



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Stadener i Ystad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stadener i Ystad med säte i YSTAD org.nr. 748000-0640 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Ystad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stadener Nr 3	1962-01-01	1964
Stadener Nr 4	1962-01-01	1964

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. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
138	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 909
26	garageplatser	478
65	p-platser	0
3	lokaler (hyresrätt)	162
Totalt 232 objekt		9 549

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 56 st 2 rok, 58 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Carsten Green	Ordförande
Monica Wahldin	Sekreterare
Jens Hansen	Ledamot
Magnus Persson	Ledamot
Dennis Rosenkvist	Ledamot
Gerth Thorlund	Ledamot
Elisabeth Andersson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jens Hansen, Monica Waldin, Gerth Olof Thorland.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jens Hansen, Carsten Green, Elisabeth Andersson och Dennis Rosenkvist.

Revisorer har varit: Kevin Ketteridge vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB. (Kevin Ketteridge avgår i samband med årets stämma.)

Valberedning har varit: Gerth Olof Thorlund (sammanställande) och Birger Hansson, valda vid föreningsstämman.

HSB Ledamot till föreningen är Fredrik Bodin.

Vicevärd till föreningen har varit Jens Hansen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar, varav 3 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-02-22.



Föreningen har under verksamhetsåret gjort följande större åtgärder 2024.

Tagit nya stadgar

Uppdaterat samtliga skyddsrum så att de uppfyller gällande krav

Konverterat cykelrummen på Malmövägen 11 och 13 till lägenhetsförråd för att frigöra utrymmen i skyddsrummen i dessa två hus

Bytt all belysning i källarna till ledbelysning med rörelsevakt

Bytt ut samtliga låscylindrar i samtliga entrédörrar in i fastigheterna, branddörrarna samt alla matkällardörrar

Monterat markiser på föreningens pergolor

Satt in ventiler i samtliga garage

Genomfört en statusbesiktning av föreningens stamledningar i källarna och åtgärdat de brister som föreningen fått anmärkningar på

Beslutat på att låta Sture Anderssons motionera föreningens samtliga ventiler till kall och varmvatten i källarna

Aktiverat resterande 33 ladd stolpar på parkeringsplatsen som inte varit aktiverade sedan tidigare

Att ta ut en hyra för de ladd enheter som används av boende som laddar sina bilar på föreningens parkeringsplatser och garage

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2018	Stambyte och badrums renovering utförd, i samband med detta byttes ytterdörrar och lägenhetsdörrar.
2020	Byte av samtliga fönster och balkongdörrar.
2022	Föreningen har installerat ladd enheter i samtliga 26 garage, 23 p-platser samt förberett de övriga 33 p-platser för att senare installera ladd enheter på dessa.
2022	Totalrenoverat en lägenhet efter en brand i köket.
2022	Installerat digitalt bokningssystem i tvättstugorna.
2023	belysningen i skyddsrummen, monterat två stycken fasta grillar, en grill vid varje pergola
2023	Genomfört 5-års besiktning efter stambytet 2017 - 2018, årliga besiktningar av brand- och lekplatsbesiktningar.
2023	Byte av samtliga låskolvar på källardörrarna till iloc-lås, Asfaltering framför samtliga garage, Lagt ackudrän där det fanns behov.
2023-2024	Påbörja reparationer av samtliga källarnedgångar med tillhörande ledstänger och skyddsräcken, (arbetet kommer att slutföras under 2024).

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2028-2030	Diskussion om installation av solceller i samband med byte av taken, kontroll av takstolar samt tilläggsisolering.
2028	Byte av vattenledningar dag- och spill-, 2-5 meter djup. Beräknad kosta ca 3 mkr.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 168 och under året har det tillkommit 19 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 170.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	253	281	262	222	179
Skuldsättning, kr/kvm	5 558	5 675	5 792	5 910	6 495
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 958	5 675	5 792	5 910	6 495
Räntekänslighet, %	7	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	170	146	130	130	129
Årsavgifter, kr/kvm	915	888	797	766	775
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	89	94	96	0
Totala intäkter, kr/kvm	895	935	878	800	853
Nettoomsättning, tkr	8 524	8 257	7 960	7 616	7 193
Resultat efter finansiella poster, tkr	641	1 533	-87	458	-752
Soliditet, %	20	18	16	16	15

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 årsavgifterna.

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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	472 370	0	0	472 370
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 082 822	0	380 947	1 463 769
S:a bundet eget kapital, kr	1 555 192	0	380 947	1 936 139
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 596 637	1 533 195	-380 947	10 748 885
Årets resultat, kr	1 533 195	-1 533 195	640 540	640 540
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 129 832	0	259 593	11 389 425
S:a eget kapital, kr	12 685 024	0	640 540	13 325 564

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 456 000 kr samt ianspråktagande skett med 75 053 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	11 129 832
Årets resultat, kr	640 540
Reservation till underhållsfond, kr	-456 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	75 053
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 389 425

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 389 425

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 524 440	8 256 952
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 281	675 955
Summa Rörelseintäkter		8 550 720	8 932 907
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 481 928	-4 156 145
Övriga externa kostnader	Not 5	-252 038	-278 294
Personalkostnader	Not 6	-357 215	-312 459
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 700 394	-1 667 288
Summa Rörelsekostnader		-6 791 575	-6 414 185
Rörelseresultat		1 759 145	2 518 721
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		181 555	106 567
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 300 160	-1 092 093
Summa Finansiella poster		-1 118 605	-985 526
Resultat efter finansiella poster		640 540	1 533 195
Resultat före skatt		640 540	1 533 195
Årets resultat		640 540	1 533 195

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	60 546 903	61 900 797
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		10 000	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		60 556 903	61 900 797

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

60 557 403 61 901 297

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		125	4 807
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	90 779	87 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	59 731	65 117
Summa Kortfristiga fordringar		150 635	157 870

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	5 035 000	4 350 000
Summa Kortfristiga placeringar		5 035 000	4 350 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	2 062 839	2 863 430
Summa Kassa och bank		2 062 839	2 863 430

Summa Omsättningstillgångar

7 248 474 7 371 300

Summa Tillgångar

67 805 876 69 272 596



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	472 370	472 370
Fond för yttre underhåll	1 030 644	1 082 822
Summa Bundet eget kapital	1 503 014	1 555 192

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 182 010	9 596 637
Årets resultat	640 540	1 533 195
Summa Fritt eget kapital	11 822 550	11 129 833

Summa Eget kapital	13 325 565	12 685 025
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	46 674 200	33 588 775
Summa Långfristiga skulder		46 674 200	33 588 775

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 402 000	20 601 700
Leverantörsskulder		297 624	1 260 601
Skatteskulder	Not 14	22 281	14 563
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	102 194	198 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	982 012	923 321
Summa Kortfristiga skulder		7 806 111	22 998 797

Summa Skulder		54 480 311	56 587 572
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		67 805 876	69 272 596
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 759 145	2 518 721
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 700 394	1 667 288
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 700 394	1 667 288
Erhållen ränta	187 831	91 554
Erlagd ränta	-1 329 816	-1 063 942
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	2 317 554	3 213 622
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 909	1 160 234
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-963 329	144 658
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-961 421	1 304 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 356 134	4 518 515
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-356 500	-1 551 534
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-356 500	-1 551 534
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 114 275	-1 121 700
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 114 275	-1 121 700
Årets kassaflöde	-114 641	1 845 281
Likvida medel vid årets början	7 214 373	5 369 092
Likvida medel vid årets slut	7 099 732	7 214 373



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

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	4 534 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 149 776	7 907 597
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	180	0
	Hyror bostäder	0	240
	Hyror lokaler	129 108	121 788
	Hyror garage och parkeringsplatser	214 735	208 504
	Hyror förbrukningsbaserad	60	240
	Hyror övrigt	600	10
	Övriga primära intäkter	39 306	23 553
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 533 765	8 261 932
	Hyresbortfall	-9 325	-4 980
	<i>Summa</i>	-9 325	-4 980
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 524 440	8 256 952

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabeltv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	26 281	675 955
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	26 281	675 955

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 019 512	-970 908
	Snö och halk-bekämpning	-43 913	-15 447
	Reparationer	-791 569	-771 174
	Planerat underhåll	-75 052	-156 193
	El	-316 231	-369 478
	Uppvärmning	-891 132	-681 986
	Vatten	-420 212	-346 577
	Sophämtning	-197 181	-198 825
	Fastighetsförsäkring	-87 844	-70 500
	Kabel-TV och bredband	-64 896	-34 284
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-237 290	-227 512
	Förvaltningsavtalskostnader	-312 265	-293 175
	Övriga driftkostnader	-24 828	-20 086
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 481 928	-4 156 145

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-958	-13 546
	Administrationskostnader	-64 083	-146 256
	Extern revision	-24 800	-15 875
	Konsultkostnader	-75 987	-34 864
	Medlemsavgifter	-43 400	-43 400
	Föreningsverksamhet	-19 760	-11 470
	Övriga förvaltningskostnader	-23 050	-12 882
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-252 038	-278 294
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-173 609	-143 350
	Revisionsarvode	-4 000	0
	Övriga arvoden	-91 300	-94 838
	Löner och övriga ersättningar	-23 455	-14 885
	Sociala avgifter	-43 739	-48 573
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-200
	Övriga personalkostnader	-21 112	-10 613
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-357 215	-312 459
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 659 086	-1 663 846
	Avskrivning på markanläggning	-41 308	-3 442
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 700 394	-1 667 288

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	82 384 243	81 658 868
	Ingående anskaffningsvärde mark	239 460	239 460
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	826 159	0
	Årets investeringar	346 500	1 551 534
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	83 796 362	83 449 862
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 549 066	-19 881 777
	Årets avskrivningar	-1 700 394	-1 667 288
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-23 249 460	-21 549 066
	<i>Utgående redovisat värde</i>	60 546 903	61 900 797
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	823 000	823 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 200 000	22 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	206 000	206 000
	<i>Summa</i>	94 229 000	94 229 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	58 229 000	58 229 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	58 229 000	58 229 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 893	943
	Övriga fordringar	88 886	87 003
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	90 779	87 946
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	22 367	20 744
	Upplupna ränteintäkter	23 709	29 985
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 655	14 388
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	59 731	65 117
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	5 035 000	4 350 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	5 035 000	4 350 000

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1

2 062 839

2 863 430

*Summa Kassa och bank***2 062 839****2 863 430**

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Stadshypotek AB	2,92%	2029-09-30	5 997 425	90 300
-----------------	-------	------------	-----------	--------

Stadshypotek AB	3,38%	2029-06-30	13 490 000	228 000
-----------------	-------	------------	------------	---------

Stadshypotek AB	4,31%	2028-12-01	8 190 000	135 000
-----------------	-------	------------	-----------	---------

Stadshypotek AB	1,62%	2027-01-30	16 698 775	278 700
-----------------	-------	------------	------------	---------

Stadshypotek AB	1,17%	2026-03-30	3 270 000	240 000
-----------------	-------	------------	-----------	---------

Stadshypotek AB	1,42%	2025-03-30	5 430 000	120 000
-----------------	-------	------------	-----------	---------

53 076 200**1 092 000**

Långfristig del

46 674 200

Nästa års amortering av långfristig skuld

972 000

Lån som ska konverteras inom ett år

5 430 000

Kortfristig del

6 402 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 092 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 368 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,58%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

22 281

14 563

*Summa Skatteskulder***22 281****14 563**

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

-83 394

2 148

Källskatt

3 286

3 272

Inre fond

179 369

187 913

Övriga kortfristiga skulder

2 934

5 278

*Summa Övriga skulder***102 194****198 611**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	699 209	668 635
	Upplupna räntekostnader	45 087	74 743
	Övriga upplupna kostnader	237 716	179 943
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	982 012	923 321
Not 17	Eventualförpliktelser		
	Fastigo	2726 kr	2032 kr

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 i Stadener i Ystad, org.nr. 748000-0640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf i Stadener i Ystad för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf i Stadener i Ystad för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kevin Ketteridge
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

CARSTEN GREEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 17:27:23



MAGNUS PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 12:18:02



ELISABETH ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 07:58:47



DENNIS ROSENKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 22:13:56



MONICA WAHLIDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 18:25:26



JENS HANSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 11:11:22



GERTH OLOF THORLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 12:58:13



KEVIN KETTERIDGE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 12:34:31



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 14:13:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

KEVIN KETTERIDGE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 12:35:35



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 14:08:15



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

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 står något i årsredovisningen.