



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Vårregnet



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Vårregnet i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att, för medlemmarnas gemensamma ekonomiska intressen, upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler för gemensamma intressen (t.ex. gästlägenheter, föreningslokal). Dessutom finns lokaler för uthyrning till såväl medlemmar som utomstående.

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Vårregnet i Lund. Styrelsen har sitt säte i Lund. Enligt inkomstskattelagen (1999:1229) betraktas bostadsrättsföreningar som privat bostadsföretag.

Nuvarande stadgar registrerades den 16 februari 2018.

Ny bostadsrättslag, som gäller från och med 1 januari 2023, medför att nya stadgar kommer att tas fram under 2023. Efter godkännande av såväl HSB som av två föreningsstämmor (en ordinarie och en extrastämma hålls efter ordinarie stämma) beräknas nya stadgar vara registreras mot slutet av 2023.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1964-66 på fastigheterna Vårsolen 1 (gården Vårvädersvägen 4), Virvelvinden 1 (gården Sunnaväg 18), Vårregnet 1 (parkeringsplatser) samt Badvädret 2 (gästparkering och uppställningsplats för container) som föreningen innehar med äganderätt.

Fastighetens adress är Vårvädersvägen 4 samt Sunnaväg 18 i Lund. Föreningens garage har adress Sunnaväg 20.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	14	518
2	22	1514
3	210	17161
4	50	5156
5	28	3521
6	2	274
	326	28 144

Uthyrda lokaler 22-12-31	28	1 554
Ledig lokal 22-12-31	1	117
Lokaler använda av föreningen	8	560
Uthyrda extra förråd	42	ca 200

Garage	118 bilplatser (varav 6 försedda med ladduttag) samt 8 MC-platser
Parkeringsplatser	169 (varav 10 försedda med ladduttag), samt 18 gästparkeeringar

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2022, varvid 53 röstberättigade medlemmar var representerade.



Styrelsens sammansättning från den 1 januari 2022

Ursula Willstedt Svensson	ordförande till föreningsstämman 2022, vald till föreningsstämman 2023
Gunnar Smith	vice ordförande vald till föreningsstämman 2022
Bryan Finn	sekreterare vald till föreningsstämman 2022
Anna Seeger Meriaux	vice sekreterare vald till föreningsstämman 2023
Staffan Svensson	styrelseledamot vald till föreningsstämman 2022
Anders Nilsson	styrelseledamot vald till föreningsstämman 2023
Magnus Andersson	ledamot utsedd av HSB Skåne
Lina Gerdin	styrelsesuppleant vald till föreningsstämman 2023
Marc Persson	styrelsesuppleant vald till föreningsstämman 2023

Styrelsens sammansättning från ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2022

Ursula Willstedt Svensson	ordförande	vald till föreningsstämman 2023
Gunnar Smith	vice ordförande	vald till föreningsstämman 2024
Bryan Finn	sekreterare	vald till föreningsstämman 2023
Lina Gerdin	vice sekreterare	vald till föreningsstämman 2024
Staffan Svensson	styrelseledamot	vald till föreningsstämman 2024
Anders Nilsson	styrelseledamot	vald till föreningsstämman 2023
Magnus Andersson	ledamot utsedd av HSB Skåne	
Marc Persson	styrelsesuppleant	vald till föreningsstämman 2023
Hanna Nilvall	styrelsesuppleant	vald till föreningsstämman 2023

Firmatecknare

Föreningens firma har under år 2022 tecknats av styrelsen samt av

Ursula Willstedt Svensson
Gunnar Smith
Bryan Finn
Pål Karlsson, vicevärd

två i förening.

Revisorer

Av föreningen vald revisor har varit Ulf Kullenbok, med Jonas Gynnerstedt som suppleant, samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Nuria Tallberg (sammankallande)
Christina Wijkström
Thomas Walldén
Agneta Ingemarsson (från och med föreningsstämman 18 maj 2022)

Anställda

Pål Karlsson, vicevärd heltid, tillsvidareanställd
Anders Bondesson, fastighetsskötare heltid, tillsvidareanställd
Thomas Cogias, fastighetsskötare heltid, tillsvidareanställd
Minna Karlsson, semestervikarie/timanställd från den 15 maj fram till och med 11 augusti 2022



Leverantörer	Avtal angående	Kommentar
Activa Servicepartner	städ	
ALT-hiss	hisservice	
Anticimex	rättbekämpning	uppsagt, nytt avtal med Rent To Kill gäller från maj 2023
Tele2/Com Hem	TV	förnyat avtal från juli 2023
EP-service	tvättstugor	
Grahns Elektriska	lås	
Great Security	serviceavtal	
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning	förnyat/uppgraderat avtal med bland annat flerårsbudget från oktober 2022
Klottrets fiende No 1	klottersanering	från september 2022
Kraftringen	fjärrvärme	
Kraftringen	laddstolpar	
Kraftringen Nät	elnät	
Lunds renhållningsverk	återvinning	
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)	
Telenor	bredband/gruppanslutning	upphör juli 2023
Telenor	serviceavtal	
Telenor	anslutningsavtal	
Telenor	uppkopplingsavtal	
Telge Energi	el	förnyat avtal oktober 2022
Trädgårdskonsult AB	halk- och snöjour	
VA Syd	vatten/avlopp	
Örestads Bevakning	vaktmästare under jourtid	

Fastighetsförsäkringen från Länsförsäkringar innefattar bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Anlitade entreprenörer utan avtal, gällande för 2022

Entreprenörer	Innehåll
AGFS Fastighetsservice AB	mindre arbeten: VVS, snickerier m.m., upphört december 2022
Aimo Park	parkering
EcoBiz Sweden AB/ teknisk konsult AB	teknisk konsult t.ex. OVK/ Anders Scotte
Grahns Elektriska	elarbete
HSB/Bosociala avdelningen	föreningens sociala frågor
HSB/jurist	hyreskontrakt
Human Bridge	klädinsamling/överenskommelse
Lomma Åkeri AB	kompost och jordhantering
Skåneportar AB	garageportar
Sitowise Sverige – tidigare Byggnadstekniska byrån	byggnadsteknisk konsult, t.ex. balkonger och tak/Gunnar Freysson
Teknisk konsult fastigheter	upphandling och OVK/Anders Scotte
Thage Bygger södra Sverige	mindre arbeten (håltagning, snickerier)
Ventilation Entreprenad AB	ventilationservice

Information till medlemmar

Styrelsen ger 2-3 gånger per år ut ett längre informationsblad till medlemmar och hyresgäster.

Styrelse och personal informerar dessutom löpande, via digitala informationstavlor som finns vid varje huvudingång. Föreningens hemsida www.varregnet.se uppdateras regelbundet med väsentlig information.

Handwritten signatures



Kultur och Fritid

Brf Vårregnets kulturgrupp samarbetar med Brf Vårvinden kring ett antal kulturella aktiviteter och utflykter. Dessa är till viss del subventionerade av föreningen.

Föreningens gym med fokus på hälsa och motion är välutrustat.

Föreningens två gästlägenheter kan, av medlemmar, bokas sex månader före aktuellt datum och hyrs mot en subventionerad avgift.

Föreningens föreningslokal kan bokas sex månader före aktuellt datum och hyras mot en avgift på 100 – 300 kronor, beroende på antal timmar.

Särskilda regler gäller under tiden då föreningslokalen hyrs, i första hand gäller detta risken för störningar gentemot grannlägenheter.

Övriga väsentliga händelser

Elavtal. Föreningen har uppgraderat tidigare avtal med Telge Energi. Från och med oktober 2022 gäller ett flerbolagsavtal med 100% förnybar el. Avtalet innebär ett mer förutsägbart elpris genom att plötsliga höga pristoppar ska undvikas. Målet är att 70% av beräknad förbrukning säkras upp och resterande går på rörligt avtal.

El och värme. Arbete för att reducera föreningens kostnader för förbrukad gemensamhetsel och värme har fokuserats under 2022. För detta ändamål har såväl nya värmepumpar installerats som ny energisnål armatur med ledlampor installerats utomhus och i källargångar.

Gemensamma tvättmaskiner har kopplats om till varmvatten för att på så sätt reducera uppvärmningskostnader.

Hållbarhetsbidrag från HSB har sökts för installationer av värmepumpar, armatur och omkoppling av tvättmaskinernas inkommande vatten.

Skyddsrum. En del av personalens arbete har, med hänsyn till omvärldssituationen, lagts på arbete gällande besiktning och underhåll av föreningens skyddsrum. Nya material, till exempel toalettkärl, har köpts in.

Information, från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, angående skyddsrumsanvändning och krav på iordningsställande har delgetts alla medlemmar via informationstavlor och informationsblad.

Ekonomisk förvaltning. Föreningens styrelse har, efter upphandling och diskussion med flera intressenter, förnyat kontraktet med HSB angående Brf Vårregnets ekonomiska förvaltning. Styrelsen har därmed fortsatt HSB:s representant/ekonom som ordinarie ledamot i styrelsen.

Bredband och TV. Ett nytt avtal med full service har skrivits med Tele2. I avtalet ingår abonnemang på Bredband 500/500 och en router till varje hushåll. Hushåll som önskar större bredbandsabonnemang upp till 1000/1000 kan mot en rabatterad avgift uppgradera individuellt. TV-utbudet ligger kvar som tidigare. Föreningen övergår till bredband och TV via Tele2 under sommaren 2023.



Föreningens egna utrymmen, förråd och lokaler. Föreningens lokaler och mindre utrymmen har setts över. Föreningskontoret flyttas till en lokal där även fastighetsskötarens arbetsutrymme och förvaring av material kan rymmas.

Mindre utrymmen har genomlysts, inte minst till förmån för cykelparkering. Vissa utrymmen kan även, mot en mindre månadshyra, erbjudas som förråd till medlemmar.

Föreningens hyreslokaler och hyresförråd. Samtliga hyreslokaler har granskats utifrån hyreskontrakt, hyressättning, status och eventuellt behov av renovering. Målsättningen är att hyreslokaler ska hålla en sådan standard att de kan hyras ut i befintligt skick.

En större lokal har, på grund av kraftigt slitage och skador, renoverats under året. Orsaken till slitaget har bland annat varit att man använt lokalen i samband med reliningsarbetet. I samband med reliningen installerades duschar till förmån för föreningens medlemmar. Lokalen är nu återställd, användbar och uthyrd.

Omvärldssituationen påverkar tyvärr hyresgästers möjlighet att satsa på att hyra lokaler. I vissa fall även att behålla hyrd lokal. Sannolikt är det med hänsyn till omvärldssituationen som några lokaler, under delar av året, stått utan hyresgäster. Efter envist sökande efter hyresgäster har dock ett antal kontrakt, med hyresstart 1 januari 2023, kunnat skrivas. För närvarande i december 2022 är endast en lokal utan hyresgäst.

Några utrymmen som tidigare benämnts som hyreslokal har, på grund av avsaknad av fönster, omdefinierats och benämns nu som större extra förråd.

Riktlinjer för hyressättning har skapats. Successivt kommer samtliga hyreskontrakt att skrivas om på så sätt att hyresgästen debiteras för individuell elförbrukning.

Underhåll

Med hänsyn till de senaste årens stora underhålls- och installationsarbeten har föreningen under år 2022 avvaktaat med underhållsarbeten som direkt påverkat medlemmarna.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan är ett levande dokument som ger riktlinjer, till exempel vad gäller tid för besiktning/underhåll och åtgärder. Underhållsplanen granskas och uppdateras kontinuerligt.

Befintlig underhållsplan är uppdelad på nio huvudområden: mark, fasader, balkonger, fönster/dörrar/portar, yttertak, trapphus, hissar, gemensamheter (till exempel tvättstugor) samt installationer (till exempel värmeväxlare och vattenledningar).

Följande tabell utgår från underhållsplanens huvudområden och redovisar en sammanfattning av utförda respektive planerade besiktningar/underhållsarbeten. **Observera att tidsangivelserna för planerade besiktningar är ungefärliga och alltid med reservation för insatser som behöver göras akut.** Besiktning kan innebära bedömning av att underhållsarbetet kan avvakta något eller några år. Besiktning kan också innebära att underhållsarbete ska utföras.



Huvudområde	Senast genomförd besiktning/underhåll	Planerad besiktning/underhåll
MARK		
Asfalt	2011	inom 3 år
Pergola, tak/betong, belysning	1966/1990/2022	inom 3 år/10 år. Armatur utbytt 2022
Lekplatser Sunnaväg/Vårvädersväg	2014/2016	om 3-5 år. Besiktning ska beställas
Källartrappor	2014	om 3-5 år
Källarytterväggar, dränering	2010	inom 3 år
FASADER		
Tegel	2014	inom 3 år
Puts	1998	om 15-20 år
Plåtband tak	2019	om > 20 år
Fasadbelysning	1966/2022	inom 3 år/10 år. Armatur utbytt 2022
BALKONGER		
Balkongfronter	1966	inom 3 år. Inledande underhållsarbete planerat våren 2023 och beräknas pågå under flera år
Bröstningar/asbestskivor	1966	om > 20 år
Betong	1966	inom 3 år. Inledande underhållsarbete planerat våren 2023 och beräknas pågå under flera år
FÖNSTER, DÖRRAR, PORTAR		
Fönster	2004	om > 20 år
Entrépartier	2014	om > 20 år
Passersystem	2020 (nyinstallerat)	om > 20 år
YTERTAK		
Tätskikt, höghus	2013	om > 20 år
Brunnar	2017	om > 20 år
Fläkthus	2017	om > 20 år
Tätskikt, låghus	1994	Besiktning pågår, arbete planeras inför eventuell installation av solpaneler
TRAPPHUS		
Belysning	2014	om 10 - 20 år
Branddörrar	2010	om 10 - 20 år
Källargångar	1998/2022	om 10 - 20 år. Armatur utbytt 2022, Målning av källargolv planeras
Belysning källare förråd	1966	inom 3 år. Besiktning pågår
Våningsplan	2015	inom 10 - 15 år
Golv, klinker	2000	om > 20 år
Belysning	2015	om 10 - 20 år
Branddörrar	2010	om > 20 år
HISSAR		
Detaljer	2018	om 10 - 20 år
Hisskorgar, hissdörrar, hissmaskin	2018	om > 20 år



Huvudområde	Senast genomförd besiktning/underhåll	Planerad besiktning/underhåll
GEMENSAMHETER		
Tvättstugor, målning	2005	om 3 - 5 år
Tvättmaskiner etc.	2014	inom 3 år, serviceavtal finns, byts vid behov. Antalet manglar reduceras successivt till tre per tvättstuga
Garage, utvändiga betongpelare	1966	om 3 - 5 år. Besiktning genomförd - godkänd. Förnyas inom 3-5 år.
Energideklaration	2011	inom 3 år
Garage, helrenovering	2004	om > 20 år
Garageport, mellanplan	2004	om 3 - 5 år
Garageport, källare	2014	om 10 - 20 år
INSTALLATIONER		
Värmeanläggningar/Värmeväxlare	2022	om ca 15 år, genomfört
Värmesystem, injustering	2022	om ca 15 år, genomfört
Ledningar, kallvattenservice	1966	inom 3 år. Planerad upphandling 2023. Arbete sannolikt 2024.
Ledningar, avlopp	2018-2021	om > 20 år
Ledningar, dagvatten	2018-2021	om > 20 år
Elmätare		inom 3 år. Diskussion förs angående nya elmätare med automatisk avläsning.
TV, data, tele	2000/2022	om > 20 år. Nytt avtal, se text ovan.
Ventilation, från/tillluftsaggregat	2008	om 5 - 10 år
Frånluftskanaler, rengöring	2016	inom 3 år
Tillluftskanaler, rengöring	2008	om 10 - 20 år
Ventilationssystem, OVK	2019	Inom 3 år, planeras 2023

Handwritten signature



Ekonomi

Väsentliga händelser i föreningens ekonomi

Omvärldssituationen avseende kostnader för el och värme samt ränteläge och inflation medför en osäker situation vad gäller allt budgetarbete.

Den bankkredit från 2021 som skulle sagts upp under 2022 har fått bestå. Dock är det endast under enstaka månader föreningen behövt utnyttja krediten.

Ett av föreningens större lån har, utifrån kontakt med nödvändighet lagts om. Även för detta lån har omvärldssituationen inneburit att räntan är avsevärt högre än tidigare.

Den för år 2023 upprättade budgeten visade behov av avgiftshöjning, på 6%, såväl vad gäller medlemsavgifter som fast avgift för värme. Hyror för hyreslokaler/extra förråd höjs enligt befintliga hyreskontrakt med 2 %. Under året har föreningens kostnader för el ökat drastiskt. Precis som under tidigare år har medlemmar debiterats för föregående års elförbrukning och utifrån föregående års elpris per kilowattimme. Denna situation har medfört att föreningens likviditet varit ansträngd.

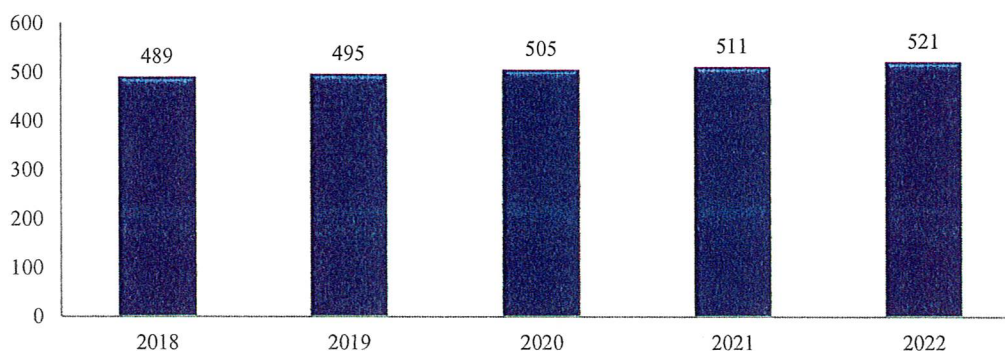
Avgiften för individuell elförbrukning har, för 2023, fastlagts till 2,60 kronor/kilowattimme exklusive moms. Avgiften grundar sig på snittavgift som föreningen debiterats under hela 2022.

Medlemmars individuella elförbrukning har under lång tid (drygt 10 år) lästs av en gång per år. För att i någon mån säkerställa oförutsedda förändringar kommer förbrukningen att, från och med 2023, läsas av två gånger per år. Vid extraordinära behov kan avgiften för individuell elförbrukning komma att höjas ytterligare under 2023.

Bidrag på 100 000 kr för installerade laddstolpar för bilar har, under 2022, erhållits från Naturvårdsverket.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 521 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Översikt över årsavgiftens utveckling 2018-2022, kr/kvm och år



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 67 678 291 kr. Under året har föreningen amorterat 1 745 600 kr. Dessutom har ett nytt lån på 2 000 000 kr tagits upp.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	457
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	458

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 20 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 24 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.



Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	20 317	19 758	19 361	19 483
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 428	-766	-168	773
Eget kapital, tkr	24 886	26 313	25 899	26 066
Taxeringsvärde, tkr	610 580	445 600	445 600	445 600
-varav byggnad, tkr	317 200	242 000	242 000	242 000
Soliditet, %	26%	27%	27%	31%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	521	511	505	495
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 404	2 396	2 311	1 866
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	26	21	22	19
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	11%	15%	15%	12%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	127	99	90	89
Energikostnad/m ² byggnadsyta	268	233	196	184

Nyckeltal för Brf Vårregnet jämfört med 10 stora HSB-föreningar i Lund (oktober 2022)

	Vårregnet	Snitt
Soliditet, %	26	53
Årsavgift/kvm bostadsyta	521	719
Bankskuld/kvm bostadsyta	2404	2619
Räntekostnad/kvm bostadsyta	26	24
Belåningsgrad (skuld/tax värde), %	11	17

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 527 995	0	13 996 620	10 555 069	-766 454	26 313 230
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-766 454	766 454	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 125 000	-1 125 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 278 189	1 278 189		0
Årets resultat					-1 427 544	-1 427 544
Belopp vid årets utgång	2 527 995	0	13 843 431	9 941 804	-1 427 544	24 885 686



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	9 788 615
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 125 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	-1 278 189
Årets resultat	-1 427 544
Summa till stämmans förfogande	8 514 260

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	8 514 260
-------------------------	-----------

Handwritten signatures



Resultaträkning		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	20 317 368	19 758 184
Övriga rörelseintäkter	Not 3	391 678	201 192
Summa rörelseintäkter		20 709 046	19 959 376
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 227 855	-12 410 166
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 278 189	-1 274 068
Övriga externa kostnader	Not 6	-508 232	-715 031
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-2 522 050	-2 917 385
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-3 859 765	-2 788 395
Summa rörelsekostnader		-21 396 092	-20 105 046
Rörelseresultat		-687 045	-145 670
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 105	1 036
Räntekostnader och liknande resultatposter		-741 604	-621 820
Summa finansiella poster		-740 499	-620 784
Årets resultat		-1 427 544	-766 454
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-1 427 544	-766 454
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 125 000	-2 000 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 278 189	1 274 068
Överföring till balanserat resultat		-1 274 356	-1 492 386

Handwritten signature and initials.

**Balansräkning** **2022-12-31** **2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	Not 9	94 252 954	64 321 764
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	32 337 135
Summa materiella anläggningstillgångar		94 252 954	96 658 899

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**94 253 454** **96 659 399****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Hyses- och avgiftsfordringar		32 386	0
Avräkningskonto HSB		9 484	9 084
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	192 329	181 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	242 677	135 397
Summa kortfristiga fordringar		476 876	325 538

Kassa och bank

Bank	Not 14	2 631 423	1 246 986
Summa kassa och bank		2 631 423	1 246 986

Summa omsättningstillgångar**3 108 299** **1 572 525****Summa tillgångar****97 361 753** **98 231 923**

MPL. 8

**Balansräkning** **2022-12-31** **2021-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	2 527 995	2 527 995
Fond för yttre underhåll	13 843 431	13 996 620
Summa bundet eget kapital	16 371 426	16 524 615

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 941 804	10 555 069
Årets resultat	-1 427 544	-766 454
Summa fritt eget kapital	8 514 260	9 788 615

Summa eget kapital**24 885 686** **26 313 230****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	34 850 191	44 503 891
Summa långfristiga skulder		34 850 191	44 503 891

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		32 828 100	22 920 000
Leverantörsskulder		1 199 019	822 165
Aktuell skatteskuld	Not 16	45 494	57 674
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	136 744	253 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 416 519	3 361 454
Summa kortfristiga skulder		37 625 875	27 414 802

Summa skulder**72 476 066** **71 918 693****Summa eget kapital och skulder****97 361 753** **98 231 923**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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).

Avskrivningsperioder

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: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5-10 år

Mark skrivs inte av.

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	14 617 488	14 331 018
	Hysesintäkt lokaler	1 329 875	1 233 679
	Hysesintäkt garage och bilplatser	723 872	724 214
	Hysesintäkt övrigt	214 865	209 553
	Hysesrabatter	-249	-420
	Konsumtionsavgift el	1 001 289	810 124
	Konsumtionsavgift värme	2 317 776	2 317 776
	Övriga intäkter i verksamheten	74 129	72 309
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	38 323	59 931
		20 317 368	19 758 184
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	13 016	35 553
	Övrigt	378 662	165 639
		391 678	201 192
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 553 411	-1 765 929
	El	-4 085 953	-2 775 494
	Uppvärmning	-3 179 362	-3 404 109
	Vatten	-885 785	-905 796
	Renhållning	-517 608	-607 850
	Bevakningskostnader	-8 901	-11 514
	TV, bredband, iptelefoni	-608 176	-633 224
	Serviceavtal	-199 489	-57 501
	Hissar serviceavtal & besiktning	-81 216	-50 866
	Förvaltningskostnader	-974 492	-1 083 791
	Försäkringar	-226 953	-236 196
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-661 194	-651 634
	Övriga driftskostnader	-245 315	-226 262
		-13 227 855	-12 410 166
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll lokaler	-302 236	0
	Underhåll tvättstuga	-71 667	-171 483
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-40 501	-62 974
	Underhåll installationer	0	-251 192
	Underhåll övrigt: byte värmeväxlare, byte belysning	-863 785	-788 419
		-1 278 189	-1 274 068
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-24 875	-24 500
	Övriga förvaltningskostnader	-78 156	-154 598
	Kostnader överlåtelse och panter	-84 790	-93 472
	Föreningsverksamhet	24 075	-2 880
	Kontorsutrustning och -material	-13 225	-20 009
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-44 071	-74 699
	Konsulter	-178 348	-105 972
	Förbrukningsinventarier	-10 043	-90 337
	Medlemsavgifter HSB	-98 800	-98 800
	Stämma och styrelse	0	-54
	Kundförluster m m	0	-49 710
		-508 232	-715 031

Dupac. S

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

Medelantal anställda	3	3
Arvode till styrelsen	-248 500	-234 000
Löner för anställda	-805 364	-1 402 691
Vicevärdsarvode	-483 000	-144 506
Arvode valberedning	-15 620	-23 504
Övriga personalkostnader: bilersättning, sjuk- och hälsovård	-10 787	-19 969
Revisionsarvode	-10 650	-10 230
Sociala avgifter, pensionskostnader	-626 415	-670 362
Uttagsmoms	-321 715	-412 123
	<u>-2 522 050</u>	<u>-2 917 385</u>

Not 8 Avskrivningar

Byggnader	-3 834 755	-2 708 386
Markanläggningar	-25 010	-25 010
Installationer och inventarier	0	-54 999
	<u>-3 859 765</u>	<u>-2 788 395</u>

MAC

**Not 9 Byggnader och mark 2022-12-31 2021-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2084

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	106 266 307	100 592 974
Årets investering byggnader: relining	33 790 955	5 673 333
Ingående anskaffningsvärde mark	1 147 000	1 147 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	250 086	0
Årets investering markanläggning	0	250 086
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 454 348	107 663 393

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-43 316 619	-40 608 233
Årets avskrivningar byggnader	-3 834 755	-2 708 386
Ingående avskrivningar markanläggningar	-25 010	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-25 010	-25 010
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-47 201 394	-43 341 629

Utgående redovisat värde

94 252 954 64 321 764

Redovisade värden byggnader	92 905 888	62 949 688
Redovisade värden mark	1 147 000	1 147 000
Redovisade värden markanläggningar	200 066	225 076

Fastighetsbeteckning: Vårsolen 1, Virvelvinden 1, Vårregnet 1 samt Badvädret 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1965	307 000 000	295 000 000	602 000 000	428 000 000
Lokaler		10 200 000	6 400 000	16 600 000	17 600 000
		317 200 000	301 400 000	618 600 000	445 600 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning/pantbrev varav i eget förvar	73 115 200 530 000	72 872 200 530 000
Summa ställda säkerheter	72 585 200	72 342 200

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	32 337 135	34 357 342
Omklassificering till Byggnader och mark	-32 337 135	-2 020 207
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	32 337 135

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	192 329	181 057
Övrig skattefordran	0	0
	192 329	181 057

Handwritten signature

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	55 740	59 013
Förutbetald kabel-TV och bredband	138 174	29 942
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter: städkostnader kv 1 23	48 763	46 442
	242 677	135 397

Not 14 Bank

Transaktionskonto Sparbanken Skåne	2 342 112	1 074 541
Sparbanken Skåne	289 311	172 445
En checkkredit på 1 000 000 kr har tecknats under 2021.	2 631 423	1 246 986

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB	0,92%	2023-03-06	14 727 500	300 000
SBAB Bank AB	0,81%	2023-02-14	6 615 000	140 000
SBAB Bank AB	0,94%	2025-08-15	3 820 000	80 000
SEB	1,39%	2023-12-28	9 660 000	210 000
SEB	1,01%	2024-07-28	6 582 237	200 000
SEB	1,53%	2026-02-28	6 320 000	260 000
Stadshypotek AB	0,65%	2024-09-30	3 985 554	200 000
Stadshypotek AB	0,65%	2024-12-01	2 000 000	0
Stadshypotek AB	0,61%	2023-03-30	900 000	50 000
Stadshypotek AB	0,67%	2025-01-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	0,67%	2024-04-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	0,64%	2025-07-30	3 900 000	80 000
Stadshypotek AB	1,75%	2025-03-30	1 970 000	40 000
Stadshypotek AB	0,64%	2025-07-30	3 198 000	65 600
			67 678 291	1 625 600

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **34 850 191**

Nästa års amortering av långfristig skuld 925 600
Lån som ska konverteras inom ett år 31 902 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **32 828 100**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,00%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 6 502 400
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 59 550 291
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	45 494	57 674
	45 494	57 674

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	85 975	76 314
Personalens källskatt	25 992	30 847
Arbetsgivaravgifter	2 205	5 411
Övriga kortfristiga skulder	22 572	140 937
	136 744	253 510

ML 23



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	107 768	107 608
Upplupen semesterkuld	153 853	153 853
Upplupna sociala avgifter	28 021	75 243
Upplupen el, värme, renhållning	1 114 555	1 222 033
Upplupna räntekostnader	61 592	40 484
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 791 406	1 609 987
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	159 324	152 246
	3 416 519	3 361 454

28, 4

2023

Ursula Willstedt Svensson

Gunnar Smith

Bryan Finn

Lina Gerdin

Anders Nilsson

Staffan Svensson

Magnus Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023- 5 -03

Ulf Kullenbok

Camilla Bakklund

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vårregnet i Lund, org.nr. 745000-1990

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vårregnet i Lund för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 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 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 Vårregnet i Lund för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionsssed 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:

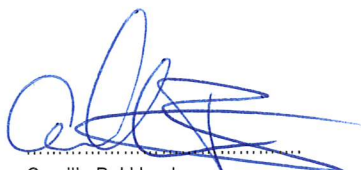
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 den 3/5-2023



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ulf Kullenbok
Av föreningen vald revisor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.