

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Cedern i Ystad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Cedern i Ystad med säte i YSTAD org.nr. 748000-0665 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Ystad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Cedern Nr 11	1962-01-01	1966 och 1967

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	305
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 205
63	garageplatser	0
Totalt 155 objekt		6 510

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 23 st 2 rok, 31 st 3 rok, 14 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ing-britt Henningsson	Ordförande	2008-05-21	2023-05-24
Tommy Evnell	Ordförande	2023-05-24	2024-05-29
Tommy Evnell	Ledamot	2013-05-06	2025-05-30
Lennart Jönsson	Ledamot	2009-05-25	2023-05-24
Gun-Britt Persson	Ledamot	2019-02-27	2024-05-29
Lars Holmgren	Ledamot	2016-05-19	2024-05-29
Roland Jönsson	Ledamot	2014-05-14	2024-05-29
Christer Håkansson	Vice Ordförande	2018-05-17	2024-05-29
Evelina Nilsson	Sekreterare	2023-05-24	2025-05-30
Henrik Adolfsson	Suppleant	2023-05-24	2024-05-29
Ann-Sofi Eriksson	Suppleant	2018-05-17	2024-05-29
Andreas Sundell	Suppleant	2022-06-14	2024-05-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roland Jönsson, Lars Holmgren, Christer Håkansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Ing-britt Henningsson (-2023-05-24), Lennart Jönsson (-2023-05-24), Tommy Evnell, Roland Jönsson, Christer Håkansson och Evelina Nilsson (2023-05-24-).

Revisorer har varit: Lars Oddshammar med Britt-Marie Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Alice Jönsson, sammankallande (-2023-05-24) , Evelina Nilsson (-2023-05-24) Kent Andersson, från 2023-05-24; Mats Jönsson, Christina Carlsson, Ordförande Kent Andersson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

På ordinarie föreningsstämma togs första beslutet på nya stadgar. Extra stämma den 2023-09-27 togs andra beslutet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2023-08-29.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Byte av maskinutrustning i värmesystemet.
Byte av ledningsnätet i samtliga lägenheter.
Byte av ledningsnät och armaturer i källare, trappor och förråd.

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

2024

Lagning av balkongplatta, nos.
Byte av balkongräcken och fronter.
byte av trasiga fönsterbalkar.

2025

Separering av dag- spillvattenledningar.
Stampsolning av avloppen i samtliga lägenheter.

2026

Vid behov, stambyte, färskvattenledningar.

2027

Värmesystemets ledningsnät, byte vid behov efter besiktning.
Radiatorer, exklusive ventiler, byte vid behov efter besiktning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 115 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 114.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	142	200	138	201	0
Energikostnad, kr/kvm	194	159	155	147	0
Årsavgifter, kr/kvm	606	594	588	582	573
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	93	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	607	588	604	582	573
Nettoomsättning, tkr	3 907	3 825	3 798	3 747	3 693
Resultat efter finansiella poster, tkr	758	799	550	842	803
Soliditet, %	83	86	86	83	85

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

År 2019 har inte kunnats räkna om historiska siffror och 0 betyder inte att det varit 0 fg år, utan eftersom det är första året dessa nyckeltal redovisas.

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. Föreningen har inga lån och därav visar 0 i nyckeltalen under denna specificering.

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). El ingår inte i årsavgiften.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
		resultat enligt		
		stämans beslut		
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	247 500	0	0	247 500
Underhållsfond, kr	1 959 349	0	-69 234	1 890 115
S:a bundet eget kapital, kr	2 206 849	0	-69 234	2 137 615
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 621 757	-799 497	69 234	9 490 488
Årets resultat, kr	799 497	-799 497	757 634	757 634
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 421 254	0	826 868	10 248 122
S:a eget kapital, kr	11 628 103	0	757 634	12 385 737

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 607 733 kr samt ianspråktagande skett med 676 968 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	9 421 254
Årets resultat, kr	757 634
Reservation till underhållsfond, kr	-152 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	221 234
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 248 122

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 248 122

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 906 605	3 825 249
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 202	333
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 947 807	3 825 582
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 471 828	-2 199 849
Underhåll enligt plan	Not 5	-221 234	-184 022
Övriga externa kostnader	Not 6	-127 476	-97 782
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-161 071	-252 036
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-351 503	-321 669
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 333 112	-3 055 358
RÖRELSERESULTAT		614 694	770 224
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		142 940	29 346
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-73
SUMMA FINANSIELLA POSTER		142 940	29 273
ÅRETS RESULTAT		757 634	799 497

VG

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	8 495 030	8 084 341
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 495 030</u>	<u>8 084 341</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 495 530</u>	<u>8 084 841</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	-3 361
Avräkningskonto HSB		13 691	15 884
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	49 723	48 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	60 927	27 991
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>124 341</u>	<u>89 299</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	5 500 000	4 500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>5 500 000</u>	<u>4 500 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	768 072	932 003
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>768 072</u>	<u>932 003</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 392 413</u>	<u>5 521 302</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 887 944</u>	<u>13 606 143</u>

✓G

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	247 500	247 500
Fond för yttre underhåll	1 890 115	1 959 349
Summa bundet eget kapital	2 137 615	2 206 849
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 490 488	8 621 757
Årets resultat	757 634	799 497
Summa fritt eget kapital	10 248 122	9 421 254
Summa eget kapital	12 385 737	11 628 103
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0
Summa långfristiga skulder	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Medlemmarnas inre fond	Not 16	1 134 875
Leverantörsskulder		638 549
Aktuell skatteskuld	Not 17	14 369
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	712 962
Summa kortfristiga skulder	2 502 207	1 978 040
Summa skulder	2 502 207	1 978 040
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 887 944	13 606 143

VG

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	614 694	770 224
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	351 503	321 669
	<u>966 197</u>	<u>1 091 893</u>
Erhållen ränta	122 228	23 467
Erlagd ränta	0	-73
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 088 425</u>	<u>1 115 286</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 523	5 264
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	524 167	158 250
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 596 069</u>	<u>1 278 801</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-762 192	-791 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-762 192</u>	<u>-791 000</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	833 877	487 801
Likvida medel vid årets början	5 447 887	4 960 086
Likvida medel vid årets slut	6 281 763	5 447 887
	<u>833 877</u>	<u>487 801</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 906 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 757 524	3 684 012
Hysesintäkt lokaler	112 721	109 356
Hysesintäkt garage och bilplatser	201 112	195 832
Hysesintäkt övrigt	0	300
Hysesrabatter	-864	0
Avsatt till inre fond	-179 939	-179 939
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	15 187	15 688
Övriga fakturerade kostnader	864	0
	3 906 605	3 825 249
<i>* I årsavgiften ingår värme, vatten och kabeltv.</i>		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	40 674	0
Övrigt	528	333
	41 202	333
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-376 177	-373 748
El	-186 461	-123 447
Uppvärmning	-742 360	-662 601
Vatten	-335 705	-245 850
Renhållning	-91 060	-87 059
TV, bredband, iptelefoni	-39 802	-49 004
Förvaltningskostnader	-479 901	-441 002
Försäkringar	-67 519	-71 290
Fastighetsskatt	-148 096	-142 216
Övriga driftskostnader	-4 747	-3 632
	-2 471 828	-2 199 849
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-221 234	-184 022
	-221 234	-184 022

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 325	-10 500
Övriga förvaltningskostnader	-23 536	-13 250
Kostnader överlåtelse och panter	-22 821	-16 414
Föreningsverksamhet	0	-1 000
Kontorsutrustning och -material	-12 059	-2 288
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 698	-1 736
Konsulter	-18 000	-26 394
Förbrukningsinventarier	-1 199	0
Medlemsavgifter HSB	-26 200	-26 200
Stämma och styrelse	-11 639	0
	<u>-127 476</u>	<u>-97 782</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-96 958	-172 279
Löner för anställda	-41 688	0
Övriga arvoden	0	-49 668
Övriga personalkostnader	0	-238
Revisionsarvode	0	-4 228
Sociala avgifter	-22 425	-25 623
	<u>-161 071</u>	<u>-252 036</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-351 503	-321 669
	<u>-351 503</u>	<u>-321 669</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 108 142	15 317 142
Årets investering byggnader	762 192	791 000
Ingående anskaffningsvärde mark	530 000	530 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 400 334	16 638 142

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 553 801	-8 232 132
Årets avskrivningar byggnader	-351 503	-321 669
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 905 304	-8 553 801

Utgående redovisat värde 8 495 030 8 084 341

Redovisade värden byggnader 7 965 030 7 554 341
Redovisade värden mark 530 000 530 000

Fastighetsbeteckning: Cedern nr 11

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1967	54 000 000	23 200 000	77 200 000	77 200 000
Lokaler		1 462 000	0	1 462 000	1 462 000
		55 462 000	23 200 000	78 662 000	78 662 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 322 000	10 322 000
varav i eget förvar	-10 322 000	-10 322 000
Summa ställda säkerheter	0	0

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	49 723	48 785
	49 723	48 785

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	19 903	18 094
Upplupna ränteintäkter	29 503	8 791
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 521	1 106
	60 927	27 991

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-14	500 000	400 000
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-19	400 000	400 000
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-23	400 000	1 500 000
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-01-12	1 500 000	800 000
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-20	500 000	500 000
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-15	400 000	500 000
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-16	500 000	400 000
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-01-15	800 000	0
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-21	500 000	0
			5 500 000	4 500 000

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne, transaktionskonto	768 072	932 003
	768 072	932 003

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				0
Genomsnittsräntan vid årets utgång				0,00%
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	1 094 550	1 058 638
Avsättning	179 939	179 939
Uttag	-139 614	-144 028
	1 134 875	1 094 550

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

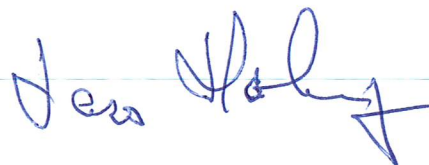
Årets beräknade skatteskuld	14 369	8 489
	14 369	8 489

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

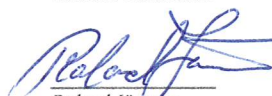
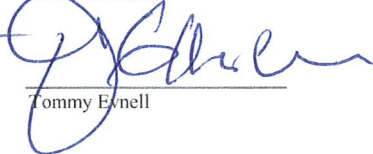
Mervärdeskatt	56	33
Personalens källskatt	1 042	1 042
Arbetsgivaravgifter	354	354
	1 452	1 429

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	193 489	169 736
Upplupen revision	9 200	9 875
Förutbetalda årsavgifter och hyror	350 140	333 821
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	160 133	216 000
	<u>712 962</u>	<u>729 432</u>


Ystad den 2024 - 05-10


Christer Håkansson
Evelina Nilsson

Lars Holmgren


Roland Jörsson
Tommy Eynell

Vår revisionsberättelse har angivits den 2024 - 05-13


Lars Odshammar
Revisor vald av föreningsstämman
Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Cedern i Ystad, org.nr. 748000-0665

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Cedern i Ystad 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 31a 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 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 revisionsssed 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 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.

VG

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 Cedern i Ystad 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 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.

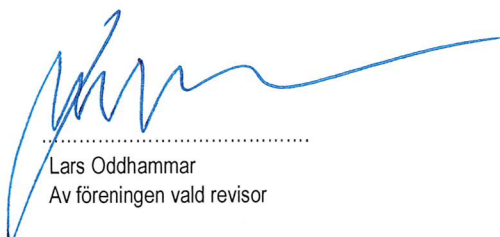
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Ystad den 13 / 05 2024



Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lars Oddhammar
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.

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 star något i årsredovisningen.