



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Sandstenen i Lomma

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sandstenen i Lomma med säte i Lomma org.nr. 716407-3061 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lomma kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lomma 33:34	1985-06-20	1987
Lomma 33:36	1985-06-20	1987

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	48
13	förråd	0
59	p-platser varav 10st laddplatser	0
4	p-platser (gäst)	0
65	garageplatser varav 6st laddplatser	0
101	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 954
Totalt 244 objekt		8 002

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 2 rok, 47 st 3 rok, 16 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Claes Mikkelsen	Ordförande	2019-06-06	
Björn Walter Klefbohm	Ledamot	2016-06-11	2024-09-09
Mona Sandqvist	Ledamot	2003-06-19	
Christer Nilsson	Ledamot	2019-06-06	
Anders Holmgren	Ledamot	2023-10-24	
Jörgen Edahl	Ledamot	2013-06-04	
Malin Norberg	Ledamot	2024-09-09	
Renata Krystyniak	Ledamot	2022-08-30	
Per Ståhl	Suppleant	2019-06-06	2024-09-09
Anders Larsson	Suppleant	2023-10-24	
Anders Olof Rua Garvars	Suppleant	2024-09-09	
Susanna Sjöwall	Suppleant	2023-10-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mona Sandqvist, Christer Nilsson, Anders Holmgren suppleanter Susanna Sjöwall och Anders Larsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mona Sandqvist, Christer Nilsson, Claes Mikkelsen och Renata Krystyniak.

Revisorer har varit: Petra Lindh med Patrick Kjell som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Jonny Lundblad (sammankallande), Leif Jönsson samt Martin Myrius, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2,5% 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 2024-09-23.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes inte den 1/1 2024 enl ekonomiska planen.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 900 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Den för 2025 upprättade budgeten innebär en höjning av avgiften med 2,5 % en den ekonomiska planen.

Föreningens banklån uppgick på bokslutsdagen till 41 457 844 kr.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Höjningarna av räntekostnader och el- och vatten-avgifter kommer att bli en riskfaktor att ta hänsyn till vid kommande beslut av medlemsavgifter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2019: Fasad- och takrenovering av hus B1, B2 och C

Byte av garageportar samt hängrännor och stuprör på garagen

2020: Byte av hissar i höghusen

2021: Installation av solceller samt nya papptak på höghusen

Påbörjat underhåll av A-husen

Ombyggnad av plantering framför Höjeågatan 251

2022: Färdigställt underhållet av A-husen

Installation av 16 st laddboxar

Byte av porttelefoner i höghusen

2023: Bytat ytebelysning till ledbelysning

2024: Bytat FTX-aggregat i 9 lägenheter

Bytat till säkerhetsdörrar samt nya brevlådor i höghusen

Årsstämman hölls den 4 juni 2024. 36 röstberättigade deltog.

Stämman för 2024 kommer att hållas 4/6 2025.

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

Planerar att fortsätta byta ventilationssystemen FTX i låghusen.

Styrelsens slutord

Här ska vara bra och tryggt att bo genom en bra balans mellan avgifter, service och underhåll. Det ska även vara bra för miljön vad gäller boende, energiförbrukning och avfallshantering.

Vi arbetar med underhållsplanen och har en policy för hantering av lån för att undvika plötsliga avgiftshöjningar.

Vad det gäller trivselskapande verksamhet har vi avsatt 10 000 kr. Förslag kan lämnas till styrelsen.

Vi strävar efter att ha en jämn ålders- och könsfördelning i styrelsen.

Vi i styrelsen tar gärna emot förbättningsförslag från boende i vår förening, förslag kan lämnas på fastighetskontoret eller per mail till sandstenen@telia.com.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 112. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 112.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	304	341	358	378	230
Skuldsättning, kr/kvm	5 181	5 261	5 741	5 830	5 339
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 212	5 293	5 788	5 878	5 382
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	6
Energikostnad, kr/kvm	189	161	159	175	161
Årsavgifter, kr/kvm	900	900	874	874	855
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	95	96	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	972	938	905	895	875
Nettoomsättning, tkr	7 496	7 301	7 101	7 099	6 938
Resultat efter finansiella poster, tkr	827	927	647	1 467	200
Soliditet, %	23	21	19	17	17

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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	3 380 996	0	0	3 380 996
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 452 238	0	646 430	2 098 668
S:a bundet eget kapital, kr	4 833 234	0	646 430	5 479 664
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 334 515	926 559	-646 430	6 614 644
Årets resultat, kr	926 559	-926 559	826 892	826 892
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 261 074	0	180 462	7 441 536
S:a eget kapital, kr	12 094 308	0	826 892	12 921 200

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 657 000 kr samt ianspråktagande skett med 10 570 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	7 261 074
Årets resultat, kr	826 892
Reservation till underhållsfond, kr	-657 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	10 570
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 441 536

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 441 536

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	7 496 496	7 300 781
Övriga intäkter	3	289 508	206 350
		7 786 004	7 507 131
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-221 702	-268 912
Planerat underhåll	5	-10 570	-240 811
Fastighetsavgift/skatt		-197 710	-193 568
Driftskostnader	6	-2 181 666	-1 900 246
Övriga kostnader	7	-333 242	-331 418
Personalkostnader	8	-1 229 258	-1 177 491
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 591 630	-1 587 650
		-5 765 778	-5 700 096
Rörelseresultat		2 020 226	1 807 035
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56 312	48 599
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 249 644	-929 075
		-1 193 332	-880 476
Årets resultat		826 892	926 559

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	52 021 308	52 896 463
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	11	323 157	1 313
		52 344 465	52 897 776
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	1 492	1 492
		1 492	1 492
Summa anläggningstillgångar		52 345 957	52 899 268
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 833	-1 899
Avräkningskonto HSB Malmö		3 252 289	2 477 032
Övriga fordringar	13	38 584	235 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	178 583	188 523
		3 474 289	2 899 575
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	15	1 500 000	1 500 000
		1 500 000	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
		322	1 955
Summa omsättningstillgångar		4 974 611	4 401 530
SUMMA TILLGÅNGAR		57 320 568	57 300 798

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 380 996	3 380 996
Fond för yttre underhåll	16	2 098 668	1 452 238
		5 479 664	4 833 234
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 614 644	6 334 514
Årets resultat		826 892	926 559
		7 441 536	7 261 073
Summa eget kapital		12 921 200	12 094 307
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	28 649 818	29 366 625
Summa långfristiga skulder		28 649 818	29 366 625
Kortfristiga skulder			
Fond för inre underhåll		1 274 583	1 494 744
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	12 808 026	12 730 191
Förskott från kunder		0	-200
Leverantörsskulder		146 255	131 235
Aktuella skatteskulder		13 857	9 402
Övriga skulder	20	247 642	233 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 259 187	1 241 320
Summa kortfristiga skulder		15 749 550	15 839 866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 320 568	57 300 798

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		826 892	926 559
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 591 630	1 587 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 418 522	2 514 209
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-6 732	0
Förändring av kortfristiga fordringar		207 277	309 066
Förändring av kortfristiga skulder		-168 151	186 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 450 916	3 009 627
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 038 318	-1 313
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 038 318	-1 313
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-638 972	-3 938 972
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-638 972	-3 938 972
Årets kassaflöde		773 626	-930 658
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 978 985	4 909 643
Likvida medel vid årets slut		4 752 611	3 978 985

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2013:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 83 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,2 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 44 528 484 kr (fg år 44 528 484 kr)

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 917 340	6 917 340
Hysesintäkter	362 015	355 047
Avsättning till inre fond	0	-179 702
Bredband och IP-telefoni	204 828	204 828
El garage och p-platser, moms	12 313	3 268
	7 496 496	7 300 781

I föreningens årsavgifter ingår bostadsrätters kostnader för värme, el, vatten, sophantering och kabel-TV.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrning	137 664	0
Överlåtelseavgift	12 897	9 191
Pantförskrivningsavgift	5 634	6 657
Försäljning egenproducerad el	15 840	20 838
Övriga intäkter	109 641	94 831
Erhållna bidrag	0	74 833
Ersättning från försäkringsbolag	7 832	0
	289 508	206 350

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Material i löpande underhåll	101 854	109 697
Löpande UH av gemensamma utrymmen	4 182	0
Löpande UH av installationer	0	9 996
Löpande UH, VA/sanitet	5 144	20 004
Löpande UH el/tele	4 628	23 226
Löpande UH, ventilation	0	6 561
Löpande UH av markytor	95 137	29 146
Löpande UH hissar	0	4 090
Löpande UH av byggnader utvändigt	390	0
Reparation försäkringsärende	4 075	23 117
Löpande UH, övrigt	432	1 512
Löpande UH av garage	5 860	7 812
Löpande UH, lokaler	0	33 750
	221 702	268 911

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat uh av gemensamma utrymmen	0	34 250
Planerat uh el/tele	0	205 572
Planerat uh lokaler	0	989
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	10 570	0
	10 570	240 811

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	86 884	69 010
El	240 230	196 077
Uppvärmning	677 891	606 689
Vatten	596 897	487 193
Sophämtning	143 179	123 281
Fastighetsförsäkringar	134 807	119 734
Bevakningskostnader	70 050	65 404
Brandskydd	7 678	371
TV	44 491	8 879
Bredband	164 605	200 201
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	12 798	17 500
Arvode teknisk förvaltning	2 156	5 906
	2 181 666	1 900 245

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	181 209	187 472
Revisionsarvoden	17 137	11 550
Övriga kostnader	134 896	132 396
	333 242	331 418

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Män	2	2
	2	2
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	185 516	126 795
Löner och andra ersättningar*	-581	57 546
Löner och ersättningar	601 137	571 036
Uttagsskatt	203 515	193 324
	989 587	948 701
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	239 671	228 039
Övriga gemensamma kostnader	0	751
	239 671	228 790
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 229 258	1 177 491

*Kreditbeloppet beror på för högt upplupet belopp bokat i bokslut 231231.

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	71 761 370	71 761 370
Årets investering dörrar	716 474	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 477 844	71 761 370
Ingående avskrivningar	-19 814 906	-18 227 256
Årets avskrivningar	-1 591 630	-1 587 650
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 406 536	-19 814 906
Mark	950 000	950 000
Utgående värde mark	950 000	950 000
Bokfört värde byggnader och mark	52 021 308	52 896 464
Taxeringsvärden byggnader	81 463 000	81 463 000
Taxeringsvärden mark	28 845 000	28 845 000
	110 308 000	110 308 000

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 950	0
Inköp	0	69 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 950	69 950
Ingående avskrivningar	-69 950	0
Årets avskrivningar	0	-69 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 950	-69 950
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggning består av solceller, fasad samt byte av FTX.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 313	0
Årets inköp	1 038 318	1 313
Överfört till byggnad	-716 474	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	323 157	1 313
Utgående redovisat värde	323 157	1 313

Not 12 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	992	200
	1 492	700

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	38 584	233 040
	38 584	233 040

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 713	4 000
Förutbetalt serviceavtal	0	14 780
Förutbetalda bevakningskostnader	18 649	17 513
Förutbetald fastighetsförsäkring	138 789	134 807
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 432	17 423
	178 583	188 523

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	1 500 000	1 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
Utgående redovisat värde	1 500 000	1 500 000

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	1 452 238	1 115 049
Avsättning	657 000	578 000
Ianspråktagande	-10 570	-240 811
	2 098 668	1 452 238

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	58 766 000	58 766 000
Eventualförpliktelser (Fastigo)	9 551	9 551
	58 775 551	58 775 551

Not 18 Skulder till kreditinstitut

12 808 026 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 638 972 kr.

Beräknad skuld om fem år är 37 762 984 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	12 808 026	12 730 191
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	28 649 818	29 366 625
	41 457 844	42 096 816

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek	0,990	2024-11-20	0	4 744 550
Nordea Hypotek	2,830	2027-11-17	4 642 378	0
Stadshypotek	4,010	2025-06-01	7 448 841	0
Stadshypotek	0,600	2024-06-01	0	6 598 841
Stadshypotek	0,600	2024-06-01	0	1 250 000
Stadshypotek	1,140	2025-01-30	5 120 213	5 120 213
Stadshypotek	3,350	2027-09-01	8 414 665	8 455 465
Stadshypotek	3,860	2026-01-30	9 188 942	9 188 942
SBAB	4,490	2026-07-14	6 642 805	6 738 805
			41 457 844	42 096 816

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	12 526	11 962
Lagstadgade sociala avgifter	17 057	15 891
Mervärdesskatt	14 544	11 997
Uttagsskatt	203 515	193 324
	247 642	233 174

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	156 680	123 404
Upplupna arvoden	111 196	104 750
Upplupen el	36 355	27 786
Upplupen värme	86 066	88 715
Upplupen sophämtning	0	2 239
Upplupen vatten	132 221	120 383
Övriga upplupna kostnader	113 668	151 573
Förutbetalda hyror och avgifter	623 001	622 470
	1 259 187	1 241 320

Lomma den

Claes Mikkelsen
Ordförande

Christer Nilsson
Styrelseledamot

Anders Holmgren
Styrelseledamot

Malin Norberg
Styrelseledamot

Jörgen Edahl
Styrelseledamot

Mona Sandqvist
Styrelseledamot

Renata Krystyniak
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Taha Osman
av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB i Sverige

Petra Lindh
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sandstenen i Lomma, org.nr. 716407-3061

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sandstenen i Lomma för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Sandstenen i Lomma för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Lomma

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Petra Lindh
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Sandstenen i Lomma signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLAES MIKKELSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 07:44:00



CHRISTER NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 17:58:20



MALIN NORBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 13:44:15



MONA SANDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 09:57:18



ANDERS HOLMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 14:22:04



JÖRGEN EDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 07:10:01



RENATA KRZYSTYNIAK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 19:03:07



PETRA LINDH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 21:50:49



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 16:05:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Sandstenen i Lomma signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETRA LINDH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 21:54:23



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 16:03:17



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.