Årsredovisning 2025

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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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. 2029-03-31.

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

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ulf Jeppsson	Ordförande	1995-05-12
Heléne Lundborg	Ledamot	2024-10-02
Henrik Barth	Ledamot	2013-05-15
Linda Djordjevic	Ledamot	2016-01-01
Johan Hurtig	Ledamot	2022-05-18
André Sven Spånberg	Suppleant	2021-05-19
Irma Gunhamn	Suppleant	2025-05-21

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

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

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

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: Johan Hurtig och Henrik Barth, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2026-01-01 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 2025-11-27.

Under 2025 har vi åter 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 2025 drog igång en del underhållsarbeten som har skjutits upp de senaste 3-4 åren. Ny gräsmatta har anlagts på innergården, ny huvudmätare för vatten har installerats, ny huvudmätare för fjärrvärme har installerats, en mängd målnings/slipnings/el/VA-arbeten såväl inomhus som utomhus har genomförts. Byte av alla trappströmbrytare i alla trapphus har gjorts, en ny golvbrunn gjutits i pannrummet och skyltar monterats på alla dörrar i källaren. Alla brandvarnare i fastigheten har bytts ut och nya brandvarnare delats ut till alla bostadsrätter. Några akuta vattenläckor har tyvärr behövts åtgärdas under året. Förhoppningen är att ytterligare arbeten genomförs under 2026, t ex helkakling av tvättstuga och torkrum, obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och renovering av en del avloppsledningar (vilket tyvärr kräver uppgrävning av delar av trottoaren mot Bankgatan). Under 2026 går vi också vidare med ett betydligt större projekt i fastigheten - byte av samtliga tappvattenstammar och tappvattenledningar i källaren.
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 ny

entreprenör. Föreningen har också slutit ett avtal med Tele2 avseende allmän leverans inte bara av kabelTV men också av bredband och bastelefoni till alla bostadsrätter. Ett avtal avseende årlig kontroll av brandsäkerheten i fastigheten har också ingåtts.
Föreningen genomförde den sedvanliga städdagen med efterföljande gemensam förtäring 27 april och Årsstämma 2025 den 13 maj. Föreningens årliga husfest avhölls på restaurang Dos Hermanos den 27 november med mycket god uppslutning bland Föreningens medlemmar (ca 35 deltagare). Den 9 oktober genomfördes en professionell besiktning av hela fastigheten och den 27 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 (3,5 %) från 1 januari 2026.

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 råttstoppar installerade på bägge avloppsledningarna. Flera golvbrunnar i källaren omgjutna. Underhållsspolning av avloppsstammar. Basturummet och källartoaletten totalrenoverade och möblerade. Nya trädgårdsmöbler till innergården. Entrédörrar till fastigheten renoverade, stora trädet på innergården fällt.
2021	Golv och tak i källaren samt väggar på vinden helmålade. Alla källarfönster renoverade och målade. Ny vägg byggd i källaren. Samtliga brandsläckare utbytta och utökade i antal och första-hjälpen station monterad i källaren. Gjutjärnsräcken i alla trapphus kompletteringsmålade.
2022	Byte av dörrar och låssystem i källaren. Sensorstyrda LED-armaturer i de fyra källarrum som innehåller medlemmarnas källarförråd. En mängd nödutrymningsskyltar monterade.
2023	Ny kodlåsdosa vid entré 14A.
2024	Underhållsspolning av avloppsstammar och ledningar samt vissa reparationer. Nytt golv i möteslokal i källaren. Renovering av plank på innergården. Dräneringsarbeten vid infarten till innergården.
2025	Nytt avtal avseende Teknisk förvaltning och nytt avtal avseende trapphusstädning. Nytt fastighetsavtal för bredband och bastelefoni med Tele2. Avtal för årlig brandsäkerhetsbesiktning. Ny gräsmatta, ny huvudmätare för vatten, ny huvudmätare för fjärrvärme, en mängd målnings/slipnings/el/VA-arbeten. Ny golvbrunn i pannrummet. Byte av alla trappströmbrytare i alla trapphus och byte av alla brandvarnare. 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 2026 ska den lagstadgade ventilationskontrollen (OVK) genomföras i fastigheten och samtliga bostadsrätter. Samtidigt hoppas vi genomföra ett antal arbeten inne i och utanför fastigheten, t ex helkakling av tvättstuga och torkrum samt reparation av utgående avloppsledningar från källaren samt avloppsstammar runt om fastigheten (kräver uppgrävning av vissa delar av trottoar mot Bankgatan). Under 2026 går vi också vidare med ett betydligt större projekt i fastigheten - byte av samtliga tappvattenstammar och tappvattenledningar i källaren. Det sistnämnda projeket kommer

medföra avsevärd påverkan för alla boende. I närtid hoppas föreningen också genomföra installation av några laddstolpar på innergården samt införa Individuell Mätning och Debitering (IMD) avseende el.
Därefter hoppas föreningen inleda åtgärder och upphandling inför kommande renovering av fasad och balkonger mot väster vilket vi hoppas kunna inleda under 2028. Vi behöver också i närtid byta alla tappvattenledningar från källare upp till lägenheterna, vilket kommer innebära mindre uppbrytningar av väggar etc för att få access till dessa rör inne i alla bostadsrätter (avsevärd påverkan för alla boende).
År 2029-2031 kan renovering av fasad mot öster och eventuellt byte av fönster mot Bankgatan (bullerdämpande åtgärd) kanske genomföras.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 7 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	90	186	251	231	264
Skuldsättning, kr/kvm	2 171	2 278	2 398	2 497	2 596
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 242	2 353	2 398	2 497	2 596
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	258	262	232	209	215
Årsavgifter, kr/kvm	879	851	779	759	741
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	90	93	91
Totala intäkter, kr/kvm	921	893	866	802	794
Nettoomsättning, tkr	1 542	1 492	1 419	1 326	1 312
Resultat efter finansiella poster, tkr	-151	-16	178	139	-341
Soliditet, %	26	28	27	24	21

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade reparationskostnader och driftkostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 65 503 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 90 kr/m2.
Föreningen har även beslutat om en avgiftshöjning om 3,5% per 2026-01-01.

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

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
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	1 362 895	0	-21 660	1 341 235
S:a bundet eget kapital, kr	**1 399 540**	**0**	**-21 660**	**1 377 880**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	212 714	-16 078	21 660	218 296
Årets resultat, kr	-16 078	16 078	-151 046	-151 046
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**196 636**	**0**	**-129 386**	**67 250**
S:a eget kapital, kr	**1 596 176**	**0**	**-151 046**	**1 445 130**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 61 000 kr samt ianspråktagande skett med 82 660 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	196 636
Årets resultat, kr	-151 046
Reservation till underhållsfond, kr	-61 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	82 660
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**67 250**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**67 250**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 542 132	1 491 530
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-374	3 895
Summa Rörelseintäkter		**1 541 758**	**1 495 425**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 190 204	-985 426
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 164	-101 360
Personalkostnader	Not 6	-39 545	-42 323
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-218 267	-242 679
Summa Rörelsekostnader		**-1 575 180**	**-1 371 789**
Rörelseresultat		**-33 422**	**123 636**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 968	9 844
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 592	-149 559
Summa Finansiella poster		**-117 624**	**-139 715**
Resultat efter finansiella poster		**-151 046**	**-16 078**
Resultat före skatt		**-151 046**	**-16 078**
Årets resultat		**-151 046**	**-16 078**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 939 316	5 154 597
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	14 978	17 964
Summa Materiella anläggningstillgångar		**4 954 294**	**5 172 561**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**4 954 794**	**5 173 061**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	2 325
Aktuell skattefordran		13 583	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	16 727	13 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	17 772	19 120
Summa Kortfristiga fordringar		**48 082**	**34 610**
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	210 725	372 052
Summa Kassa och bank		**210 725**	**372 052**
Summa Omsättningstillgångar		**508 807**	**656 662**
Summa Tillgångar		**5 463 601**	**5 829 723**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 645	36 645
Fond för yttre underhåll		1 341 235	1 362 895
Summa Bundet eget kapital		**1 377 880**	**1 399 540**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		218 296	212 714
Årets resultat		-151 046	-16 078
Summa Fritt eget kapital		**67 250**	**196 636**
Summa Eget kapital		**1 445 130**	**1 596 176**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 321 061	1 347 713
Summa Långfristiga skulder		**1 321 061**	**1 347 713**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 313 601	2 450 679
Leverantörsskulder		62 785	95 653
Skatteskulder	Not 16	0	5 845
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	110 435	123 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	210 590	209 939
Summa Kortfristiga skulder		**2 697 411**	**2 885 834**
Summa Skulder		**4 018 472**	**4 233 547**
Summa Eget kapital och skulder		**5 463 601**	**5 829 723**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-33 422	123 636
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	218 267	242 679
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**218 267**	**242 679**
Erhållen ränta	7 133	10 065
Erlagd ränta	-124 863	-150 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**67 115**	**225 883**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-6 666	1 347
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-51 075	33 891
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-57 740**	**35 238**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**9 375**	**261 121**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-163 730	-164 797
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-163 730**	**-164 797**
Årets kassaflöde	**-154 355**	**96 324**
Likvida medel vid årets början	**627 008**	**530 684**
Likvida medel vid årets slut	**472 652**	**627 008**

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 291 560	1 259 988
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	35 400	0
	Årsavgifter lokaler	94 308	92 004
	Årsavgifter lokaler informationsöverföring	2 832	2 070
	Hyror lokaler	31 668	30 888
	Hyror garage och parkeringsplatser	53 700	49 020
	Hyror informationsöverföring	0	35 190
	Övriga primära intäkter	32 664	28 490
	Summa Bruttoomsättning	**1 542 132**	**1 497 650**
	Hyresbortfall	0	-6 120
	Summa	**0**	**-6 120**
	Summa Nettoomsättning	**1 542 132**	**1 491 530**

I årsavgifter bostäder ingår Värme,Vatten, Kabel-TV

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	-374	3 895
	Summa Övriga rörelseintäkter	**-374**	**3 895**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-212 977	-204 574
	Snö och halk-bekämpning	-25 150	-2 838
	Reparationer	-271 224	-147 786
	Planerat underhåll	-82 750	-85 809
	El	-51 578	-48 752
	Uppvärmning	-288 608	-259 416
	Vatten	-92 231	-85 647
	Sophämtning	-48 432	-49 997
	Fastighetsförsäkring	-8 426	-7 132
	Kabel-TV och bredband	-55 724	-34 970
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-43 100	-57 240
	Övriga driftkostnader	-10 004	-1 265
	Summa Driftskostnader	**-1 190 204**	**-985 426**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-22 862	0
	Administrationskostnader	-16 080	-15 501
	Extern revision	-13 875	-13 689
	Konsultkostnader	-16 000	0
	Medlemsavgifter	-9 100	-9 100
	Föreningsverksamhet	-7 575	0
	Övriga förvaltningskostnader	-41 672	-63 070
	Summa Övriga externa kostnader	**-127 164**	**-101 360**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-14 400	-16 000
	Revisionsarvode	-750	-750
	Övriga arvoden	-15 120	-15 120
	Sociala avgifter	-9 275	-9 778
	Övriga personalkostnader	0	-675
	Summa Personalkostnader	**-39 545**	**-42 323**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-215 281	-239 693
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-2 986	-2 986
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-218 267**	**-242 679**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 429 432	8 429 432
	Ingående anskaffningsvärde mark	32 000	32 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**8 461 432**	**8 461 432**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-3 306 834	-3 067 142
	Årets avskrivningar	-215 281	-239 693
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-3 522 115**	**-3 306 834**
	Utgående redovisat värde	**4 939 316**	**5 154 597**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 000 000	16 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	631 000	1 117 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 600 000	21 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	448 000	532 000
	Summa	**40 679 000**	**39 449 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	5 027 400	5 027 400
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**5 027 400**	**5 027 400**

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	35 253	35 253
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**35 253**	**35 253**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-17 289	-14 303
	Årets avskrivningar	-2 986	-2 986
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-20 275**	**-17 289**
	Utgående redovisat värde	**14 978**	**17 964**

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	11 927	4 956
	Övriga fordringar	4 800	8 209
	Summa Övriga fordringar	**16 727**	**13 165**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	0	2 076
	Upplupna ränteintäkter	427	592
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 345	16 452
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**17 772**	**19 120**

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	250 000	250 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**250 000**	**250 000**

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 1	210 725	372 052
	Summa Kassa och bank	**210 725**	**372 052**

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Sparbanken Skåne AB	4,21%	2026-08-10	479 251	12 368
Sparbanken Skåne AB	3,15%	2026-08-10	409 780	16 656
Sparbanken Skåne AB	2,79%	2026-09-04	511 000	14 000
Nordea Hypotek AB	4,47%	2026-09-16	868 462	76 668
Sparbanken Skåne AB	3,02%	2028-05-10	1 366 169	45 108
			3 634 662	**164 800**

Långfristig del	1 321 061
Nästa års amortering av långfristig skuld	45 108
Lån som ska konverteras inom ett år	2 268 493
Kortfristig del	2 313 601
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	164 800
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	659 200
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,51%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder		
Skatteskulder	0	5 845
Summa Skatteskulder	**0**	**5 845**

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Källskatt	690	690
Inre fond	107 575	122 668
Övriga kortfristiga skulder	2 170	360
Summa Övriga skulder	**110 435**	**123 718**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	141 432	127 959
Upplupna räntekostnader	2 319	2 590
Övriga upplupna kostnader	66 839	79 390
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**210 590**	**209 939**

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-20.
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 Bostadsrättsförening Svarvaren i Lund, org.nr. 745000-2311

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Svarvaren i Lund för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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. 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 Bostadsrättsförening Svarvaren i Lund för räkenskapsåret 2025 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

Fredrik Glimberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Svarvaren i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjäns i samarbete med Scrive.

Ulf Jeppsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 12:52:45

Linda Djordjevic
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 14:51:30

Heléne Lundborg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 11:34:15

Johan Hurtig
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 11:12:54

Henrik Barth
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 20:24:25

Fredrik Glimberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 10:27:52

Morgan Nilsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 14:31:36

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Svarvaren i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Fredrik Glimberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 10:26:35

Morgan Nilsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 14:31:05

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.