



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Cedern i Ystad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Cedern i Ystad med säte i YSTAD org.nr. 748000-0665 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt a bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Ystad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Cedern Nr 11	1962-01-01	1966 och 1967

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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 m ²
8	lokaler (hyresrätt)	305
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 205
52	garageplatser	0
6	mc-platser	0
Totalt 150 objekt		6 510

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 23 st 2 rok, 31 st 3 rok, 14 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Don
sh
OPE
f
HA
CR
D

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tommy Evnell	Ordförande		
Christer Håkansson	Vice ordförande		
Lars Holmgren	Ledamot		
Henrik Adolfsson	Ledamot	2024-05-29	
Henrik Adolfsson	Suppleant		2024-05-29
Ann-Sofi Eriksson	Ledamot	2024-05-29	
Ann-Sofi Eriksson	Suppleant		2024-05-29
Evelina Nilsson	Ledamot		
Andreas Sundell	Suppleant		
Gun-Britt Persson	Adjungerad HSB Ledamot		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roland Jönsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två i förening: Tommy Evnell, Christer Håkansson, Ann-Sofi Eriksson och Evelina Nilsson.

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

Valberedning har varit: Kent Andersson (Ordf), Mats Jönsson och Christina Carlsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÅKENS KAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +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 2024-09-05.

2024

Lagning av balkongplatta, nos.

Byte av balkongräcken och fronter.

Byte av trasiga fönsterbalkar, omfogning av fogar på fasaderna.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:

Leverantörer - Avtalstyp

Ystad Energi AB - elavtal

Ystad Energi AB - uppvärmning med fjärrvärme

Tele 2 - kabel-TV och bredband

HSB Skåne - ekonomisk förvaltning

HSB Skåne - underhållsplansavtal

Ystad Trädgårdsservice - teknisk förvaltning

Länsförsäkringar Skåne fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Byte av maskinutrustning i värmesystemet.

Byte av ledningsnätet i samtliga lägenheter.

Byte av ledningsnät och armaturer i källare, trappor och förråd.

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

2025

Separering av dag- spillvattenledningar.

Stamspolning av avloppen i samtliga lägenheter.

2026

Vid behov, stambyte, färskvattenledningar.

2027

Värmesystemets ledningsnät, byte vid behov efter besiktning.

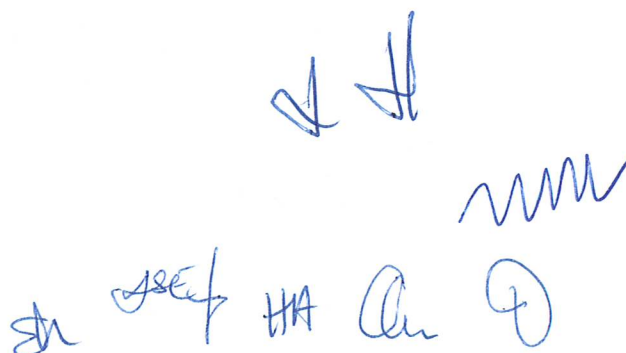
Radiatorer, exklusive ventiler, byte vid behov efter besiktning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 114 och under året har det tillkommit 12 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 115.



FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	147	142	200	138	201
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	203	194	159	155	147
Årsavgifter, kr/kvm	636	606	594	588	582
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	96	93	100
Totala intäkter, kr/kvm	644	607	588	604	582
Nettoomsättning, tkr	4 123	3 907	3 825	3 798	3 747
Resultat efter finansiella poster, tkr	584	758	799	550	842
Soliditet, %	83	83	86	86	83

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.

sh d hf jse y HA mmm
Ch Q

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets ingång	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	0	0	247 500	247 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	180 000	1 890 115	2 070 115
S:a bundet eget kapital, kr	0	180 000	2 137 615	2 317 615
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	757 634	-180 000	9 490 488	10 068 122
Årets resultat, kr	-757 634	584 384	757 634	584 384
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	0	404 384	10 248 122	10 652 506
S:a eget kapital, kr	0	584 384	12 385 737	12 970 121

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 212 600 kr samt ianspråktagande skett med 32 600 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	10 248 122
Årets resultat, kr	584 384
Reservation till underhållsfond, kr	-180 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 652 506

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 652 506

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

sh J. J. E. f. H. A. C. H. D.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 123 325	3 906 584
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 448	41 202
Summa Rörelseintäkter		4 193 773	3 947 786
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 951 086	-2 688 315
Övriga externa kostnader	Not 5	-283 756	-132 202
Personalkostnader	Not 6	-189 333	-161 071
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-369 565	-351 503
Summa Rörelsekostnader		-3 793 741	-3 333 091
Rörelseresultat		400 032	614 694
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		184 352	142 940
Summa Finansiella poster		184 352	142 940
Resultat efter finansiella poster		584 384	757 634
Resultat före skatt		584 384	757 634
Årets resultat		584 384	757 634

sh V.A. JSE f MA Chen Q

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	11 142 831	8 495 030
Summa Materiella anläggningstillgångar		11 142 831	8 495 030
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		11 143 331	8 495 530

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 250	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	84 260	63 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	107 568	60 927
Summa Kortfristiga fordringar		194 078	124 341
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	3 500 000	5 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		3 500 000	5 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	780 693	768 072
Summa Kassa och bank		780 693	768 072
Summa Omsättningstillgångar		4 474 770	6 392 413
Summa Tillgångar		15 618 102	14 887 944

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	247 500	247 500
Fond för yttre underhåll	2 070 115	1 890 115
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	2 317 615	2 137 615
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 068 122	9 490 488
Årets resultat	584 384	757 634
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	10 652 506	10 248 122
Summa Eget kapital	12 970 120	12 385 737
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13 0	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	691 727	638 549
Skatteskulder	Not 14 16 929	14 369
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 1 064 963	1 136 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 874 362	712 962
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	2 647 981	2 502 207
Summa Skulder	2 647 981	2 502 207
Summa Eget kapital och skulder	15 618 102	14 887 944

[Handwritten signatures and initials]

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	400 032	614 694
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	369 565	351 503
---------------	---------	---------

Övriga justeringar	0	0
--------------------	---	---

<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	369 565	351 503
--	----------------	----------------

Erhållen ränta	198 601	122 228
----------------	---------	---------

Erlagd ränta	0	0
--------------	---	---

Betald inkomstskatt	0	0
---------------------	---	---

Övriga poster	0	0
---------------	---	---

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

968 198	1 088 425
----------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av varulager	0	0
--	---	---

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-64 176	-16 523
--	---------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	145 774	524 167
---	---------	---------

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	81 599	507 644
--	---------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 049 797	1 596 069
------------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Lämnade koncernbidrag	0	0
-----------------------	---	---

Förvärv/avyttring av immateriella anläggningstillgångar	0	0
---	---	---

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 017 366	-762 192
---	------------	----------

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	0
--	---	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 017 366	-762 192
---	-------------------	-----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	0
--	---	---

Erhållna koncernbidrag	0	0
------------------------	---	---

Upptagna lån	0	0
--------------	---	---

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	0
--	---	---

Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	0
---	---	---

Förändring av checkräkningskredit	0	0
-----------------------------------	---	---

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
--	----------	----------

Årets kassaflöde

-1 967 570	833 877
-------------------	----------------

Likvida medel vid årets början

6 281 763	5 447 887
------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut

4 314 194	6 281 763
------------------	------------------

sh J. B. E. J. H. A. Ch. D.

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.

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	2 906 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.

[Handwritten signatures and initials]

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 945 552	3 757 524
	Hyror lokaler	123 151	134 605
	Hyror garage och parkeringsplatser	235 464	219 973
	Hyror övrigt	9 160	0
	Övriga primära intäkter	16 436	16 030
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 329 763	4 128 132
	Hysesbortfall	-26 499	-41 609
	Avsatt till inre fond	-179 939	-179 939
	<i>Summa</i>	-206 438	-221 548
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 123 325	3 906 584

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabeltv och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	70 448	41 202
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	70 448	41 202

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-283 299	-214 442
	Snö och halk-bekämpning	-9 721	-21 876
	Reparationer	-595 748	-376 177
	Planerat underhåll	0	-221 234
	El	-162 849	-186 461
	Uppvärmning	-856 461	-742 360
	Vatten	-303 451	-335 705
	Sophämtning	-113 261	-91 060
	Fastighetsförsäkring	-86 865	-67 519
	Kabel-TV och bredband	-146 819	-39 802
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-151 540	-148 096
	Förvaltningsavtalskostnader	-233 707	-243 583
	Övriga driftkostnader	-7 365	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 951 086	-2 688 315

Handwritten signatures and initials:
 A large blue signature (possibly "M") is written across the bottom right.
 Below it, there are several smaller blue initials and marks, including what looks like "HA" and "Q".

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-1 199
Administrationskostnader	-57 368	-54 847
Extern revision	-16 936	-10 325
Konsultkostnader	-162 250	0
Medlemsavgifter	-26 200	-26 200
Föreningsverksamhet	-2 475	-12 264
Övriga förvaltningskostnader	-18 528	-27 367
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-283 756	-132 202

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-140 800	-96 958
Revisionsarvode	-2 972	0
Övriga arvoden	-3 789	0
Löner och övriga ersättningar	-13 896	-41 688
Sociala avgifter	-26 744	-17 304
Pensionskostnader och förpliktelser	-1 132	-5 121
<i>Summa Personalkostnader</i>	-189 333	-161 071

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-369 565	-351 503
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-369 565	-351 503

sh JAC f HA Q D

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 870 334	16 108 142
	Ingående anskaffningsvärde mark	530 000	530 000
	Årets investeringar	3 017 366	762 192
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	20 417 700	17 400 334
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 905 304	-8 553 801
	Årets avskrivningar	-369 565	-351 503
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 274 869	-8 905 304
	<i>Utgående redovisat värde</i>	11 142 831	8 495 030
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 462 000	1 462 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 200 000	23 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	78 662 000	78 662 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 322 000	10 322 000
	Varav i eget förvar	-10 322 000	-10 322 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	0	0
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	33 501	13 691
	Övriga fordringar	50 759	49 723
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	84 260	63 414
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	22 321	19 903
	Upplupna ränteintäkter	15 254	29 503
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 993	11 521
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	107 568	60 927
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 500 000	5 500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 500 000	5 500 000

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

Bankkonto 1

780 693

768 072

*Summa Kassa och bank***780 693****768 072****Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31****Not 14 Skatteskulder 2024-12-31 2023-12-31***Skatteskulder*

Skatteskulder

16 929

14 369

*Summa Skatteskulder***16 929****14 369****Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld

795

56

Källskatt

-1

1 396

Inre fond

1 060 159

1 134 875

Övriga kortfristiga skulder

4 010

0

*Summa Övriga skulder***1 064 963****1 136 327****Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

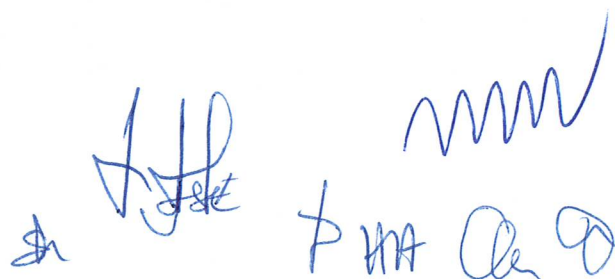
360 603

350 140

Övriga upplupna kostnader

513 759

362 822

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***874 362****712 962**

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.

Ystad den 2025- 05-05



Tommy Evnell



Evelina Nilsson



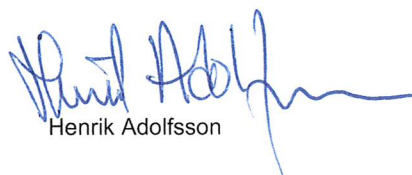
Lars Holmgren



Christer Håkansson

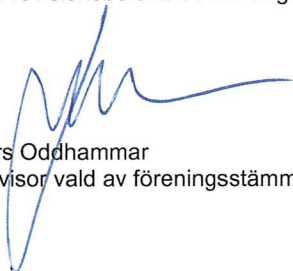


Ann-Sofi Eriksson

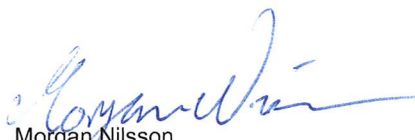


Henrik Adolfsson

Vår revisionsberättelse har angivits den 2025- 05-05



Lars Oddhammar
Revisor vald av föreningsstämman



Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf i Cedern i Ystad, org.nr. 748000-0665

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf i Cedern 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. Revisorenas 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 Cedern 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 revisionssed 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:

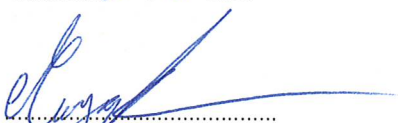
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

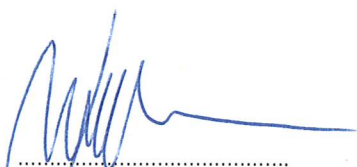
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

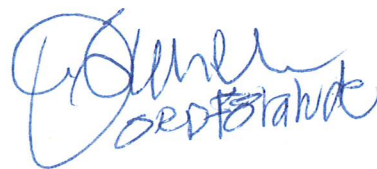
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 den 15 / 05 2025


Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Lars Oddhammar
Av föreningen vald revisor


Jörgen Ördtönd

