



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Hemberg i Ystad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hemberg i Ystad med säte i YSTAD org.nr. 748000-0731 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Ystad kommun:

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

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
5	lokaler (hyresrätt)	459
31	garageplatser	493
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 658
53	p-platser	0
Totalt 185 objekt		6 610

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johnny Pettersson	Ordförande
Evelina Rosborg	Vice Ordförande
Vilma Nilsson	Sekreterare
Magnus Hörnblad	Ledamot
Christin Nilsson	Ledamot
Jörgen Filop	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johnny Pettersson, Vilma Nilsson, Evelina Rosborg och Philip Remanius.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Johnny Pettersson, Magnus Hörnblad, Evelina Rosborg och Vilma Nilsson.

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

Valberedning har varit: Styrelsen har varit valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar varav 1 via fullmakt.

Extra stämma gällande nya stadgar hölls den 2025-01-31 med 11 röstberättigade och 2 fullmakt.

Anställda har varit Anette Horvat, vicevärd.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%. Varme avgiften höjdes med +4% fr.o.m. 2024-01-01 och +15% fr.o.m. 2024-10-01.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2024-09-18.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:

Vattenfall/Ystad Energi (elavtal)

Ystad Energi (uppvärmning med fjärrvärme)

Tele 2 (kabel-TV)

Telia/Tele2/Telenor (bredband)

HSB Skåne (ekonomisk förvaltning)

55-plus (teknisk förvaltning)

HSB Skåne (underhållsplan)

Brandservice Syd (systematiskt brandskydd)

ALT Hiss/Hiss i Skåne (hiss avtal)

Klimatreglering (ventilation)

Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

År 2015 fasadrenoveringar

År 2017 tätning av fönster

År 2019 asfaltering av parkeringsplatser

År 2018-2020 takrenovering

År 2021 ombyggnad av två hissar, ombyggnad av butikslokalen från blomsterhandel till köttbutik.

År 2023 Renovering av fasader, målat garage, bytt plank garage, återställt skyddrum enligt MSB.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte av garageportar, installation av portautomatik

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

År 2025 fasad renovering

År 2025-2026 byte av elledningar i källare, våtrum, trapphus och ute

År 2025 byte av hissar

År 2025 byte av tvättutrustning vid behov

År 2026 byte av avloppsledningar, dagvatten, spillvatten och brunnar

År 2027 omläggning av asfalt vid byggnaden

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 116 och under året har det tillkommit 12 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 114.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	162	166	196	235	201
Skuldsättning, kr/kvm	2 060	2 089	2 289	2 483	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 407	2 441	2 474	2 685	3 072
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	229	208	195	194	184
Årsavgifter, kr/kvm	795	632	614	614	614
Årsavgifter/totala intäkter, %	73	86	81	82	82
Totala intäkter, kr/kvm	759	737	762	750	750
Nettoomsättning, tkr	5 019	4 795	4 657	4 631	4 630
Resultat efter finansiella poster, tkr	247	-87	196	650	511
Soliditet, %	29	27	28	26	21

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

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

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

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

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

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

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

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

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	138 465	0	0	138 465
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 031 406	0	64 396	1 095 802
S:a bundet eget kapital, kr	1 169 871	0	64 396	1 234 267
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 590 271	-86 922	-64 396	4 438 953
Årets resultat, kr	-86 922	86 922	246 905	246 905
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 503 349	0	182 509	4 685 858
S:a eget kapital, kr	5 673 220	0	246 905	5 920 125

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 303 000 kr samt ianspråktagande skett med 238 604 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 503 349
Årets resultat, kr	246 905
Reservation till underhållsfond, kr	-303 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	238 604
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 685 858

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 685 858

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	5 018 954	4 795 348
Övriga rörelseintäkter	Not 3	466	78 807
Summa Rörelseintäkter		5 019 420	4 874 155
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 258 864	-3 541 220
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 585	-229 687
Personalkostnader	Not 6	-359 249	-279 874
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-583 485	-584 480
Summa Rörelsekostnader		-4 318 183	-4 635 261
Rörelseresultat		701 237	238 894
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		95 265	71 072
Räntekostnader och liknande resultatposter		-549 597	-396 888
Summa Finansiella poster		-454 332	-325 816
Resultat efter finansiella poster		246 905	-86 922
Resultat före skatt		246 905	-86 922
Årets resultat		246 905	-86 922

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	16 153 428	16 736 914
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		554 442	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		16 707 871	16 736 914

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

16 708 371 16 737 414

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 000	13 266
Aktuell skattefordran		0	1 527
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	233 741	136 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	41 555	36 444
Summa Kortfristiga fordringar		281 297	187 990

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	2 500 000	2 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 500 000	2 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	1 101 356	1 261 060
Summa Kassa och bank		1 101 356	1 261 060

Summa Omsättningstillgångar

3 882 653 3 949 051

Summa Tillgångar

20 591 024 20 686 464



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	138 465	138 465
Fond för yttre underhåll	1 095 802	1 031 406
Summa Bundet eget kapital	1 234 267	1 169 872

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 438 953	4 590 271
Årets resultat	246 905	-86 922
Summa Fritt eget kapital	4 685 858	4 503 349

Summa Eget kapital	5 920 126	5 673 220
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 791 603	9 036 996
Summa Långfristiga skulder		6 791 603	9 036 996

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 827 500	4 772 107
Leverantörsskulder		221 061	343 030
Skatteskulder	Not 14	8 179	0
Övriga kortfristiga skulder		159 146	181 343
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	663 409	679 768
Summa Kortfristiga skulder		7 879 295	5 976 248

Summa Skulder		14 670 898	15 013 244
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		20 591 024	20 686 464
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	701 237	238 894
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	583 485	584 480
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	583 485	584 480
Erhållen ränta	96 369	68 480
Erlagd ränta	-545 276	-396 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	835 816	495 324
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 670	-28 616
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-156 667	175 578
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-154 997	146 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten	680 819	642 286
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-554 442	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-554 442	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-190 000	-190 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-190 000	-190 000
Årets kassaflöde	-63 624	452 286
Likvida medel vid årets början	3 857 507	3 405 221
Likvida medel vid årets slut	3 793 883	3 857 507



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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	3 061 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	3 649 644	3 578 124
	Hyror lokaler	264 318	236 441
	Hyror garage och parkeringsplatser	230 991	172 441
	IMD värme	857 916	795 048
	Hyror övrigt	750	1 500
	Övriga primära intäkter	23 785	23 390
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 027 404	4 806 944
	Avgiftsbortfall	0	-2
	Hysesbortfall	-8 450	-11 594
	<i>Summa</i>	-8 450	-11 596
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 018 954	4 795 348

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	8 439
	Övriga sekundära intäkter	466	70 368
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	466	78 807

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-556 461	-515 125
	Snö och halk-bekämpning	-23 000	-35 962
	Reparationer	-176 091	-308 354
	Planerat underhåll	-238 604	-596 900
	El	-188 138	-223 205
	Uppvärmning	-1 049 294	-910 969
	Vatten	-291 609	-243 623
	Sophämtning	-99 191	-109 360
	Fastighetsförsäkring	-77 166	-61 591
	Kabel-TV och bredband	-56 395	-43 002
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-187 672	-165 134
	Förvaltningsavtalskostnader	-262 972	-260 595
	Övriga driftkostnader	-52 271	-67 400
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 258 864	-3 541 220

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	-219	-21 385
	Administrationskostnader	-44 651	-90 374
	Extern revision	-16 683	-9 975
	Konsultkostnader	-5 000	0
	Medlemsavgifter	-29 800	-29 800
	Föreningsverksamhet	-2 250	-5 028
	Övriga förvaltningskostnader	-17 982	-73 125
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-116 585	-229 687
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-46 900	-44 900
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-201 550	-157 600
	Löner och övriga ersättningar	-15 234	-13 493
	Sociala avgifter	-89 565	-57 681
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-200
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-359 249	-279 874
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	-583 485	-584 480
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-583 485	-584 480

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 395 746	32 395 746
	Ingående anskaffningsvärde mark	127 440	127 440
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	32 523 186	32 523 186
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 786 272	-15 201 793
	Årets avskrivningar	-583 485	-584 480
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-16 369 758	-15 786 272
	Utgående redovisat värde	16 153 428	16 736 914
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	45 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 836 000	1 836 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 000 000	14 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	768 000	768 000
	Summa	61 604 000	61 604 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 247 000	20 247 000
	Varav i eget förvar	-2 371 000	-2 371 000
	Ställda säkerheter	17 876 000	17 876 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	192 526	96 446
	Övriga fordringar	41 215	40 307
	Summa Övriga fordringar	233 741	136 753
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	20 040	17 044
	Upplupna ränteintäkter	4 766	5 870
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 749	13 530
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 555	36 444
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	2 500 000	2 500 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	2 500 000	2 500 000

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

Kassa och bank

Bankkonto 1

1 101 356

1 261 060

Summa Kassa och bank

1 101 356

1 261 060

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>
SEB	4,88%	2025-09-28	6 687 500	50 000
SEB	3,47%	2026-12-28	2 349 496	140 000
SEB	3,62%	2027-03-28	4 582 107	0
			13 619 103	190 000

Långfristig del

6 791 603

Nästa års amortering av långfristig skuld

140 000

Lån som ska konverteras inom ett år

6 687 500

Kortfristig del

6 827 500

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

190 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

760 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,21%

Finns swap-avtal

Nej

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

Skatteskulder

Skatteskulder

8 179

0

Summa Skatteskulder

8 179

0

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

419 424

404 481

Upplupna räntekostnader

8 256

3 935

Övriga upplupna kostnader

235 729

271 352

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

663 409

679 768

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 Hemberg i Ystad, org.nr. 748000-0731

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Annika Örn
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

JOHNNY PETTERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 18:01:17



MAGNUS HÖRNBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 16:19:13



JÖRGEN FILOP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 21:25:13



VILMA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 07:03:54



EVELINA ROSBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 09:09:29



CHRISTIN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 11:28:24



ANNIKA ÖRN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 10:03:35



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 11:35:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANNIKA ÖRN

Revisor

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



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 11:32:34



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.