



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Reveln i Lomma

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Reveln i Lomma med säte i Lomma org.nr. 716439-0457 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lomma kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lomma 33:43	1990-02-13	1992

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	50
21	garageplatser	0
46	p-platser	0
77	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 772
Totalt 145 objekt		6 822

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 28 st 2 rok, 32 st 3 rok, 9 st 4 rok, 5 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Lomma Lomma GA:5	G:A	716439-1497	0 / 0	Park-och lektyor, Belysning, Avlopp och konstnärlig utsmyckning
Lomma Lomma S:50	Samfällighet		47,24	Park-och lektyor
Totalt 2 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sven-Åke Leinerud	Ordförande	2014-06-03
Ulf Ljungfeldt	Ledamot	2020-06-29
Elvir Lindström	Ledamot	2015-07-01
Bengt Åke Hägg	Ledamot	2013-05-31
Robert Schultz	Ledamot	2016-06-20
Christina Johansson	Suppleant	2019-05-17
Diana Thystrup	Suppleant	2020-06-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Sven-Åke Leinerud och Ulf Ljungfeldt samt suppleanterna Christina Johansson och Diana Thystrup.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Ljungfeldt, Sven-Åke Leinerud, Elvir Lindström och Bengt Åke Hägg.

Revisorer har varit: Ingrid Agneta Bryland med Bjarne Hörberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Lisbeth Bäck (sammankallande) och Hans Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-11.

Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder då vi ligger i fas med underhållsplanen.

Övriga väsentliga händelser under året:

- Fototapet har satts upp på entréplanen
- Den takbesiktning som gjorts visar inte något större underhållsbehov under de närmsta åren
- Elstöd har erhållits med 267 tkr
- Första beslutet om nya stadgar antogs stämman. Andra beslutet tas på stämma i maj 2024

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes av representanter för styrelsen och HSB Malmö 2023-09-11. Vid besiktningen framkom att fastigheten är i fortsatt bra skick och att inga större förändringar framkommit sedan föregående besiktning.

Styrelsen uppdaterar regelbundet underhållsplanen.

Under 2012-2022 kunde vi klara verksamheten utan höjning av avgiften, vilket innebär att under åren 2012-2024 har höjningen varit i genomsnitt c: a 1 %. I och med det förändrade läget på dels den finansiella marknaden, dels inflationsutvecklingen till följd av ändrat läge i omvärlden, var styrelsen nödgad att öka avgifterna för 2023 med sju procent. Ytterligare sju procent höjdes avgifterna med per 2024-01-01, huvudsakligen beroende på ett ökande ränteläge på omsatta lån.

Inga avsägelser av lägenheter har skett under året.

Ekonomi

Föreningens finansiering innebär att den genomsnittliga räntan, mätt som rullande 12 månader, ligger på 3,47 procent. För närvarande är föreningens långfristiga skulder fördelade med upp till fyra års förfall.

Under året har delar av föreningens likviditet använts till extra amortering på de långfristiga skulderna.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 975 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Till följd av det förändrade ränteläget har styrelsen valt att låta huvuddelen av de långfristiga lånen vara placerade med kort till medellång bindningstid trots att avsikten är ett långsiktigt låneförhållande.

Under de senaste åren har följande större underhållsåtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2015	Utbyte av garageportar
2018	Spolning av rörsystem
2019	Utbyte av balkongplåtar
2021	Utbyte av hissar
2022	Trapphusmålning

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat uppvisar ett överskott, huvudsakligen beroende på att inga underhållsåtgärder utförts. Större underhållsåtgärder ligger några år framåt i underhållsplanen, som uppdateras enligt den gjorda fastighetsbesiktningen. Under året har föreningen erhållit medel i elstöd som redovisas som övriga intäkter.

Ränteutvecklingen under 2022 medförde att styrelsen nödgades öka avgifterna med sju procent, även övriga avgifter bidrog till ökningen. För 2024 beslutade styrelsen om ytterligare ökning med sju procent, främst beroende på omläggning av tidigare konverterade lån. I syfte att lindra räntebördan har styrelsen gjort extra amorteringar på de långfristiga lånen med sammanlagt 9,5 mnkr under 2022 och 2023.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför är fördelat på två riskområden, ränterisken samt risken för att underhållsåtgärder måste tidigareläggas än enligt underhållsplanen. Situationen i världen har fortsatt att förändras väsentligt sedan tidigare år. Osäkerhetsfaktorer finns dock vad avser framtida inflation och ränteutveckling, vilket också innefattar nödvändiga underhållsåtgärder.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

**Under de kommande fem åren föreligger inga större underhållsåtgärder enligt underhållsplanen.
Nästkommade större åtgärder ligger i intervallet 2030-2032.**

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 108 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 110.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	348	367	421	391	412
Skuldsättning, kr/kvm	7 213	7 562	8 729	8 798	8 866
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 266	7 617	8 794	8 863	8 932
Räntekänslighet, %	7	9	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	203	189	183	164	148
Årsavgifter, kr/kvm	975	894	879	871	871
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	96	97	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 057	923	904	901	901
Nettoomsättning, tkr	6 924	6 283	6 150	6 092	6 093
Resultat efter finansiella poster, tkr	763	-151	709	480	-320
Soliditet, %	34	33	30	29	28

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. I årets flerårsöversikt ingår debiteringarna för IMD el i beräkningen av årsavgifterna kr/kvm enligt allmänna rådet BFN 2023:1.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	13 562 010	0	0	13 562 010
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 250 736	0	300 000	3 550 736
S:a bundet eget kapital, kr	16 812 746	0	300 000	17 112 746
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 765 888	-150 557	-300 000	8 315 331
Årets resultat, kr	-150 557	150 557	763 272	763 272
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 615 331	0	463 272	9 078 603
S:a eget kapital, kr	25 428 077	0	763 272	26 191 349

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 615 331
Årets resultat, kr	763 272
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 078 603

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	9 078 603
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	6 924 342	6 282 560
Övriga intäkter	3	289 475	12 871
		7 213 817	6 295 431
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-275 912	-287 515
Planerat underhåll	5	0	-780 857
Fastighetsavgift/skatt		-133 795	-130 053
Driftskostnader	6	-2 254 950	-2 129 895
Övriga kostnader	7	-253 591	-360 552
Personalkostnader	8	-243 730	-253 936
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 876 667	-1 876 669
		-5 038 645	-5 819 477
Rörelseresultat		2 175 172	475 954
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 652	59 786
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 419 552	-686 297
		-1 411 900	-626 511
Årets resultat		763 272	-150 557

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	74 654 441	76 531 109
		74 654 441	76 531 109
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		74 654 941	76 531 609
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 321	0
Avgifts- och hyresfordringar		6 866	576
Avräkningskonto HSB Malmö		1 646 977	1 452 306
Övriga fordringar	11	124 921	120 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	242 538	114 586
		2 026 623	1 688 417
<i>Kassa och bank</i>		3	3
Summa omsättningstillgångar		2 026 626	1 688 420
SUMMA TILLGÅNGAR		76 681 567	78 220 029

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 562 010	13 562 010
Fond för yttre underhåll	13	3 550 736	3 250 736
		17 112 746	16 812 746
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		8 315 331	8 765 888
Årets resultat		763 272	-150 557
		9 078 603	8 615 331
Summa eget kapital		26 191 349	25 428 077
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	36 596 818	16 661 688
Summa långfristiga skulder		36 596 818	16 661 688
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	12 607 839	34 923 949
Leverantörsskulder		126 532	126 898
Aktuella skatteskulder		13 783	10 615
Övriga skulder		241	1 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 145 005	1 067 026
Summa kortfristiga skulder		13 893 400	36 130 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 681 567	78 220 029

Kassaflödesanalys

Not

**2023-01-01
-2023-12-31****2022-01-01
-2022-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

763 272

-150 557

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 876 667

1 876 669

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****2 639 939****1 726 112****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-143 532

-1 359

Förändring av kortfristiga skulder

79 246

8 978 648

Kassaflöde från den löpande verksamheten**2 575 653****10 703 401****Finansieringsverksamheten**

Förändring av lån

-2 380 980

-16 778 996

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-2 380 980****-16 778 996****Årets kassaflöde****194 673****-6 075 595****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 452 309

7 527 904

Likvida medel vid årets slut**1 646 982****1 452 309**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2013:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Kassafödesanalysen är upprättad enligt indirekta metoden.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 91 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,21 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 48 708 938 kr (fg år 48 708 938 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	6 308 952	5 896 200
Hysesintäkter lokaler	63 336	57 132
Hysesintäkter garage och p-platser	137 125	136 175
IMD el moms	364 028	155 313
Övriga intäkter	50 901	37 740
	6 924 342	6 282 560

I föreningens årsavgifter ingår bostadsrätters kostnader för värme, vatten, sophantering, abonnemang för tv och bredband.

IMD el innehåller intäkt för 17 månader då den inkluderar intäkt för aug-dec 2022 som inte bokats upplupet i fg års bokslut. Faktiska intäkten för IMD el 2023 är 290 886 kr.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift	7 878	8 456
Pantförskrivningsavgift	3 633	2 877
Övriga intäkter	10 692	1 538
Erhållna bidrag	267 272	0
	289 475	12 871

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Reparationer av gemensamma utrymmen	81 805	52 268
Reparationer av installationer	13 919	0
Reparationer, VA/sanitet	34 308	6 142
Reparationer, Värme	7 587	133 135
Reparationer, Ventilation	16 276	0
Reparationer el/tele	53 729	2 612
Reparationer garage	5 786	0
Reparationer av byggnader utvändigt	31 712	36 273
Reparation av markytor	30 789	42 991
Reparation, övrigt	0	14 094
	275 911	287 515

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Planerat UH av gemensamma utrymmen	0	451 920
Planerat UH av markytor	0	328 938
Öresavrundningar		-1
	0	780 857

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	507 150	494 265
Elavgifter för drivkraft och belysning	581 138	527 639
Uppvärmning, fjärrvärme	477 475	449 951
Vatten	329 280	314 374
Sophämtning	105 071	104 710
Fastighetsförsäkringar	87 796	84 977
Kabel-TV	38 681	37 682
Bredband	82 436	82 436
Övriga kostnader *	45 923	33 860
Öresavrundningar	0	1
	2 254 950	2 129 895

* Övriga kostnader avser serviceavtal, brandskydd och obligatoriska besiktningsskostnader.

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Administrativ/ekonomisk förvaltning	135 917	129 044
Medlemsavgift HSB	32 370	32 370
Underhållsplan	7 388	6 898
Energiförvaltning	21 149	20 399
Revisionsarvoden	11 850	11 200
Överlåtelseavgifter	6 564	8 454
Pantförskrivningsavgifter	4 058	1 931
Föreningsverksamhet	0	110 062
Förbrukningsinventarier	34 295	40 195
Öresavrundningar	0	-1
	253 591	360 552

* Övriga kostnader avser förbruknings- och kontorsmaterial, korttidsinventarier, inkasso och juridiska åtgärder, föreningsstämma och möteskostnader m m.

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	185 750	184 501
Revisorsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden förtroendevalda	11 419	16 000
Vicevärd	8 200	0
	215 369	210 501
Sociala kostnader		
Sociala avgifter	28 361	43 435
	28 361	43 435
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	243 730	253 936

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 730 534	94 730 534
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 730 534	94 730 534
Ingående avskrivningar	-18 968 922	-17 092 253
Årets avskrivningar	-1 876 667	-1 876 669
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 845 589	-18 968 922
Ingående anskaffningsvärde mark	769 497	769 497
Utgående anskaffningsvärde mark	769 497	769 497
Bokfört värde byggnader och mark	74 654 442	76 531 109
Taxeringsvärden byggnader	76 741 000	76 741 000
Taxeringsvärden mark	24 168 000	24 168 000
	100 909 000	100 909 000
Bokfört värde byggnader	75 761 612	75 761 612
Bokfört värde mark	769 497	769 497
	76 531 109	76 531 109

Not 10 Andelar

	2023-12-31	2022-12-31
HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	124 921	66 400
Momsredovisningskonto	0	54 549
	124 921	120 949

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	108 800	114 586
Upplupen intäkt IMD el 5 mån	133 738	0
	242 538	114 586

Övriga förutbetalda kostnader avser servicekostnader för fördelningsmätning, fastighetsförsäkring och kabel-tv.

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	3 250 736	3 826 593
Årets avsättning	300 000	205 000
Årets uttag	0	-780 857
	3 550 736	3 250 736

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kort- och långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek	3,11	2023-12-28	0	7 530 171
SBAB	0,64	2023-08-15	0	7 526 774
Swedbank Hypotek	1,41	2024-02-23	6 886 688	6 886 688
Nordea Hypotek	2,66	2023-08-17	0	8 812 500
Swedbank Hypotek	3,86	2023-12-21	0	4 657 548
Swedbank Hypotek	0,91	2026-04-24	9 775 000	9 775 000
SBAB	3,77	2023-11-28	0	6 396 956
Swedbank Hypotek	3,06	2027-12-22	4 471 568	0
SBAB	4,49	2026-07-14	7 426 774	0
SBAB	4,30	2025-11-17	6 396 956	0
Nordea Hypotek	4,73	2025-08-20	8 812 500	0
Nordea Hypotek	4,577	2024-12-30	5 435 171	0
			49 204 657	51 585 637

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	80 492 000	80 492 000
	80 492 000	80 492 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

12 607 839 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 2 380 980 kr.

Om fem år beräknas den totala skulden uppgå till 47 299 757 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	12 607 839	34 923 949
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	36 596 818	16 661 688
	49 204 657	51 585 637

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden och arbetsgivaravgifter	254 298	254 298
Upplupen extern revisor	11 600	11 000
Upplupen elkostnad	68 286	74 987
Upplupen värmekostnad	71 976	75 397
Upplupen renhållningskostnad	4 778	4 598
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	37 617	49 119
Förutbetalda hyror och avgifter	594 700	534 074
Upplupna räntekostnader-lån	73 732	63 553
Upplupen vatten	28 017	0
	1 145 004	1 067 026

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelse och revisorer

Lomma

Sven-Åke Leinerud
Ordförande

Ulf Ljungfeldt
Styrelseledamot

Bengt-Åke Hägg
Styrelseledamot

Elvir Lindström
Styrelseledamot

Robert Schultz
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ingrid Bryland
Av föreningen utsedd revisor

Thaha Osman
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Reveln i Lomma, org.nr. 716439-0457

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Reveln i Lomma för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Reveln i Lomma för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Lomma

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingrid Bryland
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 ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

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 star något i årsredovisningen.