



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Beväringen i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

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



VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Beväringen i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-2279 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-04-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Beväringen 7	1943-01-01	1943
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

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

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

Styrelsens sammansättning

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

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

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

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

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the word "HÄR" and the number "6B".

FLERÅRSÖVERSIKT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

MMW GB
HÄ
K
H

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

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

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 23 825 kr samt ianspråktagande skett med 23 825 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-350 667
Årets resultat, kr	149 907
Reservation till underhållsfond, kr	-23 825
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	23 825
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-200 760

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

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

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

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

RESULTATRÄKNING

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

mmw GB
HA
K
5

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	4 408 735	4 143 255
	4 408 735	4 143 255

Summa Materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	500	500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

Summa Anläggningstillgångar

4 409 235 4 143 755

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa Kortfristiga fordringar

Not 10	50 722	61 930
	15 628	18 991
	66 350	80 921

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Summa Kortfristiga placeringar

Not 11	900 000	900 000
	900 000	900 000

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa Kassa och bank

Not 12	460 262	684 988
	460 262	684 988

Summa Omsättningstillgångar

1 426 612 1 665 909

Summa Tillgångar

5 835 847 5 809 664

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "GB", "HÄ", "K", and "15".

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	21 665	21 665
Fond för yttre underhåll	2 304 480	2 304 480
Summa Bundet eget kapital	2 326 146	2 326 146
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-350 667	-594 230
Årets resultat	149 907	243 563
Summa Ansamlad förlust	-200 760	-350 667
Summa Eget kapital	2 125 385	1 975 479

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 140 040
Summa Långfristiga skulder		2 200 040
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 397 500
Leverantörsskulder		41 328
Skatteskulder	Not 14	2 513
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	11 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	117 219
Summa Kortfristiga skulder		1 570 421
Summa Skulder		3 710 461
Summa Eget kapital och skulder		5 835 847

mmw
GB
KHA
27
5

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	188 277	261 286
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	147 020	128 945
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

147 020	128 945
----------------	----------------

Erhållen ränta	35 460	20 712
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-73 609	-41 215
--------------	---------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

297 149	369 728
----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	2 742	508
--	-------	-----

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-13 750	-20
---	---------	-----

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-11 008	488
----------------	------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

286 141	370 217
----------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-412 500	0
---	----------	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-412 500	0
---	-----------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-110 000	-110 000
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-110 000	-110 000
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

-236 359	260 217
-----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	1 605 177	1 344 960
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 368 818	1 605 177
-------------------------------------	------------------	------------------

mmw
GB
HA
K
R

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det ett byte av redovisningsprincip.

Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap.5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen.

Bostadsrättsföreningen Beväringen K3 är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2018 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

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.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "GB" and "2024-10-10".

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	940 632	940 632
	Övriga primära intäkter	19 218	4 991
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	959 850	945 623
	Avgiftsbortfall	0	-1 565
	<i>Summa</i>	0	-1 565
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	959 850	944 058

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

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

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

GB
Bm
KRT

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	0	-4 495
	Administrationskostnader	-14 319	-6 688
	Extern revision	-13 324	-11 314
	Medlemsavgifter	-7 600	-7 600
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-949
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-36 043	-31 046
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-31 452	-28 952
	Sociala avgifter	-9 156	-9 097
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-40 608	-38 049
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	-147 020	-128 945
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-147 020	-128 945

mm
HA
GB
15
Dan G K

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

mmw
RAH & K
in GB
HT

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

Kassa och bank

Bankkonto 1

460 262

684 988

Summa Kassa och bank

460 262

684 988

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	1,02%	2027-06-28	1 450 000	10 000
SEB	1,03%	2027-08-28	750 040	50 000
SEB	3,57%	2025-04-28	1 337 500	50 000
			3 537 540	110 000

Långfristig del

2 140 040

Nästa års amortering av långfristig skuld

60 000

Lån som ska konverteras inom ett år

1 337 500

Kortfristig del

1 397 500

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

110 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

440 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,99%

Finns swap-avtal

Nej

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

Skatteskulder

Skatteskulder

2 513

2 980

Summa Skatteskulder

2 513

2 980

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

Övriga skulder

Inre fond

11 861

15 905

Övriga kortfristiga skulder

0

1 581

Summa Övriga skulder

11 861

17 486

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

71 764

78 175

Upplupna räntekostnader

809

783

Övriga upplupna kostnader

44 646

40 379

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

117 219

119 337

mmw
GB
22/12/24

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Lund

5/5-25



Ellinor Andersson



Henrik Tham



Daniel Milkov



Samuel Hinz



Hanna Åberg



Klara Tallbäck



Peter Nyqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits

2025-05-05



Gustav Brandt

Revisor vald av föreningsstämman



Morgan Nilsson

Revisor utsedd av HSB Riksförbund
BoRevision i Sverige AB

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Bevärigen 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

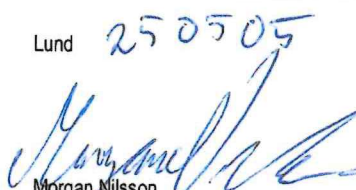
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund

250505

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Gustav Brandt
Av föreningen vald revisor