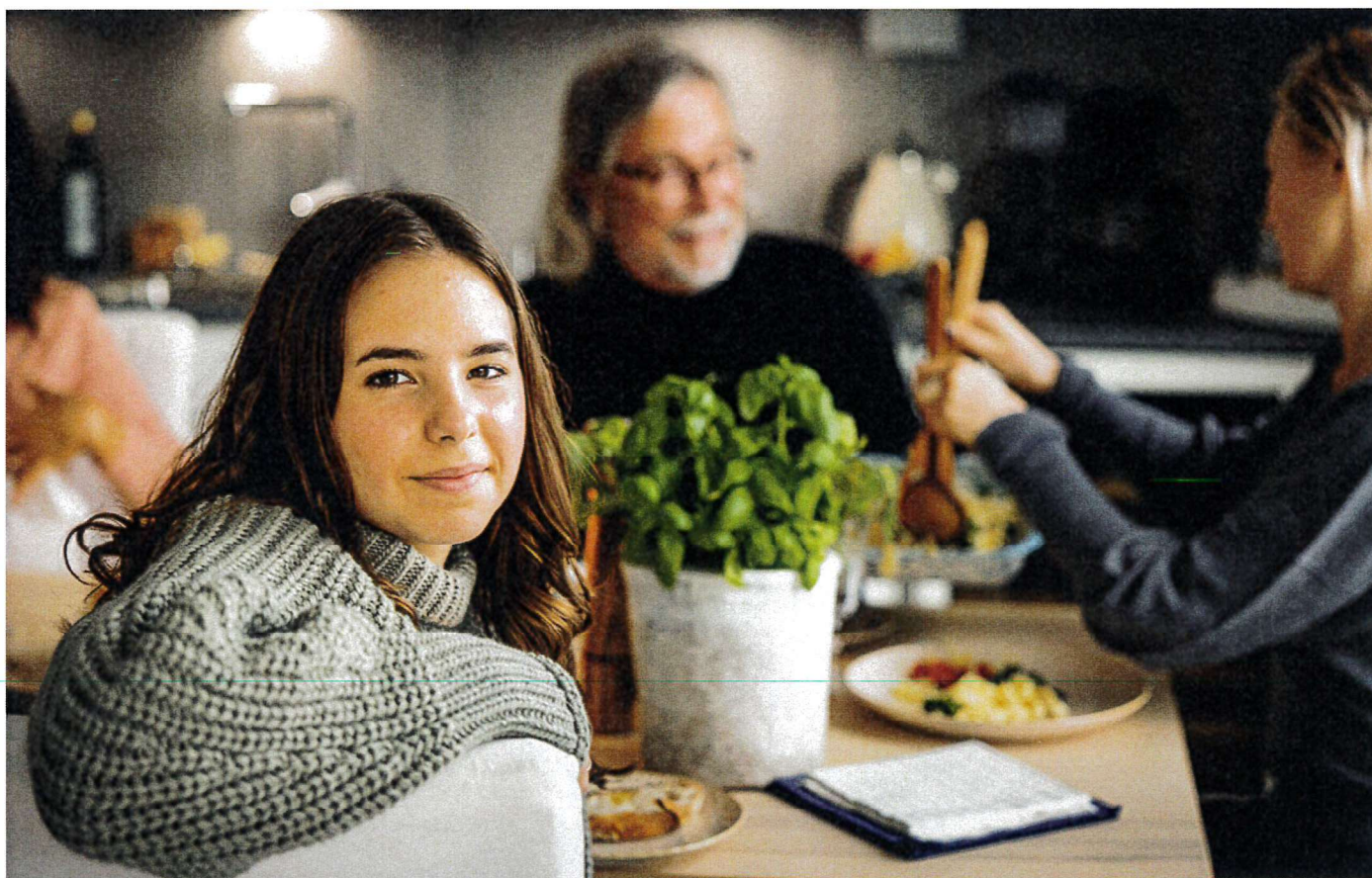




ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Hemberg i Ystad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hemberg i Ystad med säte i YSTAD org.nr. 748000-0731 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Ystad. 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Ystad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bellevue 2:38	1999-01-01	1999
Hemberg Nr 1	1952-01-01	1953
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
5	lokaler (hyresrätt)	459
31	garageplatser	493
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 658
53	p-platser	0
Totalt 185 objekt		6 610

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 68 st 2 rok, 14 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Johnny Pettersson	Ordförande	2024-05-14
Christin Nilsson	Vice Ordförande	2024-05-14
Vilma Nilsson	Sekreterare	2025-06-01
Evelina Rosborg	Vice Sekreterare	2025-06-01
Jörgen Filop	Ledamot	2024-05-14
Magnus Hörnblad	Ledamot	2024-05-14

Firman tecknas av Johnny Pettersson, Magnus Hörnblad, Christin Nilsson, Vilma Nilsson och Evelina Rosborg.

Firman tecknas av två i styrelsen.

Revisorer har varit: Annika Örn vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma angående nya stadgar hölls den 2023-10-25, varvid 24 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att godkänna nya stadgar erhålligt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2023-10-16.

Under året har Anette Hovart varit vicevärd.

Föreningen firade 70 år under sommaren.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:

Vattenfall/Ystad Energi (elavtal)

Ystad Energi (uppvärmning med fjärrvärme)

Tele 2 (kabel-TV)

Telia/Tele2 (bredband)

HSB Skåne (ekonomisk förvaltning)

Ystad Trädgårdsservice (teknisk förvaltning)

HSB Skåne (underhållsplan)

Presto Brandservice Syd (systematiskt brandskydd)
ALT Hiss/Hiss i Skåne (hiss avtal)
Klimatreglering (ventilation)

Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

År 2015 fasadrenoveringar
År 2017 tättning av fönster
År 2019 asfaltering av parkeringsplatser
År 2018-2020 takrenovering
År 2021 ombyggnad av två hissar, ombyggnad av butikslokalen från blomsterhandel till köttbutik.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Renovering av fasader, målat garage, bytt plank garage, återställt skyddrum enligt MSB.

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

År 2024 fasad renovering
År 2024-2026 byte av elledningar i källare, våtrum, trapphus och ute
År 2024-2025 byte av hissar
År 2024 byte av garageportar
År 2025 byte av tvättutrustning vid behov

År 2026 byte av avloppsledningar, dagvatten, spillvatten och brunnar

År 2027 omläggning av asfalt vid byggnaden

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 114 och under året har det tillkommit 15 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 116.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	166	196	235	201	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 089	2 289	2 483	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 441	2 474	2 685	3 072	3 105
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	0
Energikostnad, kr/kvm	208	195	194	184	0
Årsavgifter, kr/kvm	632	614	614	614	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	81	82	82	0
Totala intäkter, kr/kvm	737	762	750	750	745
Nettoomsättning, tkr	4 795	4 657	4 631	4 630	4 563
Resultat efter finansiella poster, tkr	-87	196	650	511	853
Soliditet, %	27	28	26	21	17

År 2019 har inte kunnats räkna om historiska siffror och 0 betyder inte att det varit 0 fg år, utan eftersom det året redovisade nyckeltalen på annat sätt.

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). 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. Värme ingår inte i denna beräkning. Detta år beräknas denna nyckeltal på annat sätt än föregående år.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Detta år beräknas denna nyckeltal på annat sätt än föregående år.

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 resultat enligt stämmans beslut	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	138 465	0	0	138 465
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 375 306	0	-343 900	1 031 406
S:a bundet eget kapital, kr	1 513 771	0	-343 900	1 169 871
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 050 210	196 161	343 900	4 590 271
Årets resultat, kr	196 161	-196 161	-86 922	-86 922
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 246 371	0	256 978	4 503 349
S:a eget kapital, kr	5 760 142	0	-86 922	5 673 220

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 253 000 kr samt ianspråktagande skett med 596 900 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	4 246 371
Årets resultat, kr	-86 922
Reservation till underhållsfond, kr	-253 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	596 900
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 503 349

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 503 349

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	4 795 358	4 656 632
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78 807	4 685
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 874 165	4 661 317
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 950 360	-2 848 843
Underhåll enligt plan	Not 5	-596 900	-420 307
Övriga externa kostnader	Not 6	-223 657	-130 660
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-279 874	-266 650
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-584 480	-584 480
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 635 271	-4 250 939
RÖRELSERESULTAT		238 894	410 378
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		71 072	21 480
Räntekostnader och liknande resultatposter		-396 888	-235 696
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-325 816	-214 216
ÅRETS RESULTAT		-86 922	196 161



BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	16 736 914	17 321 393
Summa materiella anläggningstillgångar		16 736 914	17 321 393
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 737 414	17 321 893
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 928	6 578
Kundfordringar		9 338	0
Avräkningskonto HSB		96 446	28 712
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	41 834	34 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	36 444	19 557
Summa kortfristiga fordringar		187 990	89 048
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 500 000	2 500 000
Summa kortfristiga placeringar		2 500 000	2 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	1 261 060	876 509
Summa kassa och bank		1 261 060	876 509
Summa omsättningstillgångar		3 949 051	3 465 557
SUMMA TILLGÅNGAR		20 686 464	20 787 451

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	138 465	138 465
Fond för yttre underhåll	1 031 407	1 375 306
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 169 872	1 513 771
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 590 271	4 050 210
Årets resultat	-86 922	196 161
<i>Summa fritt eget kapital</i>	4 503 349	4 246 371
Summa eget kapital	5 673 220	5 760 142
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 9 036 996	11 319 607
Övriga långfristiga skulder	Not 16 0	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	9 036 996	11 319 607
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	4 772 107	2 679 496
Medlemmarnas inre fond	Not 17 172 915	175 758
Leverantörsskulder	343 030	260 760
Aktuell skatteskuld	Not 18 0	8 113
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 8 429	11 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 679 768	572 300
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	5 976 248	3 707 701
Summa skulder	15 013 244	15 027 308
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 686 464	20 787 451



KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	238 894	410 378
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	584 480	584 480
Övriga poster	0	0
	<u>823 374</u>	<u>994 857</u>
Erhållen ränta	68 480	21 896
Erlagd ränta	-396 530	-234 422
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>495 324</u>	<u>782 331</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 616	-6 453
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	175 578	27 242
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>642 286</u>	<u>803 119</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-190 000	-1 190 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-190 000</u>	<u>-1 190 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	452 286	-386 881
Likvida medel vid årets början	3 405 221	3 792 102
Likvida medel vid årets slut	<u>3 857 507</u>	<u>3 405 221</u>
	452 286	-386 881

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 markanläggningar:	10 - 20 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	3 061 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	3 578 124	3 473 832
Årsavgiftsbortfall bostäder	-2	0
Hysesintäkt lokaler	227 747	229 692
Hysesintäkt garage och bilplatser	169 541	153 261
Hysesintäkt övrigt	1 500	1 250
Konsumtionsavgift värme	795 048	771 888
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 224	4 030
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	20 176	22 679
	4 795 358	4 656 632
<i>* I årsavgiften ingår värme, vatten och kabeltv.</i>		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	8 439	0
Elstöd	52 930	0
Övrigt	17 438	4 685
	78 807	4 685
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-308 354	-486 896
El	-223 205	-147 332
Uppvärmning	-910 969	-834 256
Vatten	-243 623	-211 736
Renhållning	-109 360	-96 153
TV, bredband, iptelefoni	-43 002	-55 146
Hissar serviceavtal & besiktning	-49 763	-16 834
Förvaltningskostnader	-761 919	-741 221
Försäkringar	-61 591	-64 169
Fastighetsskatt	-165 134	-171 864
Övriga driftskostnader	-73 440	-23 236
	-2 950 360	-2 848 843
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-596 900	-420 307
	-596 900	-420 307
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-9 975	-10 900
Övriga förvaltningskostnader	-69 417	-28 285
Kostnader överlåtelse och panter	-32 240	-19 183
Kontorsutrustning och -material	-2 194	-2 656
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 834	-4 392
Konsulter	-52 701	-30 263
Förbrukningsinventarier	-20 543	-5 180
Medlemsavgifter HSB	-29 800	-29 800
Stämma och styrelse	-3 953	0
	-223 657	-130 660
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-105 900	-87 550
Löner för anställda	-11 232	-12 168
Vicevärdsarvode	-93 600	-101 400
Övriga arvoden	-3 000	-8 300
Övriga personalkostnader	-2 261	5 125
Revisionsarvode	-6 000	-6 000
Sociala avgifter	-57 881	-56 356
	-279 874	-266 650
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-584 480	-584 480
	-584 480	-584 480

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2069

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

32 395 746

32 395 746

Ingående anskaffningsvärde mark

127 440

127 440

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

32 523 186

32 523 186

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-15 201 793

-14 617 313

Årets avskrivningar byggnader

-584 480

-584 480

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-15 786 272

-15 201 793

Utgående redovisat värde

16 736 914

17 321 393

Redovisade värden byggnader

16 609 474

17 193 953

Redovisade värden mark

127 440

127 440

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	45 000 000	14 000 000	59 000 000	59 000 000
Lokaler	1962	1 836 000	768 000	2 604 000	2 604 000
		46 836 000	14 768 000	61 604 000	61 604 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

20 247 000

20 247 000

varav i eget förvar

-2 371 000

-2 371 000

Summa ställda säkerheter

17 876 000

17 876 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

40 307

34 201

Övrig skattefordran

1 527

0

41 834

34 201

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

17 044

16 279

Upplupna ränteintäkter

5 870

3 278

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13 530

0

36 444

19 557

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-28	2 000 000	2 000 000
Placering HSB 6 mån	3,90%	2024-05-15	500 000	500 000
			2 500 000	2 500 000

2023-12-31 2022-12-31

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne transaktionskonto

1 261 060	876 509
<u>1 261 060</u>	<u>876 509</u>

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	0,98%	2024-03-28	4 582 107	0
SEB	3,47%	2026-12-28	2 489 496	140 000
SEB	4,88%	2025-09-28	6 737 500	50 000
			<u>13 809 103</u>	<u>190 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

9 036 996

Nästa års amortering av långfristig skuld

190 000

Lån som ska konverteras inom ett år

4 582 107

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

4 772 107

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,33%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

760 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

12 859 103

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 16 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

175 758

182 613

Uttag

-2 844-6 855

172 915

175 758

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

0

8 113

0

8 113

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt

0

2 620

Arbetsgivaravgifter

-1

2 744

Övriga kortfristiga skulder

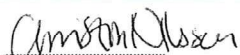
8 430

5 911

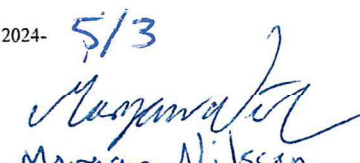
8 42911 275

	2023-12-31	2022-12-31
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	203 929	165 991
Upplupna räntekostnader	3 935	3 577
Upplupen revision	9 200	10 475
Upplupen fastighetsförvaltning	18 888	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	404 481	376 851
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 335	15 406
	679 768	572 300

Ystad den 2024- 04 -10


Christin Nilsson
Johnny Pattersson
Jörgen Filop
Magnus Hömblad
EVELINA ROSBORG
VILMA NILSSON

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-


Annica Örn
Revisor vald av föreningsstämman5/3

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hemberg i Ystad, org.nr. 748000-0731

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hemberg i Ystad för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 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 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Hemberg i Ystad för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

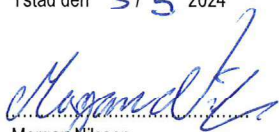
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

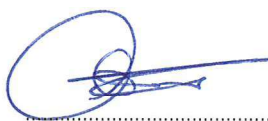
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Ystad den 31 5 2024



Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Annica Örn
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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