



Årsredovisning 2025

HSB Brf Värpinge i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Värpinge i Lund med säte i LUND org.nr. 716438-9764 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Statsministern 3	1992-01-01	1990 och 1991
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
92	garageplatser	0
1	lokaler (hyresrätt)	0
91	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 329
Totalt 184 objekt		8 329

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 2 rok, 28 st 3 rok, 24 st 4 rok, 12 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Lund Finansministern GA:1	G:A	716439-1471	45/154	Parkeringshus
Lund Statsministern GA:2	G:A		40/100	Lyktstolpar med elkabel, Brunnar, Dagvattenledningar, Pumpanläggning, Kallvattenledning för fontän, Planteringar, Gräsytor, Träd, Papperskorgar, Bänkar och markbeläggning mm.
Lund Utrikesministern GA:1	G:A	716439-1273	47/204	Parkeringshus med tillhörande markanläggningar

Totalt 3 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Richard Lundgren	Ordförande	2023-06-08	
Britt Sörgärde	Ledamot	2024-08-27	2025-05-29
Rolf Andersson	Ledamot	2022-06-19	
Elisabeth Fry	Ledamot	2015-07-07	
Patrik Fält	Ledamot	2024-08-27	
Maria Johnsson	Ledamot	2021-07-06	
Fredrik Wilhelmsson	Ledamot	2023-08-18	
Martin Olin	Ledamot	2025-05-29	
Edvin Sjöstrand	Ledamot	2025-05-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elisabeth Fry, Rolf Andersson och Maria Johnsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Richard Lundgren, Elisabeth Fry, Patrik Fält och Maria Johnsson.

Revisorer har varit: David Folkesson med Thomas Göransson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Martin Hallgen, Karin Seather, Charlotta Wängberg och Andreas Nilsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

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.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-03-25.
Samt att styrelsen gjort en syn av fastigheten 2025-09-27.

Under 2025 har det utförts renovering och målning av föreningens staket, fasta bänkar, entrétak till kvartersgård, dekorationsträpollare (på torget/Östen Undéns gata/Ernst Wigforss gata) och andra snickerier. Vidare har målning av entrétak till lägenheter och omläggning av delar av hårdgjorda ytor med betonplattor utförts. Under året har det införskaffats två tvättmaskiner till föreningens gemensamma tvättstugor.

Under senaste femårsperioden har föreningen injusterat värmesystemet, takfot har målats, rörelsefogar har bytts ut, pumpar för dagvatten i föreningens brunnar bytts, cirkulationspump för värmesystemet bytts, två fläktaggregat för förskola bytts, besiktning av tak utförts och bristfälliga takpannor åtgärdats, belysningsarmaturer i tvättstugor och delar av allmänna källarutrymmen har bytts till LED-belysning, samt gungställning på lekplats har renoverats. Två belysningspollare på torget och två hjärtstartare placerade i anslutning till två av föreningens soprum har införskaffats.

Omsättning av lån

I december 2025 har ett av föreningens lån fått nya villkor och bundits i drygt två år till en ränta av 2,46%.

I januari 2026 har ett av föreningens lån fått nya villkor och bundits i två år till en ränta av 2,60%. I samband med villkorsändringen gjordes en extraamortering på 1 000 000 kr, vilket innebär att lånet minskades till 9 080 000 kr.

Återföring av nedskrivning gjordes år 2024

Föreningen gjorde en nedskrivning av fastigheternas värde under 1990-talet för att på så sätt få ned kostnaderna för avskrivning med anledning av att det ekonomiska läget inte såg så bra ut. Under 2024 var föreningens ekonomi god och därför återfördes

nedskrivningarna igen. Detta har fick till följd att de ackumulerade avskrivningarna ökade rejält och att 2024 års resultat blev mycket bättre. Detta var dock en engångsåtgärd och påverkade redovisat resultat men inverkade inte på intäkter, driftskostnader eller övriga kostnader under 2024. Inte heller påverkade det marknadsvärdet på föreningens tillgångar.

Den här återföringen bidrog till att jämförelse utav resultat mellan åren 2024 och 2025 blir något missvisande.

Sedan föreningen startade har bland annat följande större underhållsåtgärder utförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Renovering av föreningens staket och dekorationsträpollare (på torget/Östen Undéns gata/Ernst Wigforss gata).
2017	Byte av alla lägenhetsaggregat för ventilation i lägenheterna.
2011	Byte av styr- och reglersystemet i fjärrvärmecentralen.

Föreningen utför och planerar bland annat följande åtgärder under de närmast 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av två tvättmaskiner i gemensam tvättstuga.
2026	Byte av fläktaggregat för kvartersgård.
2026	Renovering av utrymmen i kvartersgård
2028	Målning av taksprång.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 123 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 121.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	215	261	238	294	212
Skuldsättning, kr/kvm	5 520	5 558	5 647	5 735	5 824
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 520	5 558	5 647	5 735	5 824
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	211	179	163	153	156
Årsavgifter, kr/kvm	906	844	804	773	764
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	93	92	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	991	941	901	838	838
Nettoomsättning, tkr	7 871	7 566	7 195	6 930	6 870
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 046	9 986	328	782	961
Soliditet, %	41	42	33	33	32

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på en allmän ökning av driftskostnader samt höga avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 136 389 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 215 kr/m².

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	17 630 082	0	0	17 630 082
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 631 683	0	0	1 631 683
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 353 576	0	-1 258 803	2 094 773
S:a bundet eget kapital, kr	22 615 341	0	-1 258 803	21 356 538
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 644 488	9 986 281	1 258 803	12 889 572
Årets resultat, kr	9 986 281	-9 986 281	-2 045 681	-2 045 681
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 630 769	0	-786 878	10 843 891
S:a eget kapital, kr	34 246 110	0	-2 045 681	32 200 429

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 571 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 829 803 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	11 630 769
Årets resultat, kr	-2 045 681
Reservation till underhållsfond, kr	-571 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 829 803
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	10 843 891

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 843 891

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 871 305	7 565 532
Övriga rörelseintäkter	Not 3	128 296	30 403
Summa Rörelseintäkter		7 999 601	7 595 935
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 021 177	-5 390 534
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 624	-190 626
Personalkostnader	Not 6	-277 989	-199 526
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 860 714	8 762 034
Summa Rörelsekostnader		-9 342 504	2 981 349
Rörelseresultat		-1 342 904	10 577 283
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74 018	201 991
Räntekostnader och liknande resultatposter		-776 795	-792 993
Summa Finansiella poster		-702 777	-591 002
Resultat efter finansiella poster		-2 045 681	9 986 281
Resultat före skatt		-2 045 681	9 986 281
Årets resultat		-2 045 681	9 986 281



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	73 733 211	75 593 925
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		73 733 211	75 593 925
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		73 733 711	75 594 425

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 470	22 821
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	145 663	173 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	192 286	250 243
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		339 419	446 498
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	5 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 000 000	5 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	2 273 990	848 801
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 273 990	848 801
Summa Omsättningstillgångar		4 613 409	6 295 299
Summa Tillgångar		78 347 120	81 889 724

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 261 765	19 261 765
Fond för yttre underhåll		2 094 773	3 353 577
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		21 356 538	22 615 342
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 889 572	1 644 488
Årets resultat		-2 045 681	9 986 281
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		10 843 891	11 630 769
Summa Eget kapital		32 200 429	34 246 110

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		19 910 000	33 160 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		19 910 000	33 160 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	24 640 000	13 130 000
Leverantörsskulder		502 567	351 189
Skatteskulder	Not 15	61 032	79 260
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	25 292	24 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 007 800	898 659
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		26 236 691	14 483 614
Summa Skulder		46 146 691	47 643 614
Summa Eget kapital och skulder		78 347 120	81 889 724



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 342 904	10 577 283
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 860 714	-8 762 034
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 860 714	-8 762 034
Erhållen ränta	93 979	182 705
Erlagd ränta	-773 199	-833 755
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-161 410	1 164 199
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	58 318	-121 701
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	239 481	-59 788
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	297 799	-181 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten	136 389	982 709
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 553 520
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 553 520
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 740 000	-740 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 740 000	-740 000
Årets kassaflöde	-1 603 611	-1 310 811
Likvida medel vid årets början	5 877 934	7 188 745
Likvida medel vid årets slut	4 274 323	5 877 934



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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 312 116	7 030 812
	Hyror lokaler	0	66 224
	Hyror garage och parkeringsplatser	441 200	436 800
	Hyror förbrukningsbaserad	0	200
	Hyror övrigt	99 010	10 228
	Övriga primära intäkter	24 579	21 268
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 876 905	7 565 532
	Hyresbortfall	-5 600	0
	<i>Summa</i>	-5 600	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 871 305	7 565 532

I årsavgiften ingår el, värme, vatten och förvaltningskostnader

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	1 512	0
	Övriga sekundära intäkter	126 784	30 403
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	128 296	30 403

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 269 278	-1 076 610
	Snö och halk-bekämpning	-45 327	-85 566
	Reparationer	-534 611	-401 444
	Planerat underhåll	-1 973 253	-949 208
	El	-206 186	-224 466
	Uppvärmning	-1 114 480	-956 757
	Vatten	-382 250	-260 287
	Sophämtning	-267 086	-278 764
	Fastighetsförsäkring	-69 820	-65 852
	Kabel-TV och bredband	-273 050	-271 390
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-866 364	-819 534
	Övriga driftkostnader	-19 473	-656
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 021 177	-5 390 534

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-47 901	-15 239
	Administrationskostnader	-66 383	-52 718
	Extern revision	-16 500	-12 000
	Konsultkostnader	-7 500	-51 938
	Medlemsavgifter	-28 300	-28 300
	Föreningsverksamhet	-2 933	-7 480
	Övriga förvaltningskostnader	-13 108	-22 951
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-182 624	-190 626
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	1	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-178 308	-131 511
	Revisionsarvode	-4 572	-4 458
	Övriga arvoden	-8 071	0
	Löner och övriga ersättningar	-24 024	-21 150
	Sociala avgifter	-50 527	-39 907
	Övriga personalkostnader	-12 488	-2 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-277 989	-199 526
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Återföring av nedskrivningar	0	10 353 313
	Avskrivningar på byggnader	-1 783 038	-1 513 603
	Avskrivning på markanläggning	-77 676	-77 676
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 860 714	8 762 034

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	96 404 990	96 404 990
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 603 000	5 603 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 553 520	0
	Årets investeringar	0	1 553 520
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	103 561 510	103 561 510
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 967 585	-16 022 993
	Årets avskrivningar	-1 860 714	-1 591 279
	Återförda avskrivningar	0	-10 353 313
	Ingående nedskrivningar	0	-20 706 626
	Återförda nedskrivningar	0	20 706 626
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-29 828 299	-27 967 585
	<i>Utgående redovisat värde</i>	73 733 211	75 593 925
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	95 670 000	95 670 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	165 300 000	165 300 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	260 970 000	260 970 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	95 726 000	95 726 000
	Varav i eget förvar	-37 462 000	-37 462 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	58 264 000	58 264 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	333	29 133
	Övriga fordringar	145 330	144 301
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	145 663	173 434

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	17 624	16 949
Upplupna ränteintäkter	6 450	26 411
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	168 212	206 883
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	192 286	250 243

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	2 000 000	5 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 000 000	5 000 000

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	2 242 208	828 316
Bankkonto 2	31 782	20 485
<i>Summa Kassa och bank</i>	2 273 990	848 801

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	2,68%	2027-10-20	9 020 000	220 000
Nordea Hypotek AB	2,46%	2027-01-19	11 390 000	280 000
Stadshypotek AB	0,97%	2026-09-30	14 000 000	0
Stadshypotek AB	1,21%	2026-01-30	10 140 000	240 000
			44 550 000	740 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	500 000
Lån som ska konverteras inom ett år	24 140 000
Kortfristig del	24 640 000

Not 15	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	61 032	79 260
<i>Summa Skatteskulder</i>	61 032	79 260

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	7 200	6 400
	Källskatt	2 484	6
	Övriga kortfristiga skulder	15 608	18 099
	<i>Summa Övriga skulder</i>	25 292	24 505
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	658 723	627 897
	Upplupna räntekostnader	78 808	75 212
	Övriga upplupna kostnader	270 269	195 550
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 007 800	898 659

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-18.

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 Värpinge i Lund, org.nr. 716438-9764

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Värpinge 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Värpinge 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

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

David Folkesson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Richard Lundgren

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 12:18:28



Martin Olin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 18:33:19



Fredrik Wilhelmsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 17:43:54



Rolf Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 12:27:29



Patrik Tomas Fält

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 12:44:18



Edvin Sjöstrand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 12:39:07



Maria Johnsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 12:56:19



Elisabeth Fry

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 20:59:09



David Folkesson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 08:15:17



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 09:14:45



Revisionsberättelse 2025

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

David Folkesson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 08:14:03



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 09:13:52



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.