



ÅRSREDOVISNING

2023-09-01—2024-08-31

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING

SANNA 2 I KRISTINEHAMN



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Sanna 2 i Kristinehamn



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
96 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
4158 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



ENERGIKOSTNAD
315 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningsens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
909 kr/kvm

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sanna 2 i Kristinehamn med säte i Kristinehamn org.nr. 773600-0386 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kristinehamn kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
BJÖRNEN 1	1944-02-05	1944
TIGERN 3	1944-02-05	1944

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
42	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	122
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 292
Totalt 86 objekt		2 414

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 26 st 2 rok, 5 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars-Erik Näsström	Ordförande	2024-02-20
Elisabet Katisko	Ledamot	2023-02-21
Lars Johansson	Ledamot	2024-02-20
Anders Larsson	Ledamot	2024-02-20
Göran Borgfors	Ledamot	2024-02-20
Annie Rådesson	Ledamot, utsedd av HSB	2008-04-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Elisabeth Katisko och Lars-Erik Näsström.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Johansson, Lars-Erik Näsström, Anders Larsson och Göran Borgfors.

Revisorer har varit Håkan Appel vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit Jan Dahlén (sammanställande), Sune Virén Johansson samt Monika Dahlstrand, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-20. På stämman deltog 15 personer varav 11 röstberättigade medlemmar. Extra stämma hölls 2024-04-16 med anledning av antagande av nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2024-01-01 med 4%. Årsavgiften kommer att höjas med 2% fr.o.m. 2025-01-01.

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 2024-04-25.

Projektet med frånluftsåtervinning och fasadisolering har färdigställts.

I samband med projektet har ny teknik installerats i fjärrvärmecentralen av uppvärmningssystemet. Samt installation av entré- och fasadbelysning.

Medlemmar/boende inbjöds till firande av projektets avslutande 27/1-2024.

Föreningen har antagit HSB:s nya normalstadgar genom två stämmobeslut.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1997	Stambyte
2002	Byte av balkonger
2012	Fönsterbyte
2018	Byte av lägenhetsdörrar
2020	Solceller
2023	Tilläggsisolering och renovering av fasader
2023	Installation av frånluftsåtervinning

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

Förutom sedvanligt underhåll följer föreningen den tidigare beslutade underhållsplanen som uppdateras en gång per år. Inga stora underhållsåtgärder är planerade de närmsta åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	96	188	209	184	173
Skuldsättning, kr/kvm	4 158	4 264	2 441	2 509	2 161
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 379	4 491	2 571	2 643	2 276
Räntekänslighet, %	5	5	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	315	334	314	276	267
Årsavgifter, kr/kvm	909	890	842	797	760
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	92	91	94	93
Totala intäkter, kr/kvm	967	972	875	807	777
Nettoomsättning, tkr	2 213	2 192	2 106	1 931	1 855
Resultat efter finansiella poster, tkr	-199	189	220	46	10
Soliditet, %	1	3	2	0	0

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.

Uppllysning vid förlust: Årets förlust beror till en del av högra avskrivningar vilket inte påverkar kassaflödet.

En del av förlusten beror på högre räntekostnader och styrelsen har en plan för detta och kommer höja avgifterna med 2 % from 2025-01-01

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	65 780	0	0	65 780
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	522 918	0	-24 094	498 824
S:a bundet eget kapital, kr	588 698	0	-24 094	564 604
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-422 700	188 505	24 094	-210 101
Årets resultat, kr	188 505	-188 505	199 776	-199 776
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-234 195	0	223 870	-409 877
S:a eget kapital, kr	354 503	0	199 776	154 727

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 89 000 kr samt ianspråktagande skett med 113 094 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	-234 195
Årets resultat, kr	-199 776
Reservation till underhållsfond, kr	-89 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	113 094
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-409 877

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-409 877

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

RESULTATRÄKNING

2023-09-01
2024-08-31

2022-09-01
2023-08-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 213 282	2 192 059
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 147	35 274
Summa Rörelseintäkter		2 217 429	2 227 333

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 641 726	-1 437 716
Övriga externa kostnader	Not 5	-58 369	-154 174
Personalkostnader	Not 6	-61 915	-64 139
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-318 975	-195 879
Summa Rörelsekostnader		-2 080 985	-1 851 908

Rörelseresultat

136 444 **375 425**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 123	13 562
Räntekostnader och liknande resultatposter		-343 343	-200 483
Summa Finansiella poster		-336 220	-186 920

Resultat efter finansiella poster

-199 776 **188 505**

Resultat före skatt

-199 776 **188 505**

Årets resultat

-199 776 **188 505**

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	9 335 661	4 942 539
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	3 913 570
Summa Materiella anläggningstillgångar		9 335 661	8 856 109

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

9 336 161

8 856 609

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	40
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	8 322	7 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	108 756	111 877
Summa Kortfristiga fordringar		117 078	119 657

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	1 147 185	2 030 705
Summa Kassa och bank		1 147 185	2 030 705

Summa Omsättningstillgångar

1 264 263

2 150 361

Summa Tillgångar

10 600 424

11 006 970

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	65 780	65 780
Fond för yttre underhåll	498 824	522 918
Summa Bundet eget kapital	564 604	588 698

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-210 101	-422 700
Årets resultat	-199 776	188 505
Summa Ansamlad förlust	-409 877	-234 195

Summa Eget kapital

154 727

354 503

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 602 826	7 697 038
Summa Långfristiga skulder		7 602 826	7 697 038

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 433 641	2 596 693
Leverantörsskulder		58 936	38 066
Skatteskulder	Not 15	1 790	1 790
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	31 005	39 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	317 499	279 020
Summa Kortfristiga skulder		2 842 871	2 955 429

Summa Skulder

10 445 697

10 652 467

Summa Eget kapital och skulder

10 600 424

11 006 970

KASSAFLÖDESANALYS

2023-09-01
2024-08-31

2022-09-01
2023-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster -199 776 188 505

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 318 975 195 879

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **318 975 195 879**

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

119 199 384 384

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 2 579 -6 543

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 50 494 -1 768 272

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **53 073 -1 774 815**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

172 272 -1 390 431

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -798 527 -3 801 188

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **-798 527 -3 801 188**

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -257 264 4 401 736

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-257 264 4 401 736**

Årets kassaflöde

-883 519 -789 883

Likvida medel vid årets början **2 030 705 2 820 588**

Likvida medel vid årets slut **1 147 185 2 030 705**

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: 10-100 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 år.

Byggnaden har under året avskrivits med i genomsnitt 2,39 %.

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.

Beskattnings

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 526727kr

Förändring jämfört med föregående år -6644 kr

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	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	1 940 864	1 875 440
	Konsumtionsavgift el	142 308	163 744
	Försäljning egenproducerad el	6 644	26 934
	Intäkt andrahandsupplåtelse	0	7 359
	Hyror lokaler	47 065	46 598
	Hyror garage och parkeringsplatser	60 890	57 590
	Intäkter överlåtelse och pantförskrivning	6 039	6 785
	Hyror övrigt	400	2 400
	Övriga primära intäkter	9 612	6 994
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 213 822	2 193 844
	Hysesbortfall	-540	-1 785
	<i>Summa</i>	-540	-1 785
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 213 282	2 192 059

I årsavgifterna ingår el, värme, vatten, TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Bidrag	4 147	35 274
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	4 147	35 274

Not 4	Driftskostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Förvaltningskostnader	-267 459	-251 946
	Reparationer	-156 281	-39 698
	Planerat underhåll	-113 094	-68 625
	El	-251 479	-195 746
	Uppvärmning	-377 360	-488 089
	Vatten	-131 383	-123 350
	Sophämtning	-81 728	-71 770
	Fastighetsförsäkring	-37 478	-36 194
	Kabel-TV och bredband	-88 321	-103 650
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-35 416	-37 364
	Förvaltningsavtalskostnader	-108 842	0
	Skattereduktion förnybar el	18 000	18 000
	Övriga driftkostnader	-10 885	-39 284
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 641 726	-1 437 716

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 989	-8 937
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 228	-6 970
	Administrationskostnader	-1 050	-848
	Extern revision	-15 000	-15 875
	Konsultkostnader	-5 688	0
	Medlemsavgifter	-17 300	-17 300
	Föreningsverksamhet	-1 604	-2 504
	Övriga förvaltningskostnader	-6 510	-101 740
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-58 369	-154 174
Not 6	Personalkostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-18 650	-21 800
	Revisionsarvode	-1 500	-500
	Vicevärdsarvoden	-30 600	-30 600
	Sociala avgifter	-11 165	-11 239
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-61 915	-64 139
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-313 980	-190 884
	Avskrivning på markanläggning	-4 995	-4 995
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-318 975	-195 879

Not 8	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 177 340	9 177 340
	Ingående anskaffningsvärde mark	39 285	39 285
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	49 950	49 950
	Årets investeringar	4 712 097	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-735 530	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	13 243 142	9 266 575
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 324 036	-4 128 157
	Årets avskrivningar	-318 975	-195 879
	Årets utrangeringar	735 530	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-3 907 481	-4 324 036
	Utgående redovisat värde	9 335 661	4 942 539
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 000 000	9 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	154 000	154 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 578 000	2 578 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	109 000	109 000
	Summa	11 841 000	11 841 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 294 000	10 980 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	11 294 000	10 980 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 913 570	112 382
	Årets investeringar	798 527	3 801 188
	Omklassificering till byggnad	-4 712 097	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	3 913 570
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Medlemsandel HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Skattekonto	8 322	7 740
	Summa Övriga fordringar	8 322	7 740

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	25 747	24 605
Upplupna ränteintäkter	6 465	4 528
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 544	82 744
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	108 756	111 877

Not 13	Kassa och bank	2024-08-31	2023-08-31
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

Kassa och bank

Handelsbanken	576 212	1 903 141
SBAB	513 373	8 747
Nordea	57 600	118 817
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 147 185	2 030 705

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-08-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,14%	2026-04-30	1 395 679	15 728
Stadshypotek AB	4,07%	2027-03-01	943 750	25 000
Stadshypotek AB	3,94%	2026-03-30	1 002 717	81 592
Stadshypotek AB	4,15%	2026-09-01	965 000	20 000
Stadshypotek AB	4,35%	2027-09-01	3 510 000	72 000
Stadshypotek AB	1,67%	2025-01-30	1 294 321	22 944
Stadshypotek AB	1,38%	2024-12-01	925 000	20 000
			10 036 467	257 264

Långfristig del	7 602 826
Nästa års amortering av långfristig skuld	214 320
Lån som ska konverteras inom ett år	2 219 321
Kortfristig del	2 433 641
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	257 264
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 029 056
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,61%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Skatteskulder	2024-08-31	2023-08-31
---------------	----------------------	-------------------	-------------------

Skatteskulder

Skatteskulder	1 790	1 790
<i>Summa Skatteskulder</i>	1 790	1 790

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Arbetsgivaravgifter	645	642
	Momsskuld	13 363	16 109
	Personalens källskatt	765	765
	Medlemmarnas inre fond	11 892	11 892
	Övriga kortfristiga skulder	4 340	10 452
	<i>Summa Övriga skulder</i>	31 005	39 860
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	185 687	159 908
	Upplupna räntekostnader	47 395	35 811
	Övriga upplupna kostnader	84 417	83 302
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	317 499	279 020

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 Sanna 2 i Kristinehamn, org.nr. 773600–0386

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sanna 2 i Kristinehamn för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 augusti 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 uppger, 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 Sanna 2 i Kristinehamn för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kristinehamn

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Appel
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Sanna 2 i Kristinehamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS-ERIK NÄSSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-12-11 kl. 19:22:09



LARS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-11 kl. 20:07:41



GÖRAN BORGFORSS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-15 kl. 11:28:27



ANDERS LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-15 kl. 16:02:54



ANNIE RÅDESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-12 kl. 08:01:33



ELISABET KATISKO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-13 kl. 10:08:34



HÅKAN APPEL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-19 kl. 15:02:45



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-20 kl. 11:20:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Sanna 2 i Kristinehamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN APPEL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-19 kl. 15:04:06



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-20 kl. 11:21:31

