



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Nilstorpsgården i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Nilstorpsgården i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-1008 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Körsbäret 5	1954-01-01	1954
Körsbäret 6	1954-01-01	1954

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i LF 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
4	p-platser	0
4	garageplatser	18
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	660

Totalt 20 objekt	678
-------------------------	------------

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 8 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Frida Hermansdotter	Ordförande, Ledamot	2024-05-27	
Carl Forsell Forsberg	Ledamot		
Eva Hellström	Ledamot	2024-05-27	
Emma Larsson	Ledamot	2024-05-27	
Saga Andersson	Ledamot, Ordförande		2024-05-27
Peter Karlsson	Ledamot		2024-05-27
Jennifer Nyström	Ledamot		2024-05-27

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Hellström, Emma Larsson, Frida Hermansdotter och Carl Forsell Forsberg.

Revisorer har varit: Gun Kjellberg valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog åtta medlemmar fysiskt, två medlemmar deltog digitalt, och en giltig fullmakt inkom.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

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 2024-07-02.

Händelser och åtgärder under verksamhetsåret 2024:

Under 2024 har fokus legat på att förbättra föreningens ekonomi. Från stämman och framåt har detta genomsyrat styrelsens arbete och hur vi har verkat för medlemmarnas bästa. Vi har genomfört flera åtgärder som har stärkt föreningens ekonomiska förutsättningar och skapat en grund för långsiktig stabilitet.

- Nytt avtal för ekonomisk förvaltning tecknades med HSB Skåne efter upphandling, vilket resulterade i en besparing.
- Lånet som löpte ut under året omförhandlades, och efter diskussioner med flera banker valdes nuvarande bank för bästa ränta.
- Styrelsen har påbörjat arbetet med att placera föreningens medel i en räntebärande sparfond för att säkerställa en långsiktigt god förvaltning av ekonomin.
- Vi har aktivt arbetat för att hyra ut våra lediga garageplatser externt. I dagsläget är 3 av 4 garageplatser uthyrda, vilket har bidragit till ökade intäkter för föreningen.
- Hyresjusteringar för P-platser beslutades i enlighet med gällande avtal för att öka föreningens inkomster.
- Vi såg över våra leverantörer och anlätade en ny entreprenör för häckklippning. Dessutom valde vi att själva klippa en

del av häckarna för att minska kostnaderna.

- Det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) togs över av styrelsen, vilket tidigare hade hanterats externt.
- Trappstädning övergick till att utföras gemensamt av medlemmarna istället för att ha en anställd person för uppgiften.
- Under året genomfördes en filmning av dag- och spillvattenrören. Syftet var att kartlägga rörens skick och identifiera eventuella framtida åtgärdsbehov.
- Styrelsen har även beslutat att genomföra en relining av dag- och spillvattenledningarna, vilket kommer att ske under april 2025. För att täcka kostnaderna har beslut tagits om att ta ett lån på 400 000 kr.
- Styrelsen har beslutat att skriva upp marken med taxerat värde 6 920 000kr.

Styrelsen har beslutat att inte genomföra någon avgiftshöjning inför 2025. Detta beslut baseras på de omfattande kostnadsbesparingar som gjorts under året, vilka har förbättrat föreningens ekonomiska utrymme. Dessa besparingar är i praktiken likvärdiga med en avgiftshöjning men har möjliggjort att en sådan inte behövts. Styrelsen anser att detta är en balanserad lösning som skapar en stabil ekonomisk grund för föreningen samtidigt som det ger medlemmarna en viss lättnad efter det arbete och de insatser som krävts för att uppnå dessa besparingar.

Under 2025 kommer styrelsen att diskutera och ta fram en långsiktig ekonomisk plan på 10 år. En del av denna plan kommer att inkludera en strategi för att sätta av pengar till en underhållsfond. Syftet är att investera dessa medel i ett sparkapital som genererar ränta för föreningens framtida behov.

Not: I början av 2025 beslutade styrelsen, efter möte med Handelsbanken, att höja amorteringsgraden från 2 % till 4 % för föreningens samtliga lån. Detta är en generell åtgärd för att stärka föreningens långsiktiga ekonomi.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2011: Infodring av avloppsrör.

2014: Installation av ny centralantenn.

2015–2016: Framdragning av Krafringens fibernät (Lunds statsnät) till samtliga 12 lägenheter.

2016–2017: Större renoveringar inkluderande:

- Renovering av yttertak med nya takpannor, snölås, takrännor och stuprör.
- Renovering av balkongplattor samt byte av fönster och installation av nya persienner.
- Nya entrédörrar mot trädgårdar och källarutgångar.
- Byte av låscylindrar och utdelning av nya nycklar till samtliga entré- och källarytterdörrar, samt installation av kodlås.
- Beläggning med ny asfalt på uppställningsplatser för bilar.
- Målning av garageportar och källarfönster.
- Medlemmar målade innerväggar i tvättstuga och torkrum.

2021: Installation av ny avfuktare och fläkt i torkrummet.

2023: Installation av två fastighetsboxar, en i vardera fastighet

Föreningen planerar följande åtgärder enligt underhållsplan under de närmaste 5 åren:

2025: Åtgärda dag- och spillvattenledningar

2027: Utföra en översyn av fjärrvärmecentralen för att säkerställa fortsatt funktion och energieffektivitet.

2030: Planerad översyn av stammar inför eventuellt stambyte.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 14 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 14.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	382	19	131	114	186
Skuldsättning, kr/kvm	4 910	4 889	5 133	5 238	5 322
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 910	5 022	5 141	5 246	5 330
Räntekänslighet, %	4	5	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	350	317	291	296	276
Årsavgifter, kr/kvm	1 115	1 013	844	804	806
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 163	1 038	873	827	833
Nettoomsättning, tkr	767	698	577	547	551
Resultat efter finansiella poster, tkr	178	-102	-10	-41	46
Soliditet, %	66	-15	-11	-11	-9

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	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital		resultat enligt		
		stämmans beslut		
Inbetalade insatser, kr	78 500	0	0	78 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	6 920 000	6 920 000
Underhållsfond, kr	38 542	0	36 458	75 000
S:a bundet eget kapital, kr	117 042	0	6 956 458	7 073 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-472 106	-101 865	-36 458	-610 429
Årets resultat, kr	-101 865	101 865	177 747	177 747
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-573 971	0	141 289	-432 682
S:a eget kapital, kr	-456 929	0	7 097 747	6 640 818

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 36 458 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-573 971
Årets resultat, kr	177 747
Reservation till underhållsfond, kr	-36 458
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-432 682

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-432 682

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	767 242	697 556
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 179	6 212
Summa Rörelseintäkter		768 421	703 768
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-359 388	-446 244
Övriga externa kostnader	Not 5	-24 986	-186 794
Personalkostnader	Not 6	-45 382	-51 495
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-74 961	-77 019
Summa Rörelsekostnader		-504 716	-761 553
Rörelseresultat		263 705	-57 785
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		290	273
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 248	-44 353
Summa Finansiella poster		-85 958	-44 080
Resultat efter finansiella poster		177 747	-101 865
Resultat före skatt		177 747	-101 865
Årets resultat		177 747	-101 865



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8	9 744 8352 899 796
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		9 744 8352 899 796
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		9 745 3352 900 296

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Aktuell skattefordran		9 97810 470
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 7703 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 8051 672
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		15 55315 622
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 11	284 05591 663
<i>Summa Kassa och bank</i>		284 05591 663
Summa Omsättningstillgångar		299 608107 285
Summa Tillgångar		10 044 9433 007 581

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	78 500	78 500
Uppskrivningsfond	6 920 000	0
Fond för yttre underhåll	75 000	38 542
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	7 073 500	117 042

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-610 429	-472 106
Årets resultat	177 747	-101 865
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-432 682	-573 971

Summa Eget kapital**6 640 818****-456 929**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 331 000	1 877 739
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		1 331 000	1 877 739

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 914 634	1 437 032
Leverantörsskulder		36 233	21 790
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	0	1 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	122 258	126 488
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		2 073 126	1 586 771

Summa Skulder**3 404 126****3 464 510****Summa Eget kapital och skulder****10 044 943****3 007 581**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01

2023-01-01

2024-12-31

2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	263 705	-57 785
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	74 961	77 019
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	74 961	77 019
Erhållen ränta	290	273
Erlagd ränta	-74 372	-44 394
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	264 583	-24 886
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	69	-168
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-3 124	964
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-3 055	796
Kassaflöde från den löpande verksamheten	261 529	-24 090
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-69 137	-78 127
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-69 137	-78 127
Årets kassaflöde	192 392	-102 217
Likvida medel vid årets början	91 663	193 881
Likvida medel vid årets slut	284 055	91 663



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.

Beskattnings

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	736 704	669 720
	Hyror lokaler	0	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	33 316	30 400
	Övriga primära intäkter	7 027	10 036
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	777 047	710 156
	Hyresbortfall	-9 805	-12 600
	<i>Summa</i>	-9 805	-12 600
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	767 242	697 556

I årsavgiften ingår el, uppvärmning och vatten

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 179	6 212
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 179	6 212

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	0	-19 331
	Reparationer	-34 315	-42 221
	Planerat underhåll	0	-37 924
	El	-38 417	-40 311
	Uppvärmning	-157 557	-147 444
	Vatten	-35 462	-27 067
	Sophämtning	-24 775	-24 838
	Fastighetsförsäkring	-7 087	-6 566
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-20 140	-19 648
	Förvaltningsavtalskostnader	-41 634	-78 347
	Övriga driftkostnader	0	-2 547
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-359 388	-446 244

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 662	0
	Administrationskostnader	-1 902	-14 385
	Extern revision	-11 321	-11 450
	Konsultkostnader	0	-147 888
	Medlemsavgifter	-4 600	-4 600
	Föreningsverksamhet	-225	-200
	Övriga förvaltningskostnader	-4 276	-8 272
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-24 986	-186 794
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-28 250	-23 689
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Övriga arvoden	-1 000	-2 500
	Löner och övriga ersättningar	-6 401	-12 800
	Sociala avgifter	-8 544	-10 568
	Övriga personalkostnader	-188	-938
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-45 382	-51 495
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-74 961	-77 019
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-74 961	-77 019

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 690 779	3 690 779
	Årets investeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	3 690 779	3 690 779
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-790 983	-713 964
	Årets avskrivningar	-74 961	-77 019
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-865 944	-790 983
	<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
	Årets uppskrivning	6 920 000	0
	<i>Summa Ackumulerade uppskrivningar</i>	6 920 000	0
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 744 835	2 899 796
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 212 000	7 212 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	58 000	58 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 920 000	6 920 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	14 190 000	14 190 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	3 940 000	3 940 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	3 940 000	3 940 000
	Under år 2024 har föreningen valt att skriva upp Marken med taxeringsvärde.		
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<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	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	3 770	3 480
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 770	3 480

Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	0	2 482
Bankkonto 1	284 055	89 181
<i>Summa Kassa och bank</i>	284 055	91 663

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,75%	2025-12-30	1 748 555	17 980
Stadshypotek AB	4,27%	2025-09-30	133 679	23 252
Stadshypotek AB	2,81%	2028-12-01	1 363 400	32 400
			3 245 634	73 632

Långfristig del	1 331 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	32 400
Lån som ska konverteras inom ett år	1 882 234
Kortfristig del	1 914 634
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	73 632
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	294 528
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,38%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt	0	1 462
<i>Summa Övriga skulder</i>	0	1 462

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	65 248	61 500
Upplupna räntekostnader	15 846	3 970
Övriga upplupna kostnader	41 164	61 018
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	122 258	126 488

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 Brf Nilstörpsgården i Lund, org.nr. 745000-1008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nilstörpsgården i Lund för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 Brf Nilstorpsgården i Lund för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Gun Kjellberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Nilstorpssgården i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FRIDA HERMANSDOTTER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 18:43:15



EMMA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 17:26:57



EVA HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 21:14:59



CARL FORSELL FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 21:21:06



GUN KJELLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 15:32:20



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:39:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Nilstorpssgården i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUN KJELLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 15:27:04



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:36:53



HSB – där möjligheterna bor

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.