



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Statten i Hässleholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stattena i Hässleholm med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 716406-1710 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rödstjärten 1	1981-01-01	1983
Rödstjärten 2	1981-01-01	1983 och 1984

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 358
Totalt 105 objekt		10 358

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 2 rok, 22 st 3 rok, 43 st 4 rok, 33 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Sivert Roshagen	Ordförande
Ann-Kristin Ivarsson	Ledamot
Per-Gunnar Andersson	Ledamot
Lars Nilsson	Ledamot
Jennie Nilsson	Ledamot
Karolina Nilsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jennie Nilsson, Per-Gunnar Andersson och Karolina Nilsson.



Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Kristin Ivarsson, Sivert Roshagen och Jennie Nilsson.

Revisorer har varit: Jan Nilsson med Tonny Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 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 2024-08-22.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Stamspolning avlopp och dagvattenledning, rengöring ventilationssystem. Fortsatt arbete med fasadpanel på nedre plan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2010	Byte ventilationsaggregat
2014	Byte fönster och fönsterdörrar
2016-2017	Byte garageportar
2021-2023	Byte av takpannor, hänggrännor, franska balkonger, plåttak över entrédörrar, fasadpanel övre delen av tvåvåningshus samt kontroll av brandceller mellan lägenheter.
2024	Stamspolning avlopp och dagvattenledning
2024	Rengöring ventilationssystem

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Laddplats

Målning träpaneler

Fortsatt arbete med fasadpanel nedre delen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 147 och under året har det tillkommit 11 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 144.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	189	240	277	250	279
Skuldsättning, kr/kvm	4 134	4 246	3 393	2 514	2 592
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 134	4 246	3 393	2 514	2 592
Räntekänslighet, %	5	6	5	4	4
Energikostnad, kr/kvm	176	158	136	139	134
Årsavgifter, kr/kvm	774	731	703	689	676
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	98	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	776	728	693	682	666
Nettoomsättning, tkr	7 911	7 454	7 156	7 026	6 896
Resultat efter finansiella poster, tkr	-372	1 103	1 307	1 455	1 681
Soliditet, %	36	36	39	44	44

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade avskrivningar samt ökande räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 397 538 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 189 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning 2025 med 6%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	1 579 000	0	0	1 579 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 673 925	0	-77 269	9 596 656
S:a bundet eget kapital, kr	11 252 925	0	-77 269	11 175 656
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 682 309	1 102 891	77 269	14 862 469
Årets resultat, kr	1 102 891	-1 102 891	-372 091	-372 091
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 785 200	0	-294 822	14 490 378
S:a eget kapital, kr	26 038 125	0	-372 091	25 666 034

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 577 269 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	14 785 200
Årets resultat, kr	-372 091
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	577 269
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 490 378

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	14 490 378

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	7 911 072	7 453 616
Övriga rörelseintäkter	Not 3	129 818	90 812
Summa Rörelseintäkter		8 040 890	7 544 428

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 740 931	-3 952 211
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 311	-134 425
Personalkostnader	Not 6	-348 731	-373 296
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 751 327	-1 008 156
Summa Rörelsekostnader		-7 010 301	-5 468 087

Rörelseresultat

1 030 589 **2 076 342**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 874	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 418 554	-973 451
Summa Finansiella poster		-1 402 680	-973 451

Resultat efter finansiella poster

-372 091 **1 102 891**

Resultat före skatt

-372 091 **1 102 891**

Årets resultat

-372 091 **1 102 891**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 65 728 022 67 104 349

*Summa Materiella anläggningstillgångar***65 728 022 67 104 349**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500**

Summa Anläggningstillgångar

65 728 522 67 104 849

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

700 1 763

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 10 004 8 580

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 91 199 75 690

*Summa Kortfristiga fordringar***101 903 86 034**

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

2 900 000 0

*Summa Kortfristiga placeringar***2 900 000 0**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 2 057 820 5 096 696

*Summa Kassa och bank***2 057 820 5 096 696**

Summa Omsättningstillgångar

5 059 724 5 182 730

Summa Tillgångar

70 788 246 72 287 579

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 579 000	1 579 000
Fond för yttre underhåll	9 596 656	9 673 925
Summa Bundet eget kapital	11 175 656	11 252 925

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	14 862 469	13 682 309
Årets resultat	-372 091	1 102 891
Summa Fritt eget kapital	14 490 378	14 785 200

Summa Eget kapital

25 666 033 **26 038 124**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	37 222 632	31 535 774
Summa Långfristiga skulder		37 222 632	31 535 774

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 592 517	12 440 789
Leverantörsskulder		422 070	469 004
Skatteskulder	Not 14	154 010	120 655
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	765 025	803 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	965 959	879 763
Summa Kortfristiga skulder		7 899 581	14 713 681

Summa Skulder

45 122 213 **46 249 455**

Summa Eget kapital och skulder

70 788 246 **72 287 579**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 030 589 2 076 342

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 751 327 1 008 156

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **1 751 327 1 008 156**

Erhållen ränta 5 724 0

Erlagd ränta -1 381 611 -952 852

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 406 029 2 131 646

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -5 720 24 038

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -2 771 -2 115 670

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-8 491 -2 091 632**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 397 538 40 013

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -375 000 -9 728 846

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **-375 000 -9 728 846**

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 161 414 8 831 448

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-1 161 414 8 831 448**

Årets kassaflöde **-138 876 -857 385**

Likvida medel vid årets början **5 096 696 5 954 081**

Likvida medel vid årets slut **4 957 820 5 096 696**

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 48 879 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 022 000	7 568 088
	Övriga primära intäkter	30 637	27 094
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 052 637	7 595 182
	Avsatt till inre fond	-141 565	-141 565
	<i>Summa</i>	-141 565	-141 565
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 911 072	7 453 616

I årsavgifterna ingår värme, vatten, bredband och kabeltv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	91 206	0
	Övriga sekundära intäkter	38 612	90 812
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	129 818	90 812

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-393 288	-352 253
	Snö och halk-bekämpning	-77 538	-20 791
	Reparationer	-314 327	-226 486
	Planerat underhåll	-577 269	-454 680
	Försäkringsskador	-91 992	0
	El	-274 905	-320 092
	Uppvärmning	-1 037 091	-918 665
	Vatten	-511 151	-401 815
	Sophämtning	-265 358	-264 972
	Fastighetsförsäkring	-117 001	-94 809
	Kabel-TV och bredband	-200 840	-192 710
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-660 615	-502 035
	Förvaltningsavtalskostnader	-206 388	-197 474
	Övriga driftkostnader	-13 168	-5 428
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 740 931	-3 952 211

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 121	-3 412
	Administrationskostnader	-34 719	-35 465
	Extern revision	-15 625	-12 500
	Konsultkostnader	-18 750	-13 876
	Medlemsavgifter	-40 663	-40 063
	Föreningsverksamhet	-20 930	-14 960
	Övriga förvaltningskostnader	-29 503	-14 148
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-169 311	-134 425
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-59 800	-68 100
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-54 937	-63 207
	Löner och övriga ersättningar	-171 328	-182 894
	Sociala avgifter	-48 077	-51 710
	Pensionskostnader och förpliktelser	-3 595	-2 385
	Övriga personalkostnader	-5 994	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-348 731	-373 296
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 751 327	-1 008 156
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 751 327	-1 008 156

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	87 559 496	54 858 974
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 919 591	3 919 591
	Årets investeringar	375 000	33 421 420
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-720 898
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	91 854 087	91 479 087
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 374 737	-24 087 480
	Årets avskrivningar	-1 751 327	-1 008 156
	Årets försäljning, utrangering byggander	0	720 898
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-26 126 064	-24 374 738
	Utgående redovisat värde	65 728 022	67 104 349
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 572 000	51 188 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 510 000	15 750 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	88 082 000	66 938 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	48 485 000	48 485 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	48 485 000	48 485 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	10 004	8 580
	Summa Övriga fordringar	10 004	8 580
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	10 150	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 049	75 690
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 199	75 690

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	2 053 276	5 096 696
	Bankkonto 2	4 544	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 057 820	5 096 696

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>
		<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	SBAB Bank AB	4,39%	2027-09-15
	SBAB Bank AB	3,58%	2027-11-17
	Stadshypotek AB	2,98%	2026-06-01
	Stadshypotek AB	2,73%	2027-09-30
	Stadshypotek AB	4,04%	2025-06-01
	Sparbanken Skåne AB	4,07%	2027-05-10
	Stadshypotek AB	4,22%	2027-03-30
	Stadshypotek AB	2,98%	2026-06-01
		42 815 149	1 218 552

Långfristig del	37 222 632
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 068 552
Lån som ska konverteras inom ett år	4 523 965
Kortfristig del	5 592 517
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 218 552
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 874 208
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,59%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	154 010	120 655
	<i>Summa Skatteskulder</i>	154 010	120 655

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	-1 450	-1 450
	Källskatt	3 975	3 975
	Inre fond	762 500	780 521
	Övriga kortfristiga skulder	0	20 423
	<i>Summa Övriga skulder</i>	765 025	803 469

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	691 791	642 698
	Upplupna räntekostnader	110 310	73 367
	Övriga upplupna kostnader	163 858	163 698
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	965 959	879 763
Not 17	Eventualförpliktelser		
	Fastigo	4261	4115

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Statten i Hässleholm, org.nr. 716406-1710

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Statten i Hässleholm för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Statten i Hässleholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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.

Hässleholm

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Nilsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

SIVERT ROSHAGEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 09:56:56



JENNIE NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 13:45:49



LARS NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 13:42:51



ANN-KRISTIN IVARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 10:45:00



PER-GUNNAR ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 17:35:48



JAN NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 18:20:32



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 22:44:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JAN NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 18:26:18



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 22:44:05



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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