

# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Beväringen i Lund

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'Rui', 'HÅ', 'KT', and 'GB'.*



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Beväringen i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-2279 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-04-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Beväringen 7	1943-01-01	1943

**Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar 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 <sup>2</sup>
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	817
<b>Totalt 22 objekt</b>		<b>817</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 6 st 2 rok, 2 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ellinor Andersson	Ordförande
Henrik Tham	Ledamot
Petter Nyqvist	Ledamot
Hanna Åberg	Ledamot
Daniel Milkov	Ledamot
Klara Tallbäck	Ledamot
Samuel Hinz	Ledamot

Handwritten notes in blue ink: "mmw GB", "ET", "HA", "HT".

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ellinor Andersson, Henrik Tham, , Hanna Åberg och Petter Nyqvist.

Revisorer har varit: Gustav Brandt vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gustav Brandt (sammankallande) och Ellinor Andersson, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-26.

Fastighetsbesiktning utfördes under året av styrelse tillsammans med konsult från HSB Skåne. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen som föreningen köper av HSB Skåne innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet, när de beräknas genomföras och vad utgiften beräknas uppgå i dagens prisläge.

Föreningen hade 2 gemensamhetsdagar under året, en på våren och en på hösten när de boende träffades och vi gemensamt bland annat planterade nya rosor på framsidan samt ordnade i trädgården. Gemensamhetsdagarna avslutades med gemensamt fika.

I samband med årsstämman avgick 2 i styrelsen på grund av bland annat studier och jobb på andra orter. Det valdes 3 nya medlemmar till styrelsen.

Föreningen har under 2024 valt att byta redovisningsprincip. Man har gått från K2 till K3.

Handwritten notes in blue ink: "MM", "HÄ", "GB", "K", "H", "H".

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
2004	Klinker och målning av tvättstugan.
2004	Byte av elstammar.
2005	Byte av avloppstammar, ledningsnät vatten och avlopp, regler och termostatventiler.
2007	Byte av tvättmaskin och torkskåp.
2011	Byte av tak, stupprör, hängrännor och reparation av skorsten.
2011	Byte av fönster och balkongdörrar
2012	Byte av balkongplattor och balkongräcken.
2013	Byte av tamburdörr.
2017	Byte av värmeväxlare och termostater.
2017	Ny tvättmaskin och torktumlare.
2021	Byte brandvarnare
2023	Beskäring av blodboken
2024	Byte av avloppstammar i bottenplattan

**Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Planerat relining/byte av avlopp i bottenplattan var tänkt att genomföras 2023 men har istället planerats utföras 2024. I övrigt är planeringen att utföra underhåll utifrån underhållsplanen.

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av tvättmaskin
2025	Spolning av avloppet
2025/26	Översyn av fasaden

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 5 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

*Handwritten notes in blue ink:*  
mww  
HA  
GB  
HI

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	393	456	401	254	423
Skuldsättning, kr/kvm	4 330	4 465	4 599	4 734	4 868
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 330	4 465	4 599	4 734	4 868
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	268	259	249	244	216
Årsavgifter, kr/kvm	1 151	1 151	1 097	1 097	1 097
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	99	99	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 175	1 184	1 107	1 103	1 108
Nettoomsättning, tkr	960	944	905	901	904
Resultat efter finansiella poster, tkr	150	244	199	80	218
Soliditet, %	36	34	31	27	26

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

MMB GB  
HÄ  
K  
H

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	21 665	0	0	21 665
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 304 480	0	0	2 304 481
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 326 145</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 326 146</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-594 230	243 563	0	-350 667
Årets resultat, kr	243 563	-243 563	149 907	149 907
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-350 667</b>	<b>0</b>	<b>149 907</b>	<b>-200 760</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 975 478</b>	<b>0</b>	<b>149 907</b>	<b>2 125 386</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 23 825 kr samt ianspråktagande skett med 23 825 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	-350 667
Årets resultat, kr	149 907
Reservation till underhållsfond, kr	-23 825
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	23 825
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-200 760</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	500 000
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>300 760</b>

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "GB" and "HT".

**RESULTATRÄKNING**

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	959 850	944 058
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	22 948
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>959 850</b>	<b>967 006</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-547 901	-507 680
Övriga externa kostnader	Not 5	-36 043	-31 046
Personalkostnader	Not 6	-40 608	-38 049
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-147 020	-128 945
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-771 573</b>	<b>-705 720</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>188 277</b>	<b>261 286</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 264	23 482
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 635	-41 205
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-38 371</b>	<b>-17 723</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>149 907</b>	<b>243 563</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>149 907</b>	<b>243 563</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>149 907</b>	<b>243 563</b>

mmw GB  
Dane HA  
K

**BALANSRÄKNING**

2024-12-31 2023-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 4 408 735 4 143 255

*Summa Materiella anläggningstillgångar*

4 408 735 4 143 255

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar*

500 500

**Summa Anläggningstillgångar**

4 409 235 4 143 755

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 50 722 61 930

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15 628 18 991

*Summa Kortfristiga fordringar*

66 350 80 921

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 900 000 900 000

*Summa Kortfristiga placeringar*

900 000 900 000

*Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 12 460 262 684 988

*Summa Kassa och bank*

460 262 684 988

**Summa Omsättningstillgångar**

1 426 612 1 665 909

**Summa Tillgångar**

5 835 847 5 809 664

mmw GB  
EF HA  
15 K

**BALANSRÄKNING**

2024-12-31 2023-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

21 665 21 665

Fond för yttre underhåll

2 304 480 2 304 480

*Summa Bundet eget kapital***2 326 146 2 326 146***Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-350 667 -594 230

Årets resultat

149 907 243 563

*Summa Ansamlad förlust***-200 760 -350 667****Summa Eget kapital****2 125 385 1 975 479****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 13 2 140 040 2 200 040

*Summa Långfristiga skulder***2 140 040 2 200 040***Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

1 397 500 1 447 500

Leverantörsskulder

41 328 46 842

Skatteskulder

Not 14 2 513 2 980



Övriga kortfristiga skulder

Not 15 11 861 17 486

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16 117 219 119 337

*Summa Kortfristiga skulder***1 570 421 1 634 146****Summa Skulder****3 710 461 3 834 186****Summa Eget kapital och skulder****5 835 847 5 809 664**



  
 GB
   
 K<sup>HA</sup>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	188 277	261 286
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	147 020	128 945
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>147 020</b>	<b>128 945</b>
Erhållen ränta	35 460	20 712
Erlagd ränta	-73 609	-41 215
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>297 149</b>	<b>369 728</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	2 742	508
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-13 750	-20
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-11 008</b>	<b>488</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>286 141</b>	<b>370 217</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-412 500	0
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-412 500</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-110 000	-110 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-110 000</b>	<b>-110 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-236 359</b>	<b>260 217</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 605 177</b>	<b>1 344 960</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 368 818</b>	<b>1 605 177</b>

mmm  
 HA GB  
 K



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	940 632	940 632
	Övriga primära intäkter	19 218	4 991
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>959 850</b>	<b>945 623</b>
	Avgiftsbortfall	0	-1 565
	<i>Summa</i>	<b>0</b>	<b>-1 565</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>959 850</b>	<b>944 058</b>

I Årsavgifter för bostäder ingår El, Värme, Vatten, Renhållning, TV, Bredband

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	22 948
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>0</b>	<b>22 948</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-59 484	-56 557
	Snö och halk-bekämpning	-10 366	-1 036
	Reparationer	-46 864	-48 503
	Planerat underhåll	-23 825	0
	El	-29 229	-30 551
	Uppvärmning	-153 069	-147 708
	Vatten	-36 511	-33 449
	Sophämtning	-31 553	-34 295
	Fastighetsförsäkring	-11 363	-11 602
	Kabel-TV och bredband	-44 856	-48 242
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-36 240	-34 958
	Förvaltningsavtalskostnader	-62 502	-60 780
	Övriga driftkostnader	-2 040	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-547 901</b>	<b>-507 680</b>

*Handwritten signature and initials:*  
GB  
Bm



Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 725 733	6 725 733
	Ingående anskaffningsvärde mark	17 000	17 000
	Årets investeringar	412 500	0
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 155 233</b>	<b>6 742 733</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 599 478	-2 470 532
	Årets avskrivningar	-147 020	-128 945
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 746 498</b>	<b>-2 599 478</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 408 735</b>	<b>4 143 255</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	2024-12-31	2023-12-31
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 200 000	8 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 400 000	8 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>16 600 000</b>	<b>16 600 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckning	5 010 000	5 010 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>5 010 000</b>	<b>5 010 000</b>
Not 9	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 10	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	8 556	20 189
	Övriga fordringar	42 166	41 741
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>50 722</b>	<b>61 930</b>
Not 11	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	900 000	900 000
	<b>Summa Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>900 000</b>	<b>900 000</b>

mmw  
RAH # K HT  
10 GB

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

<i>Kassa och bank</i>		
Bankkonto 1	460 262	684 988
<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>460 262</b>	<b>684 988</b>

**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	1,02%	2027-06-28	1 450 000	10 000
SEB	1,03%	2027-08-28	750 040	50 000
SEB	3,57%	2025-04-28	1 337 500	50 000
			<b>3 537 540</b>	<b>110 000</b>

Långfristig del	2 140 040
Nästa års amortering av långfristig skuld	60 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 337 500
Kortfristig del	1 397 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	110 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	440 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,99%
Finns swap-avtal	Nej

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

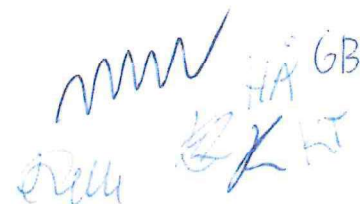
<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	2 513	2 980
<i>Summa Skatteskulder</i>	<b>2 513</b>	<b>2 980</b>

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

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	11 861	15 905
Övriga kortfristiga skulder	0	1 581
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>11 861</b>	<b>17 486</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	71 764	78 175
Upplupna räntekostnader	809	783
Övriga upplupna kostnader	44 646	40 379
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>117 219</b>	<b>119 337</b>


  
 HA GB  
 K HT

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.

Lund

5/5-25



Ellinor Andersson



Henrik Tham



Daniel Milkov



Samuel Hinz



Hanna Åberg



Klara Tallbäck



Peter Nyqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits

2025-05-05

Gustav Brandt  
Revisor vald av föreningsstämmanMorgan Nilsson  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund  
BoRevision i Sverige AB

## 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.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Beväringen i Lund, org.nr. 745000-3871

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Beväringen 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 revisionssed 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 Brf Beväringen 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 revisionssed 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 överträdelse 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

250505



Morgan Nilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gustav Brandt  
Av föreningen vald revisor