



# ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Vårregnet i Lund

Org nr 745000-1990

*myk*





## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Vårregnet i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Nuvarande stadgar registrerades den 16 februari 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1964-66 på fastigheterna Vårsolen 1, Virvelvinden 1, Vårregnet 1 samt Badvädret 2, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Vårvädersvägen 4 samt Sunnanväg 18 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

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

Lokaler, hyresrätt	21	2 321
Garage	118 bilplatser och 8 MC-platser	
Parkeringsplatser	169, samt 18 gästparkeingar	

#### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2019, varvid 51 röstberättigade medlemmar var representerade.

#### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2019

Jonas Eriksson	ordförande (utsedd av stämman)
Christina Wijkström	vice ordförande
Bryan Finn	sekreterare
Kent Nilvall	styrelseledamot
Anders Nilsson	styrelseledamot
Ursula Willstedt Svensson	styrelseledamot
Kim Rosdahl	styrelseledamot
Magnus Andersson	ledamot utsedd av HSB Skåne
Staffan Svensson	styrelsesuppleant
Anna Seger	styrelsesuppleant

#### Firmatecknare

Föreningens firma har sedan den 9 maj 2019 tecknats av:

Jonas Eriksson  
Christina Wijkström  
Anders Nilsson  
Owe Voss, 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

Lina Gerdin (sammankallande)  
Fred Kjellson  
Thomas Walldén  
Nuria Tallberg

### Anställda

Föreningen har under året haft följande personer anställda:

Owe Voss, vicevärd, heltid  
Anders Bondesson, fastighetsskötare, heltid  
Thomas Cogias, fastighetsskötare, heltid  
Pål Karlsson, projektkoordinator (fr.o.m 2019-07-01)  
samt en semestervikarie

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

### Leverantörer

HSB Skåne  
Krafringen  
Krafringen Nät  
Telge Energi  
Com Hem  
Telenor  
VA Syd  
Lunds renhållningsverk  
Länsförsäkringar

### Avtalstyp

ekonomisk förvaltning  
uppvärmning med fjärrvärme  
elnät  
elavtal  
kabel-TV  
bredband, ip-telefoni  
vatten/avlopp  
avfallshantering  
fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

### Entreprenörer

Activa Servicepartner  
EP-service  
ALT-hiss  
Great Security  
HMH Rör  
Grahns Elektriska  
VEAB  
SFT Anders Scotte  
Trädgårdstjänst  
SydBAB  
BHK-teknik  
Bepps  
JIMA Fastigheter  
Sweco

### Arbete

trappstädning  
tvättutrustning  
hissinstallation och hisservice  
lås och nycklar  
rörarbeten  
elarbeten  
ventilation  
upphandlingar och OVK  
trädgårdsarbeten  
bygg- och markarbeten  
fönster och fastighetsarbeten  
traktor och maskiner  
relining och avloppsarbeten  
upphandling och konsult

### Information

Styrelsen ger ca 4 ggr/år ut ett informationsblad. Dessutom informerar styrelsen efter varje styrelsemöte genom anslag på anslagstavlorna i varje trappuppgång. Föreningen har en egen hemsida "www.varregnet.se", som uppdateras regelbundet.

### Kultur och fritid

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

Föreningen har en stort och välutrustat gym. Föreningens medlemmar kan teckna abonnemang till detta för 75 kr/månad.

Föreningen har två gästlägenheter som kan hyras för 275 resp 200 kr/dygn.



Föreningen har en förenings- och festlokal för 50 personer, som kan hyras för 100-300 kr/tillfälle beroende på tidslängd.

Föreningen har under året anordnat en seniorverksamhet i samarbete med Vardag i Balans för föreningens medlemmar + 55år.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll och nyinvesteringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Fortsatt relining av avloppsstammar
- Bytt 5 av föreningens 17 hissar (12 byttes under 2018)
- Fasadrenovering, plåtbeklädnad låghus
- Förbättrad sop- och återvinningshantering i låghuset

Under 2020 kommer föreningen att fortsätta och avsluta reliningen samt installera ett nytt passersystem till föreningens fastigheter.

### Byggnadsdel

Byggnadsdel	Underhåll senast utfört
Hissar styrutrustning	1997-1998
Gästlägenhet Vårsolen	1999/2014
Gemensam el	2002
Dräneringsarbete	2003-2004
Nya cykelförråd	2004
Källsorteringsrum	2004
Garage totalrenovering	2004
Balkonger lagning	2001/2005
Balkonger målning	2005
Nytt gym	2005
Värmesystem totalrenovering	2007-2008
Stampolning (helt eller delvis)	2000/2004/2009
Gavelbalkong förstärkning	2007-2008
Fönsterbyte fullständigt, etappvis	2000-2009
Ventilation byte samt köksfläktar	2008-2009
Tilläggsisolering tak	2010
Branddörrar entréplan	2010
Gästlägenhet Virvelvinden	2012
Tak höghus omläggning	2013
Fasadreparationer	1998/2001/2007/2014
Trapphus höghus målning	2014
Entrédörrar	2014
Gård 4 renovering	2001/2007/2010/2014
Tak låghus, ombyggnad/komplettering	1996/2015
Tvättstugor och utrustning	2000/2014-2015
Föreningslokal och kontor	1999/2004/2015
Gård 18 renovering	1998/2007/2016
Ventilationsrengöring	2008/2016
Inplåtning av hissmaskinrum, höghustak	2017

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 489 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Uppvärmning tillkommer med ca 82 kr/m<sup>2</sup>. I månadsavgiften ingår bredband och ip-telefoniabonnemang från Telenor, samt kabel-TV från ComHem.

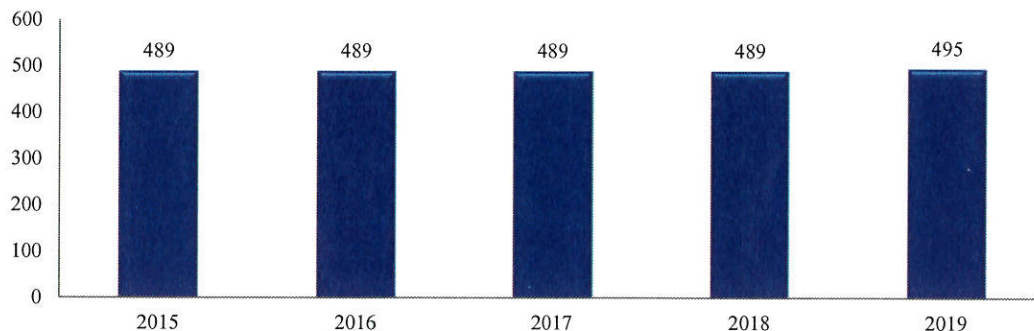
Föreningen har gemensamt elabonnemang med individuell avläsning. Avläsning sker i november varje år och denna styr debiteringen påföljande år. Vid lägenhetsöverlåtelse övertas aktuell debitering tills ny avläsning görs.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1 procent.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifter och lokallhyror med 2 procent från och med den 1/1 2020.

*byrd*

*PM*

**Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder**

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 52 525 291 kr. Under året har föreningen amorterat 1 212 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 43 år. Föreningen har också under året tagit upp ett nytt lån på 7 000 000 kr för att finansiera relining och hissrenovering. Även under 2020 kommer nya lån att behövas tas upp, preliminärt 7 500 000 kr.

**Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	451
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	454

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 21 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**

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	19 483	19 133	19 054	18 958
Resultat efter finansiella poster, tkr	773	2 925	3 449	2 559
Eget kapital, tkr	26 066	25 293	22 368	18 919
Taxeringsvärde, tkr	445 600	421 200	421 200	421 200
-varav byggnad, tkr	242 000	232 400	232 400	232 400
Soliditet	31%	33%	33%	29%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	495	489	489	489
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 866	1 664	1 456	1 442
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	19	15	15	26
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	12%	11%	9%	9%
Avsättn. underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta	117	34	101	98
Ianspr.tagande underhållsfond/m <sup>2</sup> byggn	62	28	45	35
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	89	63	62	60

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 527 995	11 768 813	8 071 179	2 925 456	25 293 443
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			2 925 456	-2 925 456	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		3 305 000	-3 305 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-1 755 229	1 755 229		0
Årets resultat				772 763	772 763
Belopp vid årets utgång	2 527 995	13 318 584	9 446 864	772 763	26 066 205

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	10 996 635
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-3 305 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	1 755 229
Årets resultat	772 763
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>10 219 627</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	10 219 627
-------------------------	------------

*Handwritten signature*

*Handwritten initials*

**Resultaträkning**2019-01-01  
2019-12-312018-01-01  
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	19 482 867	19 314 752
Övriga rörelseintäkter	Not 3	224 933	160 650
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>19 707 800</b>	<b>19 475 402</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 4	-10 742 215	-10 053 152
Övriga externa kostnader	Not 5	-784 835	-841 000
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 755 229	-828 197
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-2 631 321	-2 547 078
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 495 855	-1 868 447
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-18 409 454</b>	<b>-16 137 874</b>

**Rörelseresultat****1 298 346**      **3 337 528****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		19 455	12 042
Räntekostnader och liknande resultatposter		-545 038	-424 114
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-525 583</b>	<b>-412 072</b>

**Årets resultat****772 763**      **2 925 456****Tilläggsupplysning**

Årets resultat	772 763	2 925 456
Reservering till fond för yttre underhåll	-3 305 000	-1 000 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 755 229	828 197
<b>Överföring till balanserat resultat</b>	<b>-777 008</b>	<b>2 753 653</b>



**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	Not 9	63 556 456	53 051 777
Pågående nyanläggningar	Not 10	18 599 508	18 823 499
Inventarier och installationer	Not 11	126 138	197 277
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>82 282 102</b>	<b>72 072 553</b>

**Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa anläggningstillgångar**

<b>82 282 102</b>	<b>72 073 053</b>
-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Hyses- och avgiftsfordringar		6 076	2 241
Kundfordringar		0	3 186
Avräkningskonto HSB		0	125 133
Aktuell skattefordran	Not 13	0	11 529
Övriga kortfristiga fordringar		140 688	64 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	276 881	206 044
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>423 645</b>	<b>413 095</b>

**Kassa och bank**

Bank	Not 15	1 222 350	3 792 447
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 222 350</b>	<b>3 792 447</b>

**Summa omsättningstillgångar**

<b>1 645 995</b>	<b>4 205 542</b>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<b>83 928 597</b>	<b>76 278 595</b>
-------------------	-------------------

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		2 527 995	2 527 995
Fond för yttre underhåll		13 318 584	11 768 813
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 846 579</b>	<b>14 296 808</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		9 446 864	8 071 179
Årets resultat		772 763	2 925 456
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>10 219 627</b>	<b>10 996 635</b>

**Summa eget kapital**Not 16 **26 066 206** **25 293 443****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 17	46 489 737	45 937 791
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>46 489 737</b>	<b>45 937 791</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		6 035 554	900 000
Leverantörsskulder		3 219 190	948 293
Aktuell skatteskuld	Not 18	25 979	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	153 376	98 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 938 556	3 100 999
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 372 654</b>	<b>5 047 360</b>

**Summa skulder****57 862 391** **50 985 151****Summa eget kapital och skulder****83 928 597** **76 278 595**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Intäktsredovisning**

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

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 10-20% på anskaffningskostnaden.

**Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift /fastighetsskatt**

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	13 922 019	13 772 784
	Hysesintäkt lokaler	1 285 418	1 271 073
	Hysesintäkt garage och bilplatser	761 597	655 903
	Hysesintäkt övrigt	213 515	64 437
	Årsavgift konsumtionsavgift el	810 673	906 903
	Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter	2 317 776	2 317 776
	Intäkt fastighetsskötartjänster	26 364	0
	Övriga intäkter i verksamheten	86 447	274 449
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	38 139	51 427
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	20 920	0
		<b>19 482 867</b>	<b>19 314 752</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	34 911	0
	Bidrag	10 000	55 600
	Övrigt	180 022	105 050
		<b>224 933</b>	<b>160 650</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-1 736 466	-1 271 277
	Sotning	0	-1 278
	El	-1 920 111	-1 638 712
	Uppvärmning	-2 912 983	-3 275 875
	Vatten	-759 249	-772 143
	Renhållning	-545 256	-531 986
	Bevakningskostnader	-5 850	-1 702
	TV, bredband, iptelefoni	-628 816	-623 175
	Obligatoriska besiktningar	-129 950	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-67 297	0
	Förvaltningskostnader	-1 135 322	-1 087 583
	Försäkringar	-222 388	-213 424
	Fastighetsskatt	-624 902	-587 862
	Övriga driftskostnader	-53 625	-48 135
		<b>-10 742 215</b>	<b>-10 053 152</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-22 725	-22 163
	Övriga förvaltningskostnader	-232 912	-424 867
	Kostnader överlåtelse och panter	-78 857	-86 961
	Föreningsverksamhet	0	-29 395
	Kontorsutrustning och -material	-27 850	-21 980
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-46 539	-24 261
	Konsulter	-169 449	-119 886
	Medlemsavgifter HSB	-98 800	-98 800
	Stämma och styrelse	-7 328	-12 687
	Pantbrevskostnad	-100 375	0
		<b>-784 835</b>	<b>-841 000</b>

bryar

OK



<b>Not 6 Underhåll enligt plan</b>		
Underhåll bostäder	-11 410	-2 524
Underhåll lokaler	-500 750	-1 875
Underhåll tvättstuga	-81 501	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-97 125	-8 642
Underhåll installationer	-580 007	-142 675
Underhåll huskropp utvändigt	-456 234	-277 913
Underhåll övrigt	-28 202	-394 568
	<b>-1 755 229</b>	<b>-828 197</b>

<b>Not 7 Personalkostnader</b>		
Medelantal anställda	4	3
Arvode till styrelsen	-186 000	-181 600
Löner för anställda	-1 155 267	-1 047 888
Vicevärdsarvode	-396 300	-388 500
Övriga arvoden	-13 950	-13 650
Övriga personalkostnader	-9 312	-9 112
Revisionsarvode	-4 700	-4 550
Sociala avgifter	-525 635	-525 000
Uttagsskatt	-340 157	-376 778
	<b>-2 631 321</b>	<b>-2 547 078</b>

<b>Not 8 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-2 424 716	-1 778 246
Inventarier	-71 139	-90 201
	<b>-2 495 855</b>	<b>-1 868 447</b>

MKA

R

**Not 9 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**

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

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	87 663 579	87 663 579
Årets investering byggnader: hissrenovering, elbilsaddare	12 929 395	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 147 000	1 147 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>101 739 974</b>	<b>88 810 579</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-35 758 802	-33 980 556
Årets avskrivningar byggnader	-2 424 716	-1 778 246
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-38 183 518</b>	<b>-35 758 802</b>

**Utgående redovisat värde**

	<b>63 556 456</b>	<b>53 051 777</b>
--	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	62 409 456	51 904 777
Redovisade värden mark	1 147 000	1 147 000

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

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1965	242 000 000	203 600 000	445 600 000	421 200 000
		<b>242 000 000</b>	<b>203 600 000</b>	<b>445 600 000</b>	<b>421 200 000</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar**

Ingående värde pågående nyanläggningar	18 823 499	3 834 424
Årets Investering	12 500 341	14 989 075
Omklassificering till Byggnader & Mark	-12 724 332	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	18 599 508	18 823 499

Pågående nyanläggningar avser relining som beräknas vara klart 2020 till en total kostnad av 27 000 000 kr.

**Not 11 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	1 468 119	1 434 869
Årets investeringar	0	117 750
Årets försäljning, utrangering	0	-84 500
Utgående anskaffningsvärden	1 468 119	1 468 119

Ingående avskrivningar	-1 270 842	-1 265 141
Årets avskrivningar	-71 139	-90 201
Årets försäljning, utrangering	0	84 500
Utgående avskrivningar	-1 341 981	-1 270 842

**Utgående redovisat värde**

	<b>126 138</b>	<b>197 277</b>
--	----------------	----------------

Linjär avskrivning görs under 5-10 år.

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

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

**Not 13 Aktuell skattefordran**

Övrig Skattefordran	0	11 529
	<b>0</b>	<b>11 529</b>

*myl*

*Q*

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	55 831	54 235
Förutbetald kabel-TV och bredband	122 250	151 809
Förutbetald medlemsavgift HSB	98 800	0
	<b>276 881</b>	<b>206 044</b>

**Not 15 Bank**

Sparbanken Skåne	332 636	221 421
Sparbanken Skåne transaktionskonto	889 714	3 571 026
	<b>1 222 350</b>	<b>3 792 447</b>

**Not 16 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 527 995	11 768 813	8 071 179	2 925 456
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	2 925 456	-2 925 456
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		3 305 000	-3 305 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-1 755 229	1 755 229	
Årets Resultat				772 763
Belopp vid årets utgång	<b>2 527 995</b>	<b>13 318 584</b>	<b>9 446 864</b>	<b>772 763</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
Danske Bank	0,95%	2020-09-30	4 535 554	4 735 554
SBAB	0,92%	2022-12-06	16 017 500	16 340 000
SEB Bolånebetalningar	1,39%	2023-12-28	10 290 000	10 500 000
SEB Bolånebetalningar	1,01%	2024-07-28	7 182 237	7 382 237
SEB Bolånebetalningar	0,95%	2021-07-28	7 640 000	7 880 000
SEB Bolånebetalningar	1,01%	2022-02-28	6 860 000	0
			<b>52 525 291</b>	<b>46 837 791</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	46 489 737
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,04%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	46 525 291
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	61 251 700	56 251 700
varav i eget förvar	530 000	530 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>61 781 700</b>	<b>56 781 700</b>

**Not 18 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	25 979	0
	<b>25 979</b>	<b>0</b>

*Amn*

*94*



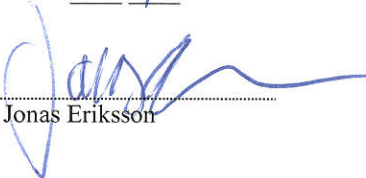
**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

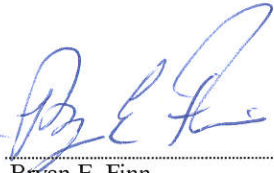
Mervärdeskatt	78 821	75 882
Personalens källskatt	33 273	22 186
Arbetsgivaravgifter	11 292	0
Övriga kortfristiga skulder	29 990	0
	<b>153 376</b>	<b>98 068</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och arvoden	126 092	121 491
Upplupen semesterskuld	177 885	156 762
Upplupna sociala avgifter	90 858	112 457
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	796 471
Upplupna räntekostnader	4 528	5 152
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 538 423	1 466 167
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	770	442 499
	<b>1 938 556</b>	<b>3 100 999</b>

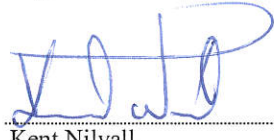
15,4 2020


  
Jonas Eriksson

  
Bryan E. Finn

  
Christina Wijkström

  
Anders Nilsson

  
Kent Nilvall

  
Kim Rosdahl

  
Magnus Andersson

  
Ursula Willstedt Svensson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-12



  
Tommy Mårtensson

Revisor vald av föreningsstämman

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 2019.

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 2019 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 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 den 12/5 2020



Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ulf Kullenbok  
Av föreningen vald revisor



## HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

### ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

#### 1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

#### 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

#### 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

### TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

#### Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

#### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

#### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

#### Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

#### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

#### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

#### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

#### Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

#### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

#### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

#### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

#### Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

### REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



