



Årsredovisning 2025

HSB Brf Beväringen i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Beväringen i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-2279 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	817
Totalt 22 objekt		817

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ellinor Andersson	Ordförande
Christina Winther	Ledamot
Henrik Tham	Ledamot
Samuel Hinz	Ledamot
Klara Tallbäck	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Ellinor Andersson, Henrik Tham, Samuel Hinz, Klara Tallbäck och Christina Winther.



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

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 2025-05-22. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +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.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-16.

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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2004	Klinker och målning av tvättstugan.
2005	Byte av avloppstammar, ledningsnät vatten och avlopp, regler och termostatter.
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 avloppsstammar i bottenplattan
2025	Byte av tvättmaskin
2025	Spolning av avloppet

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

I övrigt är planeringen att utföra underhåll utifrån underhållsplanen.

Årtal	Åtgärd
2026	Översyn av fasaden
2026	Översyn av El

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	332	393	456	401	254
Skuldsättning, kr/kvm	4 195	4 330	4 465	4 599	4 734
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 195	4 330	4 465	4 599	4 734
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	307	268	259	249	244
Årsavgifter, kr/kvm	1 151	1 151	1 151	1 097	1 097
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	97	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 165	1 175	1 184	1 107	1 103
Nettoomsättning, tkr	950	960	944	905	901
Resultat efter finansiella poster, tkr	67	150	244	199	80
Soliditet, %	38	36	34	31	27

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	21 665	0	0	21 665
Underhållsfond, kr	2 304 480	0	-555 586	1 748 894
S:a bundet eget kapital, kr	2 326 145	0	-555 586	1 770 559
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-350 667	149 907	555 586	354 826
Årets resultat, kr	149 907	-149 907	66 738	66 738
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-200 760	0	622 324	421 564
S:a eget kapital, kr	2 125 385	0	66 738	2 192 123

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 000 kr samt ianspråktagande skett med 557 586 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	299 240
Årets resultat, kr	66 738
Reservation till underhållsfond, kr	-2 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	57 586
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	421 564

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	421 564
------------------------------------	----------------

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	950 083	959 850
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 714	0
Summa Rörelseintäkter		951 797	959 850
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-604 239	-547 901
Övriga externa kostnader	Not 5	-42 756	-36 043
Personalkostnader	Not 6	-45 277	-40 608
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-147 055	-147 020
Summa Rörelsekostnader		-839 326	-771 573
Rörelseresultat		112 471	188 277
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 901	35 264
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 634	-73 635
Summa Finansiella poster		-45 733	-38 371
Resultat efter finansiella poster		66 738	149 907
Resultat före skatt		66 738	149 907
Årets resultat		66 738	149 907



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8	4 261 6804 408 735
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		4 261 6804 408 735
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		4 262 1804 409 235

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	77 07750 722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 21715 628
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		91 29466 350
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar		900 000900 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		900 000900 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 11	570 889460 262
<i>Summa Kassa och bank</i>		570 889460 262
Summa Omsättningstillgångar		1 562 1831 426 612
Summa Tillgångar		5 824 3635 835 847

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	21 665	21 665
Fond för yttre underhåll	1 748 895	2 304 481
Summa Bundet eget kapital	1 770 560	2 326 146

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	354 826	-350 667
Årets resultat	66 738	149 907
Summa Fritt eget kapital	421 564	-200 760

Summa Eget kapital	2 192 123	2 125 385
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	2 080 040	2 140 040
Summa Långfristiga skulder		2 080 040	2 140 040

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 347 500	1 397 500
Leverantörsskulder		67 365	41 328
Skatteskulder	Not 13	4 235	2 513
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	11 861	11 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	121 238	117 219
Summa Kortfristiga skulder		1 552 200	1 570 421

Summa Skulder		3 632 240	3 710 461
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		5 824 363	5 835 847
--------------------------------	--	-----------	-----------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	112 471	188 277
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	147 055	147 020
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	147 055	147 020
Erhållen ränta	26 355	35 460
Erlagd ränta	-70 400	-73 609
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	215 481	297 149
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-537	2 742
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	31 544	-13 750
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	31 007	-11 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten	246 488	286 141
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-412 500
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-412 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-110 000	-110 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-110 000	-110 000
Årets kassaflöde	136 488	-236 359
Likvida medel vid årets början	1 368 818	1 605 177
Likvida medel vid årets slut	1 505 306	1 368 818



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.

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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelat	940 632	940 632
	Övriga primära intäkter	9 451	19 218
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	950 083	959 850
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	950 083	959 850

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 714	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 714	0
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-124 860	-121 986
	Snö och halk-bekämpning	-3 300	-10 366
	Reparationer	-25 264	-46 864
	Planerat underhåll	-57 586	-23 825
	El	-30 510	-29 229
	Uppvärmning	-168 978	-153 069
	Vatten	-51 633	-36 511
	Sophämtning	-54 638	-31 553
	Fastighetsförsäkring	-13 592	-11 363
	Kabel-TV och bredband	-34 204	-44 856
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-37 928	-36 240
	Övriga driftkostnader	-1 745	-2 040
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-604 239	-547 901
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-52	0
	Administrationskostnader	-10 868	-14 319
	Extern revision	-22 636	-13 324
	Medlemsavgifter	-7 600	-7 600
	Övriga förvaltningskostnader	-1 600	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-42 756	-36 043
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-34 452	-31 452
	Sociala avgifter	-10 825	-9 156
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-45 277	-40 608

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-147 055	-147 020
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-147 055	-147 020

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 138 233	6 725 733
Ingående anskaffningsvärde mark	17 000	17 000
Årets investeringar	0	412 500
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	7 155 233	7 155 233

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-2 746 498	-2 599 478
Årets avskrivningar	-147 055	-147 020
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 893 553	-2 746 498
<i>Utgående redovisat värde</i>	4 261 680	4 408 735

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 000 000	8 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	7 400 000	8 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	18 400 000	16 600 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 010 000	5 010 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	5 010 000	5 010 000

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	34 417	8 556
Övriga fordringar	42 660	42 166
<i>Summa Övriga fordringar</i>	77 077	50 722

Not 11 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Bankkonto 1	570 889	460 262
<i>Summa Kassa och bank</i>	570 889	460 262

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

SEB	2,94%	2026-04-28	1 287 500	50 000
SEB	1,03%	2027-08-28	700 040	50 000
SEB	1,02%	2027-06-28	1 440 000	10 000
			3 427 540	110 000

Långfristig del	2 080 040
Nästa års amortering av långfristig skuld	60 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 287 500
Kortfristig del	1 347 500
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	1,74%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31*Skatteskulder*

Skatteskulder	4 235	2 513
<i>Summa Skatteskulder</i>	4 235	2 513

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Inre fond	11 861	11 861
	<i>Summa Övriga skulder</i>	11 861	11 861
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	66 957	71 764
	Upplupna räntekostnader	1 043	809
	Övriga upplupna kostnader	53 238	44 646
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	121 238	117 219

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-22.

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 Beväringen i Lund, org.nr. 745000-2279

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Beväringen 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, förfälskning, 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 Beväringen 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

Gustav Brandt
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Ellinor Andersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 08:08:29



Henrik Gustaf Sebastian Tham

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 08:36:45



Christina Winther

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 07:52:07



Klara Tallbäck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 11:38:10



Samuel Hinz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 10:42:58



Gustav Brandt

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 21:47:01



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 08:35:29



Revisionsberättelse 2025

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

Gustav Brandt

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 21:44:25



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 08:37:29



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.