	125 214	124 921
	125 214	124 921

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	132 270	108 800
Upplupen intäkt IMD el 5 mån	151 058	133 738
Upplupna ränteintäkter	11 786	0
	295 114	242 538

Övriga förutbetalda kostnader avser servicekostnader för fördelningsmätning, fastighetsförsäkring och kabel-tv.

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	3 550 736	3 250 736
Årets avsättning	256 000	300 000
Årets uttag	0	0
	3 806 736	3 550 736

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kort- och långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek	3,63	2027-02-25	6 886 688	6 886 688
Swedbank Hypotek	0,91	2026-04-24	9 775 000	9 775 000
Swedbank Hypotek	3,06	2027-12-08	4 285 588	4 471 568
SBAB	4,49	2026-07-14	7 326 774	7 426 774
SBAB	4,30	2025-11-17	6 396 956	6 396 956
Nordea Hypotek	4,73	2025-08-20	8 812 500	8 812 500
Nordea Hypotek	2,962	2025-12-30	5 340 171	5 435 171
			48 823 677	49 204 657

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	80 492 000	80 492 000
	80 492 000	80 492 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

20 835 607 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 380 980 kr.

Om fem år beräknas den totala skulden uppgå till 46 918 777 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	20 835 607	12 607 839
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	27 988 070	36 596 818
	48 823 677	49 204 657

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna arvoden och arbetsgivaravgifter	254 298	254 298
Upplupen extern revisor	11 975	11 600
Upplupen elkostnad	69 143	68 286
Upplupen värmekostnad	65 654	71 976
Upplupen renhållningskostnad	371	4 778
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	19 483	37 617
Förutbetalda hyror och avgifter	600 400	594 700
Upplupna räntekostnader-lån	89 912	73 732
Upplupen vatten	35 698	28 017
	1 146 934	1 145 004

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelse och revisorer

Lomma

Diana Thystrup
Ordförande

Ulf Ljungfeldt
Styrelseledamot

Bengt-Åke Hägg
Styrelseledamot

Christina Johansson
Styrelseledamot

Robert Schultz
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ingrid Bryland
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Reveln i Lomma, org.nr. 716439-0457

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Reveln i Lomma för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 Reveln i Lomma för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 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 provar 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.

Lomma

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingrid Bryland
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.