



ÅRSREDOVISNING 2024

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 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-17.

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 Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	117
4	lokaler (hyresrätt) - förrådsrum	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.	T.o.m.
Ulf Jeppsson	Ordförande	1995-05-12	2026-06-01
Heléne Lundborg	Ledamot	2024-10-02	2025-05-13
Heléne Lundborg	Suppleant	2022-06-22	2024-10-02
Henrik Barth	Ledamot	2013-05-15	2025-05-13
Linda Djordjevic	Ledamot, HSB	2016-01-01	2025-05-13
Johan Hurtig	Ledamot, Vice ordförande	2022-05-18	2025-05-13
Milton Nilsson	Ledamot	2022-06-22	2024-09-30
André Sven Spånberg	Suppleant	2021-05-19	2025-05-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Heléne Lundborg, Henrik Barth, Johan Hurtig, André Sven Spånberg.

För närvarande finns 1 st vakans i styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Jeppsson, Henrik Barth, Johan Hurtig och Heléne Lundborg.

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, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +2,5% 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 den 2024-11-28.

Under 2024 har vi successivt närmast oss mera normala nivåer avseende inflation, räntenivåer etc efter flera års turbulens. Det är självklart positivt för Föreningens långsiktiga stabilitet och gynnsamt för alla medlemmar. Det medförde också att Svarvaren under hösten drog igång en del underhållsarbeten som har skjutits upp de senaste 2-3 åren. Omfattande underhållsspolning av samtliga avloppsledningar har genomförts (plus några mindre reparationer av diverse skador som då identifierades). Renovering att ett större plank på innergården pågår samt ett stort antal andra arbeten inne och utanför fastigheten (målningsarbeten, dränering vid infarten till innergården, utetrappor, entrédörrar, fönster och fönsterkarmar vid affärslokalerna). Komplette skyltning av alla dörrar i källaren pågår också. Några akuta vattenläckor har tyvärr behövts åtgärdas under året.

Förhoppningen är att ytterligare arbeten genomförs under våren 2025, t ex golvmålning i källare och på vind, helkakling av tvättstuga och torkrum, obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Under hösten 2025 och 2026 går vi vidare med ett betydligt större projekt i fastigheten - byte av samtliga tappvattenstammar och ledningar.

Ett av Föreningens större avtal (Teknisk förvaltning med HSB Skåne) har omförhandlats och skrivits om. I samband med detta har dessutom ett separat avtal avseende trapphusstädning (samt viss källarkorridorstädning) ingåtts med en annan entreprenör. Föreningen har också ingått ett avtal med Tele2 avseende allmän leverans inte bara av kabelTV men också av bredband och bastelefoner till alla lägenheter (nya avtalet börjar gälla 1 april 2025).

Genom en donation från ordförande Ulf Jeppsson har ett nytt golv lagts i Föreningens möteslokal i källaren (värde ca 20.000 kr).

Föreningen genomförde den sedvanliga städdagen med efterföljande gemensam förtäring 28 april och Årsstämma 2024 den 11 juni. Föreningens årliga husfest avhölls på restaurang Dos Hermanos den 28 november med mycket god uppslutning bland Föreningens medlemmar (ca 40 deltagare). Den 30 september genomfördes en professionell besiktning av hela fastigheten och den 28 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. Styrelsen beslutade om en höjning av månadsavgifterna (2,5%) från 1 januari 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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 källartoiletten 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 kodlås dosa vid entré 14A.
2024	Underhållsspolning av avloppsstammar och ledningar samt vissa reparationer. Nytt golv i möteslokal i källaren. Renovering av plank på innergården. Skyltning av alla dörrar i källaren.

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 och underhållsbehov.

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

Under våren 2025 ska den lagstadgade ventilationskontrollen (OVK) genomföras i samtliga bostadsrätter. Samtidigt hoppas vi genomföra ett antal arbeten inne och utanför fastigheten, t ex golvmålning i källare och på vind, helkakling av tvättstuga och torkrum samt vissa dräneringsarbeten vid infarten till innergården. En del reparationen på utgående avloppsledningar från källaren samt avloppsstammar runt om fastigheten måste också göras men detta torde utföras såsom garantiarbete (dvs ingen kostnad för Föreningen). Under hösten 2025 och 2026 går vi sannolikt vidare med ett betydligt större projekt i fastigheten -

byte av samtliga tappvattenstammar och ledningar. Det sistnämnda projektet kommer medföra avsevärd påverkan för alla boende. I närtid hoppas föreningen också genomföra installation av några laddstolpar på innergården. Därefter hoppas föreningen inleda åtgärder och upphandling inför kommande renovering av fasad och balkonger mot väster vilket vi hoppas kunna inleda under 2027.

År 2028-2030 kan renovering av fasad mot öster och eventuellt byte av fönster mot Bankgatan (bullerdämpande åtgärd) kanske genomföras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 9 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	186	251	231	264	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 278	2 398	2 497	2 596	2 698
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 353	2 398	2 497	2 596	2 698
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	262	232	209	215	0
Årsavgifter, kr/kvm	851	779	759	741	733
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	90	93	91	0
Totala intäkter, kr/kvm	893	866	802	794	0
Nettoomsättning, tkr	1 492	1 419	1 326	1 312	1 303
Resultat efter finansiella poster, tkr	-16	178	139	-341	179
Soliditet, %	28	27	24	21	25

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 marginellt negativa resultat är en direkt följd av att under 2020-2023 genomfördes endast begränsat underhåll av fastigheten (pga pandemi och global ekonomisk turbulens). Under 2024 har föreningen nu åter börjat vidtaga nödvändiga underhållsåtgärder och vi har dessutom en ackumulerad underhållsskuld att ta igen från de tidigare åren. Sålunda har Föreningen de senaste åren uppvisat ganska stora ekonomiska överskott men nu torde följa några år med negativa resultat. Denna förändring syns särskilt väl i Not 4 för posterna "Reparationer" och "Planerat underhåll" om år 2023 (kostnader 50734 kr) och 2024 (kostnader 233595 kr) jämförs. Föreningens totala kassaflöde är positivt (96324 kr) och föreningen avsätter sparande till det framtida underhållet i enlighet med vår 60-åriga underhållsplan.

Årets negativa resultat föranleder sålunda inte styrelsen att fatta några särskilda beslut i ärendet och inte heller medlemmar att känna någon oro. Vid analys av siffrorna i en årsredovisning behöver man kunskap om ett längre tidsperspektiv för föreningen, främst avseende underhållsarbeten. Somliga år utförs mer underhållsarbete och vissa år mindre, vilket medför att resultatet kan variera avsevärt mellan enskilda år.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	1 390 704	0	-27 809	1 362 895
S:a bundet eget kapital, kr	1 427 349	0	-27 809	1 399 540
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 693	178 212	27 809	212 714
Årets resultat, kr	178 212	-178 212	-16 078	-16 078
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	184 905	0	11 731	196 636
S:a eget kapital, kr	1 612 254	0	-16 078	1 596 176

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 58 000 kr samt ianspråktagande skett med 85 809 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	184 905
Årets resultat, kr	-16 078
Reservation till underhållsfond, kr	-58 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	85 809
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	196 636

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	196 636

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	1 491 530	1 418 925
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 895	11 810
Summa Rörelseintäkter		1 495 425	1 430 735
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-985 426	-772 188
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 360	-78 038
Personalkostnader	Not 6	-42 323	-31 692
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-242 679	-231 859
Summa Rörelsekostnader		-1 371 789	-1 113 777
Rörelseresultat		123 636	316 957
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 844	2 568
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 558	-141 312
Summa Finansiella poster		-139 714	-138 745
Resultat efter finansiella poster		-16 078	178 212
Resultat före skatt		-16 078	178 212
Årets resultat		-16 078	178 212

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	5 154 597	5 394 290
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	17 964	20 950
Summa Materiella anläggningstillgångar		5 172 561	5 415 240

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

5 173 061 5 415 740

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 325	2 320
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	13 165	11 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	19 120	19 157
Summa Kortfristiga fordringar		34 610	32 489

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	250 000	250 000
Summa Kortfristiga placeringar		250 000	250 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	372 052	279 417
Summa Kassa och bank		372 052	279 417

Summa Omsättningstillgångar

656 662 561 906

Summa Tillgångar

5 829 723 5 977 647

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	36 645	36 645
Fond för yttre underhåll	1 362 895	1 390 704
Summa Bundet eget kapital	1 399 540	1 427 349

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	212 714	6 693
Årets resultat	-16 078	178 212
Summa Fritt eget kapital	196 636	184 905

Summa Eget kapital	1 596 176	1 612 254
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 347 713	2 364 201
Summa Långfristiga skulder		1 347 713	2 364 201

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 450 679	1 598 989
Leverantörsskulder		95 653	53 869
Skatteskulder	Not 16	5 845	9 595
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	123 718	163 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	209 939	175 472
Summa Kortfristiga skulder		2 885 834	2 001 192

Summa Skulder		4 233 547	4 365 393
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		5 829 723	5 977 647
--------------------------------	--	-----------	-----------

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	123 636	316 957
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	242 679	231 859
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	242 679	231 859
Erhållen ränta	10 065	1 755
Erlagd ränta	-150 498	-140 731
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	225 883	409 840
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 347	-3 918
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	33 891	31 084
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	35 238	27 166
Kassaflöde från den löpande verksamheten	261 121	437 005
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-164 797	-164 768
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-164 797	-164 768
Årets kassaflöde	96 324	272 237
Likvida medel vid årets början	530 684	258 447
Likvida medel vid årets slut	627 008	530 684

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 259 988	1 199 976
	Årsavgifter lokaler	92 004	87 636
	Årsavgifter lokaler informationsöverföring	2 070	0
	Hyror lokaler	30 888	29 424
	Hyror garage och parkeringsplatser	49 020	62 980
	Hyror informationsöverföring	35 190	35 640
	Övriga primära intäkter	28 490	26 873
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 497 650	1 442 529
	Hyresbortfall	-6 120	-10 200
	Avsatt till inre fond	0	-13 404
	<i>Summa</i>	-6 120	-23 604
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 491 530	1 418 925

I årsavgifter bostäder ingår Värme,Vatten, Kabel-TV

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	3 895	11 810
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 895	11 810
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-126 474	-112 227
	Snö och halk-bekämpning	-2 838	0
	Reparationer	-147 786	-45 124
	Planerat underhåll	-85 809	-5 610
	El	-48 752	-55 988
	Uppvärmning	-259 416	-259 424
	Vatten	-85 647	-67 465
	Sophämtning	-49 997	-52 258
	Fastighetsförsäkring	-7 132	-7 726
	Kabel-TV och bredband	-34 970	-35 299
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-57 240	-56 284
	Förvaltningsavtalskostnader	-78 100	-74 784
	Övriga driftkostnader	-1 265	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-985 426	-772 188
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-80
	Administrationskostnader	-15 501	-20 265
	Extern revision	-13 689	-11 305
	Medlemsavgifter	-9 100	-9 100
	Övriga förvaltningskostnader	-63 070	-37 288
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-101 360	-78 038
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-16 000	-9 100
	Revisionsarvode	-750	-650
	Övriga arvoden	-15 120	-14 332
	Sociala avgifter	-9 778	-7 610
	Övriga personalkostnader	-675	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-42 323	-31 692

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-239 693	-228 873
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-2 986	-2 986
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-242 679	-231 859

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 429 432	8 429 432
Ingående anskaffningsvärde mark	32 000	32 000
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	8 461 432	8 461 432

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-3 067 142	-2 838 269
Årets avskrivningar	-239 693	-228 873
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 306 834	-3 067 142
<i>Utgående redovisat värde</i>	5 154 597	5 394 290

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 400 000	16 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 117 000	1 117 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	21 400 000	21 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	532 000	532 000
<i>Summa</i>	39 449 000	39 449 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 027 400	5 027 400
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	5 027 400	5 027 400

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	35 253	35 253
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	35 253	35 253

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-14 303	-11 316
Årets avskrivningar	-2 986	-2 986
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 289	-14 303
<i>Utgående redovisat värde</i>	17 964	20 950

Not 10	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 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 956	1 267
	Övriga fordringar	8 209	9 745
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	13 165	11 012
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	2 076	1 959
	Upplupna ränteintäkter	592	813
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 452	16 385
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	19 120	19 157
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	250 000	250 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	250 000	250 000
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	372 052	279 417
	<i>Summa Kassa och bank</i>	372 052	279 417

Not 15 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>
Sparbanken Skåne AB	4,21%	2026-08-10	491 619	12 368
Swedbank Hyp AB	1,26%	2025-04-25	458 771	14 452
Nordea Hypotek AB	3,76%	2026-09-16	945 130	76 668
Sparbanken Skåne AB	3,55%	2025-03-04	525 000	14 000
Sparbanken Skåne AB	4,8%	2025-02-10	525 000	14 000
Sparbanken Skåne AB	3,33%	2025-03-30	426 436	5 552
Sparbanken Skåne AB	1,16%	2025-03-30	426 436	5 552
			3 798 392	142 592
Långfristig del			1 347 713	
Nästa års amortering av långfristig skuld			89 036	
Lån som ska konverteras inom ett år			2 361 643	
Kortfristig del			2 450 679	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			142 592	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			570 368	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,29%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16 Skatteskulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	5 845	9 595
<i>Summa Skatteskulder</i>	5 845	9 595

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	690	690
Inre fond	122 668	155 704
Övriga kortfristiga skulder	360	6 873
<i>Summa Övriga skulder</i>	123 718	163 267

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	127 959	106 376
Upplupna räntekostnader	2 590	3 529
Övriga upplupna kostnader	79 390	65 567
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	209 939	175 472

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.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.