



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Taktäckaren i Kristianstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Taktäckaren i Kristianstad med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 738200-2082 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Taktäckaren 15	1964-01-01	1964
Trädgårdsmästaren 1	1964-01-01	1964

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 782
Totalt 18 objekt		1 782

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Margaret Månsson	Ordförande
Ann-Charlotte Lundsmark	Ledamot
Mona Haglund	Ledamot
Göran Nilsson	Ledamot
Ramie Iljazi	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mona Haglund och Göran Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Charlotte Lundsmark, Mona Haglund, Margaret Månsson och Göran Nilsson.

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

Valberedning har varit: Vakant

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2024-08-14.

Vid årets ingång hade föreningen kundfordringar på medlemmar avseende av föreningen omlagt och bekostat papptak på tillbyggda delar av bl a ett förråd till en bostadsrätt. Styrelsen har skickat betalningspåminnelse till medlemmen.

Föreningen erhöll under början av året en summa om 42 875 kr från Kristianstads kommun i ersättning för skada då föreningen tvingats gräva vid en lägenhet sedan det felaktigt påståtts från kommunens sida att föreningens dagvattenledningar var felaktigt kopplade till kommunens avloppsledning. Grävning skedde vid ytterligare en lägenhet varvid det konstaterades att föreningens rör var söndrigt. För kostnaden för denna grävning har ersättning inte begärts.
Föreningen har under året erhållit ett belopp om 3 376 kr i återbäring från Länsförsäkringar.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Vattenfall, elavtal

C4 Energi AB, uppvärmning med fjärrvärme

Tele2, kabel-TV

HSB Skåne, ekonomisk och teknisk förvaltning

HSB Skåne, underhållsplansavtal

Länsförsäkringar, fastighetsförsäkring (fullvärde)

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015/16	Målat samtliga fönster mot norr och öster (båge, karm och bleck). Kompletteringsmålat vissa fönster mot norr (2020).
2017	Bytt avstängnings- och injusteringsventiler samt radiatorventiler. Bytt expansionskärl.
2019	Bytt altanplasttak samt läkt på 10 lägenheter.
2019	Lagt om papptak på samtliga lägenheter samt har samtliga plåtdetaljer bytts ut.
2022	Bytt entre- och altandörrar. Bytt panel på förrådsväggar, (södervägg längs Pastorsvägen samt samtliga tre carportsväggar mot väster). Byggt tak över trappa ner till tvättstugan. Fogat om vissa tegelfogar samt åtgärdat vissa skador på tegelväggar och grund.

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

Årtal	Åtgärd
2025-2030	Underhållsplanen har uppdaterats under räkenskapsåret. Såvitt styrelsen fn kan bedöma kommer inom ca 5 år åtgärder att utföras avseende bl a underhåll/byte av avloppsledningar, vattenledningar, dränering, fönster m m.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	258	239	219	302	293
Skuldsättning, kr/kvm	652	858	150	160	170
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	652	858	150	160	170
Räntekänslighet, %	1	1	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	213	182	175	176	159
Årsavgifter, kr/kvm	692	665	665	665	652
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	100	100	97	100
Totala intäkter, kr/kvm	719	668	665	687	653
Nettoomsättning, tkr	1 236	1 186	1 186	1 188	1 163
Resultat efter finansiella poster, tkr	288	198	275	390	373
Soliditet, %	76	70	75	85	84

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	242 750	0	0	242 750
Underhållsfond, kr	1 453 925	0	2 000	1 455 925
S:a bundet eget kapital, kr	1 696 675	0	2 000	1 698 675
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 716 980	197 556	-2 000	2 912 536
Årets resultat, kr	197 556	-197 556	288 440	288 440
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 914 536	0	286 440	3 200 976
S:a eget kapital, kr	4 611 211	0	288 440	4 899 651

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 12 000 kr samt ianspråktagande skett med 10 000 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	2 914 536
Årets resultat, kr	288 440
Reservation till underhållsfond, kr	-12 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	10 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 200 976

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 200 976

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	1 235 718	1 185 624
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 251	4 855
Summa Rörelseintäkter		1 281 969	1 190 479
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-731 219	-757 564
Övriga externa kostnader	Not 5	-27 118	-27 584
Personalkostnader	Not 6	-51 237	-47 815
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-162 119	-123 958
Summa Rörelsekostnader		-971 694	-956 922
Rörelseresultat		310 275	233 557
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 883	11 781
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 718	-47 783
Summa Finansiella poster		-21 835	-36 002
Resultat efter finansiella poster		288 440	197 556
Resultat före skatt		288 440	197 556
Årets resultat		288 440	197 556

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	5 270 444	5 432 563
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		5 270 444	5 432 563
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		5 270 944	5 433 063

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 000	15 000
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	8 900	6 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	11 855	17 276
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		35 755	38 598
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	840 000	800 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		840 000	800 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	262 115	275 984
<i>Summa Kassa och bank</i>		262 115	275 984
Summa Omsättningstillgångar		1 137 870	1 114 582
Summa Tillgångar		6 408 815	6 547 645



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	242 750	242 750
Fond för yttre underhåll	1 455 925	1 453 925
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	1 698 675	1 696 675

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 912 536	2 716 980
Årets resultat	288 440	197 556
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	3 200 977	2 914 536

Summa Eget kapital

4 899 652 4 611 211

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	902 747	230 554
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		902 747	230 554

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		259 834	1 298 496
Leverantörsskulder		54 137	61 607
Skatteskulder		10 306	30 383
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	119 168	173 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	162 972	142 178
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		606 416	1 705 880

Summa Skulder

1 509 163 1 936 434

Summa Eget kapital och skulder

6 408 815 6 547 645

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	310 275	233 558
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	162 119	123 958
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	162 119	123 958
Erhållen ränta	30 176	7 097
Erlagd ränta	-49 563	-47 796
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	453 007	316 817
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	4 864	-1 582
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-62 957	-801 241
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-58 092	-802 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten	394 915	-486 006
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 449 300
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 449 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-366 469	1 262 504
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-366 469	1 262 504
Årets kassaflöde	28 446	-672 803
Likvida medel vid årets början	1 082 228	1 755 030
Likvida medel vid årets slut	1 110 673	1 082 228

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:	10-120 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	0 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
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Bruttoomsättning

Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad

1 233 144

1 185 624

Övriga primära intäkter

2 574

0

*Summa Bruttoomsättning***1 235 718****1 185 624***Summa Nettoomsättning***1 235 718****1 185 624**

I årsavgiften ingår bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för. Det ingår uppvärmning, vatten och renhållning i årsavgiften.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter

46 251

4 855

*Summa Övriga rörelseintäkter***46 251****4 855**

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter

-43 065

-35 086

Snö och halk-bekämpning

-9 813

-594

Reparationer

-28 650

-26 653

Planerat underhåll

-10 000

-109 767

El

-22 105

-25 534

Uppvärmning

-341 140

-285 806

Vatten

-16 628

-13 428

Sophämtning

-54 003

-49 680

Fastighetsförsäkring

-19 519

-17 479

Kabel-TV och bredband

-9 748

-9 582

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

-122 693

-111 465

Förvaltningsavtalskostnader

-53 855

-72 491

*Summa Driftskostnader***-731 219****-757 564**

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

Övriga externa kostnader

Administrationskostnader

-4 606

-2 658

Extern revision

-13 825

-13 850

Medlemsavgifter

-6 400

-6 400

Föreningsverksamhet

-1 862

-3 138

Övriga förvaltningskostnader

-425

-1 538

*Summa Övriga externa kostnader***-27 118****-27 584**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-43 450	-40 400
	Sociala avgifter	-7 787	-7 415
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-51 237	-47 815
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	-162 119	-123 958
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-162 119	-123 958
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 308 904	6 019 274
	Ingående anskaffningsvärde mark	97 000	97 000
	Årets investeringar	0	2 289 630
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	8 405 904	8 405 904
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 973 341	-2 849 382
	Årets avskrivningar	-162 119	-123 958
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 135 460	-2 973 341
	<i>Utgående redovisat värde</i>	5 270 444	5 432 563
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 999 000	9 789 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 360 000	5 073 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	16 359 000	14 862 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	1 562 047	1 562 047
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	1 562 047	1 562 047

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	0	840 330
Årets investeringar	0	1 449 300
Omklassificering till byggnad	0	-2 289 630
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	0

Föregående års pågående nyanläggningar avsåg entré- och fönsterdörrar.

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	8 558	6 244
Övriga fordringar	342	78
Summa Övriga fordringar	8 900	6 322

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	5 016	4 471
Upplupna ränteutgifter	4 391	4 684
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 448	8 121
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 855	17 276

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	840 000	800 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	840 000	800 000

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

Kassa och bank

Bankkonto 1	262 115	275 984
Summa Kassa och bank	262 115	275 984

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,92%	2025-12-01	230 554	17 996
Stadshypotek AB	2,99%	2026-09-01	932 027	29 280
			1 162 581	47 276
Långfristig del			902 747	
Nästa års amortering av långfristig skuld			29 280	
Lån som ska konverteras inom ett år			230 554	
Kortfristig del			259 834	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			47 276	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			189 104	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,58%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	119 168	173 216
<i>Summa Övriga skulder</i>	119 168	173 216

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	95 565	85 635
Upplupna räntekostnader	2 326	171
Övriga upplupna kostnader	65 081	56 372
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	162 972	142 178

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 Taktäckaren i Kristianstad, org.nr. 738200-2082

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Taktäckaren i Kristianstad 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 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.

Kristianstad

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Peter Honoré
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

MARGARET MÅNSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 10:11:28



GÖRAN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 17:04:27



ANN-CHARLOTTE LUNDSMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 09:23:20



RAMIE ILJAZI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 17:41:11



MONA HAGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 17:49:00



ULF PETER HONORÉ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 15:52:25



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 21:47:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ULF PETER HONORÉ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 16:53:36



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 21:46:54



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.