



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Farinet i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Farinet i Lund med säte i Lund org.nr. 769621-8614 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lunds kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Öresund 9	2013-01-01	2013

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	121
80	garageplatser	0
114	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 884
1	p-platser	0
5	cykelparkeringsplatser	0
Totalt 208 objekt		8 005

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 77 st 2 rok, 28 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Stefan Persson	Ordförande, vald till 2026
Åke Skarstam	Ledamot, avgick i december 2024
Ann-Louise Bergenfeldt	Ledamot, vald till 2026
André Tenter	Ledamot, vald till 2025
Anna-Karin Åkerman	Ledamot, vald till 2026
Charlott Olofsson	Ledamot, vald till 2025
Henrik von Friesendorff	Ledamot, vald till 2025

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är André Tenter, Charlott Olofsson och Henrik von Friesendorff.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Louise Bergenfeldt, André Tenter, Stefan Persson och Henrik von Friesendorff.

Revisorer har varit Jörgen Fridh vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Maria Hedlund (ordförande) och Pernilla Hall, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 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 2024-05-14.

SÄRSKILDA BESIKTNINGAR

Bedömning av fel inom ansvarstiden sker genom vad som benämns särskild besiktning. Syftet med särskild besiktning är att genom besiktningsmannens objektiva och sakkunniga bedömning utröna huruvida fel föreligger för vilket entreprenören är ansvarig.

Under 2023 initierades två särskilda besiktningar. De åtgärdsplaner som identifierades har hanterats under 2024, med undantag för sprickor i balkongplattan hos en lägenhet, vilka planeras att åtgärdas under 2025. Arbetet följs fortsatt upp under resterande delen av 2025.

Särskilda händelser under året:

- Föreningen har genomfört underhåll av trädgårdsmöblerna och entréernas träpartier utvändigt
- Inköp av ny pumpgrop för garaget

SOCIALA AKTIVITETER

Föreningens trivslegrupp har under året anordnat följande aktiviteter:

- Köpt in en dynbox med utrustning för aktiviteter på innergården (t.ex. badminton och kubb).
- Anordnade en vårträff med grillning och musikquiz på innergården.
- Höll den årliga kräftskivan i augusti, som blev en lyckad kväll utomhus.

Styrelsen stod för adventsmingel med sedvanlig tillbehör den 1:e advent.

Tidigare utförda investeringar, underhåll och historiska händelser:

Årtal	Åtgärd
2023	Installation av ny elcentral och IMD för el samt varm- och kallvatten. Elcentralen förberedde samtidigt för anslutning av laddboxar och solpaneler.
2022	6 parkeringsplatser för cykel/mc skapades
2021	Installation av dörrautmatik för tunga dörrar
2019	Fusion av Brf Farinet 1 och Brf Farinet 2 till Brf Farinet

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

Årtal	Åtgärd
2025	Installation av elbilsaddare i garaget
2025	Utbyte av befintliga armaturer i garaget mot LED-belysning
2025	3-årsbesiktning OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
2025	Uppgradering av hissarnas nödtelefonsystem
2026	Utbyte av befintliga armaturer i källargångar och vindsplan till LED-armaturer

Gemensamhetsanläggning Lund Öresund 1 (GA 1)

Föreningen förvaltar kvartersgata (Silogatan) med träd, sopstation med kassuner, parkeringsplatser, belysning med tillhörande elledningar samt försörjningsmagasin med tillhörande dagvattenledning. Anläggningen ägs och drivs som en delägarförvaltning tillsammans med grannfastigheten BRF Sockertoppen med fördelningen att BRF Farinet äger 67,65% och BRF Sockertoppen äger 32,35%.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 186 och under året har det tillkommit 11 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 182.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	250	173	155	199	231
Skuldsättning, kr/kvm	3 723	3 826	3 938	4 265	4 477
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 780	3 887	4 001	4 333	4 550
Räntekänslighet, %	5	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	203	164	150	143	135
Årsavgifter, kr/kvm	737	600	577	577	577
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	83	85	86	86
Totala intäkter, kr/kvm	825	714	670	665	662
Nettoomsättning, tkr	6 539	5 507	5 274	5 302	5 277
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 293	-2 953	-1 130	-571	-313
Soliditet, %	89	89	89	88	87

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på de stora avskrivningskostnaderna som belastar en ny förening.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 670 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 250 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 6% från och med 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	208 252 000	0	0	208 252 000
Upplåtelseavgifter, kr	53 788 000	0	0	53 788 000
Underhållsfond, kr	8 446 057	0	-31 372	8 414 685
S:a bundet eget kapital, kr	270 486 057	0	-31 372	270 454 685
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-14 658 729	-2 953 499	31 372	-17 580 856
Årets resultat, kr	-2 953 499	2 953 499	-2 292 754	-2 292 754
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-17 612 228	0	-2 261 382	-19 873 610
S:a eget kapital, kr	252 873 829	0	-2 292 754	250 581 075

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 207 000 kr samt ianspråktagande skett med 238 372 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	-17 612 228
Årets resultat, kr	-2 292 754
Reservation till underhållsfond, kr	-207 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	238 372
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-19 873 610

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-19 873 610
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 538 752	5 638 123
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 052	258 645
Summa Rörelseintäkter		6 603 804	5 896 768
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 666 898	-3 630 026
Övriga externa kostnader	Not 5	-205 768	-171 317
Personalkostnader	Not 6	-174 493	-141 163
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 059 325	-4 236 733
Summa Rörelsekostnader		-8 106 485	-8 179 239
Rörelseresultat		-1 502 681	-2 282 471
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 110	38 850
Räntekostnader och liknande resultatposter		-833 183	-709 877
Summa Finansiella poster		-790 073	-671 027
Resultat efter finansiella poster		-2 292 754	-2 953 499
Resultat före skatt		-2 292 754	-2 953 499
Årets resultat		-2 292 754	-2 953 499



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	278 608 269	282 667 594
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		278 608 269	282 667 594
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		278 608 769	282 668 094

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		83 317	5 767
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	5 270	131 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	498 954	276 150
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		587 541	413 400
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	2 466 316	1 643 148
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 466 316	1 643 148
Summa Omsättningstillgångar		3 053 858	2 056 548
Summa Tillgångar		281 662 627	284 724 643

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	262 040 000	262 040 000
Fond för yttre underhåll	8 414 685	8 446 057
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	270 454 685	270 486 057
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-17 580 856	-14 658 729
Årets resultat	-2 292 754	-2 953 499
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-19 873 609	-17 612 228
Summa Eget kapital	250 581 076	252 873 829

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13 16 253 506	11 954 149
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	16 253 506	11 954 149
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	13 542 679	18 689 224
Leverantörsskulder	228 355	155 403
Skatteskulder	Not 14 41 603	41 661
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 99 435	25 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 915 974	984 501
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	14 828 046	19 896 664
Summa Skulder	31 081 552	31 850 813
Summa Eget kapital och skulder	281 662 627	284 724 643



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 502 681	-2 282 471
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 059 325	4 236 733
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 059 325	4 236 733
Erhållen ränta	43 110	38 850
Erlagd ränta	-826 314	-716 906
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 773 440	1 276 205
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-174 141	-272 713
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	71 057	46 208
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-103 084	-226 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 670 356	1 049 700
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-529 949
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-529 949
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-847 188	-897 188
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-847 188	-897 188
Årets kassaflöde	823 168	-377 437
Likvida medel vid årets början	1 643 148	2 020 586
Likvida medel vid årets slut	2 466 316	1 643 148

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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
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, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 970 112	4 733 352
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	835 809	0
	Hyror lokaler	141 342	131 856
	Hyror garage och parkeringsplatser	588 400	592 800
	Hyror förbrukningsbaserad	51 486	182 495
	Hyror övrigt	10 020	8 586
	Övriga primära intäkter	41 376	29 834
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 638 545	5 678 923
	Hysesbortfall	-99 793	-40 800
	<i>Summa</i>	-99 793	-40 800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 538 752	5 638 123

I årsavgiften ingår el, värme, vatten och förvaltningskostnader.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Erhållna bidrag	0	165 990
	Övriga sekundära intäkter	65 052	92 655
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	65 052	258 645

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-542 118	-740 535
	Snö och halk-bekämpning	-24 189	-14 778
	Reparationer	-472 874	-145 438
	Planerat underhåll	-238 373	-245 018
	El	-847 729	-644 507
	Uppvärmning	-627 749	-625 521
	Vatten	-150 305	-208 507
	Sophämtning	-183 957	-224 878
	Fastighetsförsäkring	-111 314	-99 730
	Kabel-TV och bredband	-147 150	-188 686
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-20 500	-22 389
	Förvaltningsavtalskostnader	-267 903	-387 266
	Övriga driftkostnader	-32 739	-82 772
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 666 898	-3 630 026

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-17 721	-24 172
	Administrationskostnader	-88 808	-77 899
	Extern revision	-13 000	-12 000
	Konsultkostnader	-562	-9 001
	Medlemsavgifter	-35 200	-35 200
	Föreningsverksamhet	-3 721	-10 205
	Övriga förvaltningskostnader	-46 756	-2 840
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-205 768	-171 317
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-114 600	-96 600
	Revisionsarvode	-11 460	0
	Övriga arvoden	-11 460	-19 320
	Sociala avgifter	-36 973	-25 243
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-174 493	-141 163
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-4 059 325	-4 236 733
	Avskrivning på markanläggning	0	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-4 059 325	-4 236 733

Avskrivningarna 2024 är mindre än 2023. Det beror på en korrigering av tidigare uppbokade avskrivningar på markanläggning som aldrig funnits. Därför har totala avskrivningskostnaden 2024 minskat.

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	257 142 949	256 613 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	49 975 000	49 975 000
	Årets investeringar	0	529 949
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	307 117 949	307 117 949
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 450 355	-20 213 622
	Årets avskrivningar	-4 059 325	-4 236 733
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-28 509 680	-24 450 355
	<i>Utgående redovisat värde</i>	278 608 269	282 667 594
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	190 000 000	190 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 670 000	1 670 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	126 000 000	126 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	380 000	380 000
	<i>Summa</i>	318 050 000	318 050 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	44 574 000	44 574 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	44 574 000	44 574 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	5 270	131 483
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 270	131 483
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	28 600	25 511
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	470 354	250 639
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	498 954	276 150

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	1 577 919	635 505
Bankkonto 2	0	12 319
Bankkonto 3	888 398	995 325
<i>Summa Kassa och bank</i>	2 466 316	1 643 148

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	3,1%	2027-07-28	1 951 960	400 000
SEB	4,3%	2026-05-28	4 336 076	105 380
SEB	3,0%	2025-07-28	5 166 334	86 024
SEB	0,76%	2025-11-28	7 618 073	52 892
SEB	2,54%	2026-11-28	6 026 749	52 892
Stadshypotek	2,95%	2027-12-30	4 696 993	200 000
			29 796 185	897 188

Långfristig del	16 253 506
Nästa års amortering av långfristig skuld	758 272
Lån som ska konverteras inom ett år	12 784 407
Kortfristig del	13 542 679
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	897 188
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 588 752
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,52%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	41 603	41 661
<i>Summa Skatteskulder</i>	41 603	41 661

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	25 875	25 875
Momsskuld	69 424	0
Övriga kortfristiga skulder	4 136	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	99 435	25 875

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	561 340	495 367
	Upplupna räntekostnader	6 869	0
	Övriga upplupna kostnader	347 765	489 134
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	915 974	984 501

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Farinet i Lund, org.nr. 769621-8614

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Farinet i Lund för räkenskapsåret 2024.

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 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. Risker 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 Farinet i Lund för räkenskapsåret 2024 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

Jörgen Fridh
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Farinet i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 14:45:36



CHARLOTT OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 09:32:17



ANDRÉ TENTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 10:45:36



ANNA-KARIN ÅKERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 10:24:17



ANN-LOUISE BERGENFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 16:08:01



HENRIK VON FRISENDORFF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 09:26:14



JÖRGEN FRIDH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 13:41:59



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 10:29:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Farinet i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JÖRGEN FRIDH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 13:44:59



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 10:23:27



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.