



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Jägersro i Ystad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Jägersro i Ystad med säte i YSTAD org.nr. 716406-9051 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Ystad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Piskan 1	1979-01-01	1981
Selen 1	1979-01-01	1981

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 365
35	garageplatser	0
55	p-platser	0

Totalt 150 objekt 6 365

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 20 st 3 rok, 20 st 4 rok, 12 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bediz Pekgöz	Ordförande
Christer Andersson	Ledamot
Helena Nantin	Ledamot
Ingrid Halvarsson Fredriksson	Ledamot
Daniel Dahlberg	Ledamot
Mikael Silfverberg	Suppleant
Emma Wall	Suppleant
Andreas Larsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Bediz Pekgöz, Christer Andersson, Ingrid Halvarsson Fredriksson och Daniel Dahlberg samt suppleanten Mikael Silfverberg.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christer Andersson, Bediz Pekgöz och Ingrid Halvarsson Fredriksson.

Revisorer har varit: Maj-Britt Olsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Håkan Olsson (sammankallande) och Kerstin Pekgöz Johansson, valda vid föreningsstämman.

Anställd vicevärd på deltid: Bengt Persson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +10% 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 2024-03-04.

Styrelsen har färdigställt den renovering av "boden", i förrådshuset nedanför hus 17, som beslutades och påbörjades vårvintern 2024. Föreningen har därmed en ändamålsenlig lokal för såväl möten med konsulter och företrädare för byggföretag som styrelsens möten.

Måleriarbeten under året: 1) Staketet på husens entrésidor har målats liksom staketet vid lekplatsen intill hus 17 och 21. 2) Samtliga bostäders ytterdörrar har målats om, dock med otillfredsställande resultat. En extern besiktningsperson anlätades som i sin tur kallade såväl målerifirma som färgleverantör till slutbesiktning. Samtliga parter var eniga om att arbetet inte kunde

godkännas. Färgleverantör och målerifirma i samarbete ansvarar fullt ut för att arbetet slutförs med godkänt resultat under våren 2025.

Under sommaren upptäcktes fuktangrepp i yttervägg och golv på nedre plan i lägenheterna 19 F och 19 H. Fukttekniker tillkallades varefter åtgärder vidtogs i syfte att spåra eventuellt läckage utifrån eller brister i dräneringen. Ett stopp i dräneringsröret, till följd av en rottrådshärva, i nivå med fuktskadan kunde avlägsnas. I övrigt fanns inget att anmärka på dräneringen. Ett stort grävarbete framför 19 F och 19 H för att syna husgrunden inleddes i slutet av november. Den frilagda grunden visade att fukt trängt in via en skarv i betongfundamentet. I övrigt inga anmärkningar på ytterväggen. Det frilagda området försågs med platonmatta som ska säkerställa att ingen fukt tränger in i skarven.

I december utfördes tvåårsbesiktning efter det stora bytet av fönster, balkong- och altandörrar 2022.

Planerade åtgärder 2025:

Rengöring av ventilationen i samtliga hus inleds i januari varvid ventilationskanaler och ventilationsaggregat på vindarna rensas och don, vid behov, byts ut.

Projekt miljöstation kallar styrelsen den omställning till fastighetsnära sortering och insamling av avfall som är följden av nya bestämmelser. Styrelsen har med omistligt understöd av vicevärden Bengt Persson under 2024 arbetat med planering och beslutat hur föreningens avfallsstationer ska utformas. Under 2025 fortsätter arbetet i en mer handfast fas då tre av fyra befintliga soprum anpassas genom ombyggnad liksom ett av föreningens garage.

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

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Installera laddstolpar.
2026-2027	Byte av garageportar, måla garagebyggnader och eventuellt asfaltera körbara ytor.
2027	Rensning av spillvattenledningar och avloppsledningar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	164	172	194	197	236
Skuldsättning, kr/kvm	2 583	2 665	2 917	942	1 085
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 583	2 665	2 917	942	1 085
Räntekänslighet, %	5	5	6	2	3
Energikostnad, kr/kvm	39	37	40	33	33
Årsavgifter, kr/kvm	527	498	468	455	442
Årsavgifter/totala intäkter, %	102	102	102	100	103
Totala intäkter, kr/kvm	516	489	458	456	430
Nettoomsättning, tkr	3 286	3 084	2 911	2 847	2 739
Resultat efter finansiella poster, tkr	-361	-236	635	714	887
Soliditet, %	41	41	37	63	59

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). Värme och el ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade drifts- och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 839 701 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 164 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% från och med 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	956 000	0	0	956 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 121 204	0	-335 978	4 785 227
S:a bundet eget kapital, kr	6 077 204	0	-335 978	5 741 227
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 281 064	-235 856	335 978	7 381 186
Årets resultat, kr	-235 856	235 856	-360 511	-360 511
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 045 208	0	-24 533	7 020 675
S:a eget kapital, kr	13 122 412	0	-360 511	12 761 902

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 146 000 kr samt ianspråktagande skett med 481 978 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	7 045 208
Årets resultat, kr	-360 511
Reservation till underhållsfond, kr	-146 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	481 978
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 020 675

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 020 675

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 285 640	3 084 491
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	30 318
Summa Rörelseintäkter		3 285 640	3 114 809
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 984 940	-1 745 759
Övriga externa kostnader	Not 5	-121 746	-80 958
Personalkostnader	Not 6	-162 376	-198 988
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-924 017	-810 926
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-138 416
Summa Rörelsekostnader		-3 193 080	-2 975 048
Rörelseresultat		92 561	139 761
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 381	45 027
Räntekostnader och liknande resultatposter		-492 453	-420 644
Summa Finansiella poster		-453 072	-375 617
Resultat efter finansiella poster		-360 511	-235 856
Resultat före skatt		-360 511	-235 856
Årets resultat		-360 511	-235 856



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	29 038 294	29 962 312
Summa Materiella anläggningstillgångar		29 038 294	29 962 312

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa Anläggningstillgångar

29 038 794 29 962 812

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		12 372	115
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	59 296	83 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	50 456	60 594
Summa Kortfristiga fordringar		122 124	144 409

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 190 179	914 114
Summa Kassa och bank		1 190 179	914 114

Summa Omsättningstillgångar

2 312 303 2 058 523

Summa Tillgångar

31 351 098 32 021 335



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	956 000	956 000
Fond för yttre underhåll	4 785 227	5 121 204
Summa Bundet eget kapital	5 741 227	6 077 204

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 381 186	7 281 064
Årets resultat	-360 511	-235 856
Summa Fritt eget kapital	7 020 675	7 045 208

Summa Eget kapital	12 761 901	13 122 413
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 655 081	12 250 000
Summa Långfristiga skulder		11 655 081	12 250 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 785 000	4 715 081
Leverantörsskulder		194 892	80 157
Skatteskulder	Not 16	8 713	6 253
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 448 033	1 433 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	497 477	414 033
Summa Kortfristiga skulder		6 934 115	6 648 922

Summa Skulder		18 589 196	18 898 922
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		31 351 098	32 021 335
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	92 561	139 761
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	924 017	810 926
Övriga justeringar	0	138 416
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	924 017	949 342
Erhållen ränta	39 554	43 409
Erlagd ränta	-476 102	-422 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	580 030	710 348
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	60 748	-1 681
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	198 923	-1 921 458
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	259 671	-1 923 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten	839 701	-1 212 791
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-2 015 047
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 015 047
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-525 000	-1 600 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-525 000	-1 600 000
Årets kassaflöde	314 701	-4 827 838
Likvida medel vid årets början	1 928 680	6 756 518
Likvida medel vid årets slut	2 243 381	1 928 680



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:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-40 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	11 971 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	3 282 288	3 096 552
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	72 000	72 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	212 490	205 603
	Hyror informationsöverföring	0	0
	Hyror övrigt	17 093	8 954
	Övriga primära intäkter	14 841	6 957
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 598 712	3 390 067
	Hyresbortfall	-7 552	-6 428
	Avsatt till inre fond	-305 520	-299 148
	<i>Summa</i>	-313 072	-305 576
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 285 640	3 084 491

I årsavgifter ingår vatten, kabel-TV och bredband. I årsavgifter ingående ersättning för bredband debiteras enligt fast summa.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	30 318
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	30 318

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-189 241	-183 842
	Snö och halk-bekämpning	-33 340	-45 675
	Reparationer	-457 738	-361 558
	Planerat underhåll	-481 978	-380 649
	El	-28 437	-29 410
	Vatten	-217 473	-205 790
	Sophämtning	-107 957	-87 251
	Fastighetsförsäkring	-73 407	-65 689
	Kabel-TV och bredband	-106 203	-105 650
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-109 220	-106 760
	Förvaltningsavtalskostnader	-179 946	-173 485
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 984 940	-1 745 759

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	-4 077	-4 389
	Administrationskostnader	-27 614	-20 613
	Extern revision	-13 500	-11 500
	Konsultkostnader	-32 875	-3 125
	Medlemsavgifter	-19 000	-19 000
	Föreningsverksamhet	-10 312	-1 275
	Övriga förvaltningskostnader	-14 367	-21 056
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-121 746	-80 958
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	1	1
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-69 496	-103 824
	Revisionsarvode	-7 875	-7 245
	Övriga arvoden	-58 301	-54 420
	Löner och övriga ersättningar	-6 599	-7 048
	Sociala avgifter	-20 106	-26 077
	Övriga personalkostnader	0	-375
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-162 376	-198 988
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	-814 816	-701 725
	Avskrivning på markanläggning	-109 201	-109 201
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-924 017	-810 926
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangering gamla fönster	0	-138 416
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-138 416

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 141 466	19 998 816
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 000 000	1 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 368 057	4 368 057
	Årets investeringar	0	2 015 047
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-484 916
	Omklassificeringar	0	12 612 519
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	39 509 523	39 509 523
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 547 211	-9 082 785
	Årets avskrivningar	-924 017	-810 926
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	346 500
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 471 229	-9 547 211
	<i>Utgående redovisat värde</i>	29 038 294	29 962 312
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	56 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	588 000	588 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 800 000	15 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	554 000	554 000
	<i>Summa</i>	72 942 000	72 942 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 661 600	19 661 600
	Varav i eget förvar	-63 600	-63 600
	<i>Ställda säkerheter</i>	19 598 000	19 598 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	53 202	14 566
	Övriga fordringar	6 094	69 134
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	59 296	83 700

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	18 868	16 804
Upplupna ränteintäkter	5 000	5 173
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 588	38 617
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	50 456	60 594

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 000 000	1 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	1 000 000

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Sparbanken Skåne	1 190 179	914 114
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 190 179	914 114

Not 15	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	3,97%	2026-01-30	3 755 081	100 000
Stadshypotek AB	4,09%	2025-01-02	435 000	100 000
Stadshypotek AB	2,77%	2027-04-30	4 150 000	100 000
Stadshypotek AB	2,54%	2025-04-30	4 050 000	100 000
Stadshypotek AB	2,63%	2026-04-30	4 050 000	100 000
			16 440 081	500 000

Långfristig del	11 655 081
Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 485 000
Kortfristig del	4 785 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,99%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	8 713	6 253
<i>Summa Skatteskulder</i>	8 713	6 253

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt

2 332

2 643

Inre fond

1 445 702

1 430 755

*Summa Övriga skulder***1 448 033****1 433 398**

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

325 720

288 083

Upplupna räntekostnader

78 489

62 138

Övriga upplupna kostnader

93 268

63 812

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***497 477****414 033**

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 Jägersro i Ystad, org.nr. 716406-9051

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jägersro i Ystad för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 Jägersro i Ystad för räkenskapsåret 20240101-20241231 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maj-Britt Olsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

BEDIZ PEKGÖZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:32:34



DANIEL DAHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:10:30



HELENA NANTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 12:24:58



INGRID HALVARSSON

FREDRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 19:25:41



CHRISTER ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:16:28



MAJ-BRITT OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 13:12:20



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:28:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MAJ-BRITT OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 13:19:54



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:28:32



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.