



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Billegården i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Billegården i Lund med säte i LUND org.nr. 716407-1982 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Okänd kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Billegården 52	1985-01-01	1985

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
59	garageplatser	0
103	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8768
<b>Totalt 162 objekt</b>		<b>8768</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 2 rok, 64 st 3 rok, 14 st 4 rok, 8 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kent Petersson	Ordförande
Erkki Rangin	Ledamot
Mathias Gustafsson	Ledamot
Anders Denvall	Ledamot
Rebecca Stenberg	Ledamot
Ingrid Mannerfalk	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erkki Rangin, Mathias Gustafsson och Rebecca Stenberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas, två i förening, av Erkki Rangin, Kent Petersson, Mathias Gustafsson, Rebecca Stenberg, Ingrid Mannerfalk och Anders Denvall.

Revisorer har varit: Torbjörn Säll och Lennart Mörking vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Petra Ward (sammankallande), Maria Gerhardsson och Mette Smith, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 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 tillsammans med HSBs underhållsplanering, i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-01-27.

### Brf Billegården har utfört följande underhåll och investeringar under 2023:

- Renovering av hissarna i trapphus 7G och 11 C. Samtliga hissar är därmed renoverade.
- Utbyte av gångjärn i samtliga entréer.
- Byte av två horisontella avloppsrör i garaget.
- Kabeldragning i garaget wifi.
- Besiktning av brandskydd via Anticimex.
- Brandutbildning för boende
- Nya plattor i värmeväxlare för varmvatten
- Magnetiskt filter i fjärrvärmecentralen
- Ny avgasare för fjärrvärmecentralen.
- Analys av vatten i värmesystemet
- VVS- krav och förutsättningar vid badrumsrenovering via Sweco

Merparten av ovanstående är planerat underhåll/förbättring med lång livslängd på de olika komponenterna. Största leverantör är Krafringen för fjärrvärme. I övrigt finns leverantörer för ett effektivt underhåll och avhjälpande av fel. Tid som läggs på felanmälan är fortsatt låg.

Installationsteknik, dokumentation och modulär uppbyggnad är viktigt för bra total ekonomi och drift, vilket sas i årsredovisningen 2016. För boende gäller att inre underhåll utförs fackmannamässigt.

Framtid underhåll.

Passagesystem kommer att uppgraderas. Reservdelar finns till befintligt passagesystem och det fungerar bra.

Avrinning av vatten och dränering är vidare en punkt under 2024.

Taket är i gott skick till följd av behandling med grön-fri och tacknocksbandsbyte för några år sedan. Detsamma gäller köksfläktarna som ingår i hela ventilationssystemet vilket underhålls. Dessa två poster ligger i underhållsplan inom närtid, men är således förskjutna på framtiden.

#### Ekonomi

Billegården ser ränte- och prishöjningar som alla andra. Avgiften höjdes därför med 4 % för 2024.

Stordrift och installationsteknik sänker kostnader. 2 MSEK amorteras extra i januari 2023 vid omläggning av ett lån. Likviditet har därefter ökat som framgår av balansräkning.

Underhåll, drift och amortering är väsentliga poster som framgår av årsredovisningen.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 149 och under året har det tillkommit 14 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 150.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	290	261	284	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 496	3 845	3 966	4 087	4 205
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 496	3 845	3 966	4 087	4 205
Räntekänslighet, %	5	5	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	153	152	145	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	732	718	718	718	718
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	778	756	758	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 747	6 621	6 637	6 633	6 585
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 002	163	608	1 212	1 455
Soliditet, %	47	43	43	41	38

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.



Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## 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	5 570 083	0	0	5 570 083
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 110 900	0	0	2 110 900
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	18 118 763	0	1 206 268	19 325 031
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>25 799 746</b>	<b>0</b>	<b>1 206 268</b>	<b>27 006 014</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	873 455	162 741	-1 206 268	-170 072
Årets resultat, kr	162 741	-162 741	1 001 726	1 001 726
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 036 196</b>	<b>0</b>	<b>-204 542</b>	<b>831 654</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>26 835 942</b>	<b>0</b>	<b>1 001 726</b>	<b>27 837 668</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 158 000 kr samt ianspråktagande skett med 951 732 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	1 036 195
Årets resultat, kr	1 001 726
Reservation till underhållsfond, kr	-2 158 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	951 732
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>831 653</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>831 653</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 746 821	6 620 548
Övriga rörelseintäkter	Not 3	79 037	9 766
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>6 825 858</b>	<b>6 630 314</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 480 326	-5 052 897
Övriga externa kostnader	Not 5	-173 703	-123 782
Personalkostnader	Not 6	-166 024	-139 206
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-664 932	-664 932
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-5 484 984</b>	<b>-5 980 816</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 340 874</b>	<b>649 498</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		186 268	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-525 417	-486 776
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-339 149</b>	<b>-486 757</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 001 726</b>	<b>162 741</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 001 726</b>	<b>162 741</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	54 402 729	55 067 660
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>54 402 729</u>	<u>55 067 660</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>54 403 229</u></b>	<b><u>55 068 160</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 291	11 599
Övriga fordringar	Not 10	15 336	552 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	121 093	89 380
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>142 720</u>	<u>653 483</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	3 500 000	1 848 543
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>3 500 000</u>	<u>1 848 543</u>
Kassa och bank	Not 13	1 775 101	4 526 262
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 775 101</u>	<u>4 526 262</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>5 417 821</u></b>	<b><u>7 028 287</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>59 821 050</u></b>	<b><u>62 096 447</u></b>



**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 680 983	7 680 983
Fond för yttre underhåll		19 325 031	18 118 763
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>27 006 014</u>	<u>25 799 746</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-170 072	873 455
Årets resultat		1 001 726	162 741
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>831 653</u>	<u>1 036 195</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>27 837 667</b></u>	<u><b>26 835 941</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	19 192 518	23 398 836
Övriga långfristiga skulder	Not 15	37 510	37 510
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>19 230 028</u>	<u>23 436 346</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		11 464 193	10 317 875
Leverantörsskulder		451 354	628 148
Skatteskulder		23 858	17 018
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	26 135	41 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	787 814	819 368
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>12 753 354</u>	<u>11 824 160</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>31 983 382</b></u>	<u><b>35 260 506</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>59 821 050</b></u>	<u><b>62 096 447</b></u>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	1 340 874	649 498
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	664 932	664 932
	<u>2 005 806</u>	<u>1 314 429</u>
Erhållen ränta	157 695	19
Erlagd ränta	-520 646	-471 883
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 642 855</u>	<u>842 565</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 894	-34 668
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-221 894	273 712
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b><u>1 422 855</u></b>	<b><u>1 081 609</u></b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 060 000	-1 060 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-3 060 000</u></b>	<b><u>-1 060 000</u></b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 637 145</b>	<b>21 609</b>
Likvida medel vid årets början	6 912 246	6 890 636
Likvida medel vid årets slut	<u>5 275 101</u>	<u>6 912 246</u>
	<b>-1 637 145</b>	<b>21 609</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

#### 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 visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	6 417 360	6 291 516
Hysesintäkt garage och bilplatser	309 800	312 150
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	19 661	16 882
	<b>6 746 821</b>	<b>6 620 548</b>
<i>* I årsavgifterna ingår värme, vatten, bredband och kabel-TV.</i>		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	4 063	0
Bidrag	74 974	0
Övrigt	0	9 766
	<b>79 037</b>	<b>9 766</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-612 314	-658 789
El	-231 602	-326 317
Uppvärmning	-830 696	-774 402
Vatten	-279 790	-228 652
Renhållning	-209 049	-199 691
Bevakningskostnader	-54 619	-52 776
TV, bredband, iptelefoni	-195 380	-194 046
Serviceavtal	-149 280	-108 354
Hissar serviceavtal & besiktning	-59 419	-59 883
Förvaltningskostnader	-636 982	-726 262
Försäkringar	-74 914	-80 232
Fastighetsskatt	-182 228	-175 088
Periodiskt underhåll	-951 733	-1 457 580
Övriga driftskostnader	-12 320	-10 825
	<b>-4 480 326</b>	<b>-5 052 897</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll installationer	-814 608	-1 457 580
Underhåll övrigt	-137 125	0
	<b>-951 733</b>	<b>-1 457 580</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 500	-11 875
Övriga förvaltningskostnader	-16 288	-21 520
Kostnader överlåtelse och panter	-35 523	-25 884
Föreningsverksamhet	-7 500	-11 938
Kontorsutrustning och -material	0	-3 406
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-827	-759
Konsulter	-66 507	-16 500
Medlemsavgifter HSB	-31 900	-31 900
Stämma och styrelse	-3 659	0
	<b>-173 703</b>	<b>-123 782</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-127 570	-106 785
Sociala avgifter	-38 454	-32 421
	<b>-166 024</b>	<b>-139 206</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-664 932	-664 932
	<b>-664 932</b>	<b>-664 932</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	61 956 612	61 956 612
Ingående anskaffningsvärde mark	5 105 000	5 105 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>67 061 612</b>	<b>67 061 612</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-11 993 952	-11 329 020
Årets avskrivningar byggnader	-664 932	-664 932
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-12 658 883</b>	<b>-11 993 952</b>

**Utgående redovisat värde**

54 402 729 55 067 660

Redovisade värden byggnader

49 297 729 49 962 660

Redovisade värden mark

5 105 000 5 105 000

**Fastighetsbeteckning:** Billegården 52

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1985	118 000 000	123 000 000	241 000 000	241 000 000
Lokaler		2 015 000		2 015 000	2 015 000
		<b>120 015 000</b>	<b>123 000 000</b>	<b>243 015 000</b>	<b>243 015 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	59 446 000	59 446 000
varav i eget förvar	6 416 000	6 416 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>59 446 000</b>	<b>59 446 000</b>

**Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB	0	537 442
Skattekonto	15 336	15 062
	<b>15 336</b>	<b>552 504</b>

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring	20 354	18 964
Förutbetalad kabel-TV och bredband	49 024	48 666
Upplupna ränteintäkter	28 573	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 142	21 750
	<b>121 093</b>	<b>89 380</b>

**Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-01-18	500 000	0
Placering HSB 12 mån	4,00%	2024-10-18	3 000 000	0
Nordea Likviditetsinvest			0	1 848 543
			<b>3 500 000</b>	<b>1 848 543</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 13 KASSA OCH BANK**

Sparbanken Skåne	1 775 101	4 469 303
Nordea		35 349
	<b>1 775 101</b>	<b>4 526 262</b>

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	4,54%	2024-12-28	5 370 000	0
SEB	1,38%	2024-03-28	3 546 318	100 000
Stadshypotek AB	1,01%	2026-09-30	6 065 000	260 000
Stadshypotek AB	4,85%	2024-02-02	1 887 875	300 000
Stadshypotek AB	2,65%	2030-03-30	7 257 500	300 000
Stadshypotek AB	0,86%	2025-03-01	6 530 018	100 000
			<b>30 656 711</b>	<b>1 060 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **19 192 518**

Nästa års amortering av långfristig skuld 660 000  
 Lån som ska konverteras inom ett år 10 804 193  
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **11 464 193**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,42%  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 240 000  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 25 356 711

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 15 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Depositioner	37 510	37 510
	<b>37 510</b>	<b>37 510</b>

**Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Medlemmarnas inre fond	26 135	26 135
Övriga kortfristiga skulder	0	15 616
	<b>26 135</b>	<b>41 751</b>

**Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	155 499	179 607
Upplupna räntekostnader	53 790	49 019
Upplupen revision	12 000	12 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	566 526	544 955
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	33 788
	<b>787 814</b>	<b>819 368</b>



2023-12-31

2022-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anders Denvall.....  
Erkki Rangin.....  
Ingrid Mannerfalk.....  
Kent Petersson.....  
Mathias Gustafsson.....  
Rebecca Stenberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....  
Torbjörn Säll

Revisor vald av föreningsstämman

.....  
Morgan Nilsson

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Billegården i Lund, org.nr. 716407-1982

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Billegården i Lund för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Billegården i Lund för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Torbjörn Säll  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Billegården i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KENT PETERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 13:26:56



**ERKKI RANGIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 09:31:26



**INGRID MANNERFALK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 11:34:27



**MATHIAS GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 13:04:06



**REBECCA STENBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 21:34:02



**ANDERS DENVALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 01:16:12



**TORBJÖRN SÄLL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 13:57:15



**MORGAN NILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 14:31:26



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Billegården i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**TORBJÖRN SÄLL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 13:55:53



**MORGAN NILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 14:33:22



# 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 stadgama 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

Stadgama 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.