



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Grönvall i Ystad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Grönvall i Ystad med säte i YSTAD org.nr. 748000-0780 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2024-10-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Ystad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Grönvall 1	1952-01-01	1952

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 741
6	lokaler (hyresrätt)	159
11	garageplatser	138
16	p-platser	0
Totalt 85 objekt		3 038

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 30 st 2 rok, 10 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tommy Olsen	Ordförande
Bodil Jensen	Ledamot
Kristina Lander	Ledamot
Peter Andréasson	Ledamot
Patrik Holm	Ledamot
Sofie Wiberg	Ledamot
Petra Ahnelöv	Ledamot
Ann-Christin Piledahl	Ledamot utsedd av HSB Skåne

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Tommy Olsen, Kristina Lander och Petra Ahnelöv.

Firman tecknas två i förening av Kristina Lander, Patrik Holm, Tommy Olsen och Petra Ahnelöv.

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

Valberedning har varit: Inger Randowo (sammankallande) och Christina Gullberg, valda vid föreningsstämman.

Anställd fastighetsskötare och vicevärd: Tommy Olsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma angående andra voteringen gällande antagande av HSB:s normalstadgar 2023 med anpassning för Brf Grönvall. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar varav 3 medlemmar genom fullmakt. Stämman beslutade att anta HSB:s normalstadgar 2023 med anpassning för Brf Grönvall.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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 2024-06-14.

Underhållsåtgärder under året:

Underhållsspolning och filmning av dag- och spillvattenledningar. Blästring och målning av franska balkonger och säkerhetsräcken. Byte av två tvättmaskiner samt ett torkaggregat.

Tidigare utförda underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2008, 2012	Takbyte.
2009, 2010, 2012, 2017	Byte av samtliga hissar.
2013	Tilläggsisolering av västra gaveln på Gustafsgatan.
2014, 2015	Stambyte, badrumsrenovering samt elinstallationer.
2016	Målning av trapphus.
2018	Målning av källargångar och torkrum.
2019	Byte av samtliga lägenhetsdörrar till brand- ljud och säkerhetsklassade metall dörrar, komplett byte av låssystem till framtidssäkra ILOQ samt anlagt sopstation.
2020	Korrigerat marknivån framför garagen genom förhöjda markrännor och nytt asfaltsskikt.
2021	Byte av samtliga stigarledningar och mätartavlor. Selektiv omfogning av fastigheternas tegelfasader.
2022	Asfaltering av västra parkeringen samt uppfart. Uppsättning av belysning med LED-armaturer på västra parkeringen. Målning av miljöhus samt redskapsbod.

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

Under 2025 kommer föreningen att påbörja arbetet med att separera dag- och spillvattenledningar, byta dagvattenledningar, dräneringen, stuprörsanslutningar och dagbrunnar.

Blickar vi fram över de närmsta åren finns bland annat följande underhållsarbeten inplanerade enligt föreningens underhållsplan: byte av torkutrustning, byte av porttelefonssystem, byte slagportar, översyn av fjärrvärmecentraler och byte styrreglersystem, byte centralutrustning brandlarm, selektivt byte av värmeledningar och radiatorer.

Notera att underhållsplanen revideras årligen. Planerat underhåll kan både tidigare- och senareläggas, tillkomma samt ändra omfattning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	209	230	326	393	425
Skuldsättning, kr/kvm	3 358	3 514	4 658	4 814	4 970
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 722	3 895	5 163	5 336	5 509
Räntekänslighet, %	4	4	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	200	182	152	144	134
Årsavgifter, kr/kvm	931	886	860	887	954
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	90	91	90	92
Totala intäkter, kr/kvm	924	890	855	886	935
Nettoomsättning, tkr	2 807	2 680	2 596	2 661	2 841
Resultat efter finansiella poster, tkr	-209	120	84	496	486
Soliditet, %	35	35	29	28	26

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 årsavgifter.

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på underhållskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 382 579 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 209 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	80 770	0	0	80 770
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	346 394	0	-126 878	219 515
S:a bundet eget kapital, kr	427 164	0	-126 878	300 285
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 530 251	120 466	126 878	5 777 596
Årets resultat, kr	120 466	-120 466	-208 993	-208 993
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 650 717	0	-82 115	5 568 603
S:a eget kapital, kr	6 077 881	0	-208 993	5 868 888

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 149 000 kr samt ianspråktagande skett med 275 878 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	5 650 717
Årets resultat, kr	-208 993
Reservation till underhållsfond, kr	-149 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	275 878
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 568 602

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 568 602

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 806 841	2 680 015
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 090	24 959
Summa Rörelseintäkter		2 807 931	2 704 974
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 458 313	-1 063 903
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 323	-98 664
Personalkostnader	Not 6	-398 548	-366 660
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-566 650	-566 650
Summa Rörelsekostnader		-2 549 835	-2 095 877
Rörelseresultat		258 096	609 097
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		183	77 933
Räntekostnader och liknande resultatposter		-467 272	-566 564
Summa Finansiella poster		-467 089	-488 631
Resultat efter finansiella poster		-208 993	120 466
Resultat före skatt		-208 993	120 466
Årets resultat		-208 993	120 466



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	15 575 437	16 142 087
Summa Materiella anläggningstillgångar		15 575 437	16 142 087

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		15 575 937	16 142 587
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 466	21 115
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	9 648	12 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	36 547	34 163
Summa Kortfristiga fordringar		48 661	67 586

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	1 027 585	1 119 005
Summa Kassa och bank		1 027 585	1 119 005

Summa Omsättningstillgångar		1 076 246	1 186 591
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		16 652 183	17 329 179
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	80 770	80 770
Fond för yttre underhåll	219 515	346 394
Summa Bundet eget kapital	300 285	427 164

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 777 596	5 530 251
Årets resultat	-208 993	120 466
Summa Fritt eget kapital	5 568 603	5 650 717

Summa Eget kapital	5 868 888	6 077 881
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	10 203 000	10 677 000
Leverantörsskulder		110 249	97 661
Skatteskulder	Not 14	5 096	10 170
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	124 714	143 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	340 236	323 059
Summa Kortfristiga skulder		10 783 294	11 251 298

Summa Skulder	10 783 294	11 251 298
---------------	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	16 652 183	17 329 179
--------------------------------	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	258 096	609 097
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	566 650	566 650
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	566 650	566 650
Erhållen ränta	183	77 933
Erlagd ränta	-473 330	-564 455
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	351 600	689 225
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	18 925	-22 874
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	12 055	-34 776
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	30 980	-57 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten	382 579	631 575
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-474 000	-3 474 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-474 000	-3 474 000
Årets kassaflöde	-91 421	-2 842 425
Likvida medel vid årets början	1 119 005	3 961 430
Likvida medel vid årets slut	1 027 585	1 119 005



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	7 831 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	2 550 732	2 429 256
	Hyror lokaler	158 820	154 836
	Hyror garage och parkeringsplatser	83 310	84 291
	Övriga primära intäkter	16 850	15 187
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 809 712	2 683 570
	Hyresbortfall	-2 871	-3 555
	<i>Summa</i>	-2 871	-3 555
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 806 841	2 680 015

I årsavgifter ingår uppvärmning, vatten och kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 090	24 959
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 090	24 959

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-6 576	-5 950
	Snö och halk-bekämpning	-17 916	-17 759
	Reparationer	-165 579	-118 495
	Planerat underhåll	-275 878	-12 750
	El	-95 076	-112 034
	Uppvärmning	-402 854	-340 206
	Vatten	-110 751	-99 431
	Sophämtning	-66 497	-66 324
	Fastighetsförsäkring	-30 791	-28 531
	Kabel-TV och bredband	-28 945	-28 466
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-95 210	-93 078
	Förvaltningsavtalskostnader	-159 612	-140 880
	Övriga driftkostnader	-2 628	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 458 313	-1 063 903

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 497	-1 443
	Administrationskostnader	-69 685	-50 870
	Extern revision	-13 500	-11 500
	Medlemsavgifter	-16 600	-16 600
	Föreningsverksamhet	-8 150	-6 775
	Övriga förvaltningskostnader	-13 891	-11 476
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-126 323	-98 664
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	1	1
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-79 425	-64 800
	Revisionsarvode	-2 250	-2 250
	Övriga arvoden	-216 592	-204 714
	Sociala avgifter	-89 901	-84 762
	Pensionskostnader och förpliktelser	-10 381	-10 134
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-398 548	-366 660
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	-566 650	-566 650
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-566 650	-566 650

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 436 636	27 436 636
	Ingående anskaffningsvärde mark	46 954	46 954
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	27 483 590	27 483 590
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 341 503	-10 774 853
	Årets avskrivningar	-566 650	-566 650
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-11 908 153	-11 341 503
	Utgående redovisat värde	15 575 437	16 142 087
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 600 000	23 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	869 000	869 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 800 000	6 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	176 000	176 000
	Summa	31 445 000	31 445 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 437 000	18 437 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	18 437 000	18 437 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	9 648	12 308
	Summa Övriga fordringar	9 648	12 308
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	7 842	7 264
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 705	26 899
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 547	34 163

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

Kassa och bank

Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 016 531	1 030 428
Handelsbanken affärskonto	0	77 712
Sparbanken Skåne företagskonto	11 054	10 865
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 027 585	1 119 005

Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,16%	2025-12-19	10 203 000	474 000
			10 203 000	474 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	10 203 000
Kortfristig del	10 203 000

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

Skatteskulder

Skatteskulder	5 096	10 170
<i>Summa Skatteskulder</i>	5 096	10 170

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt	10 880	10 362
Inre fond	113 833	133 046
<i>Summa Övriga skulder</i>	124 714	143 408

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	221 485	203 000
Upplupna räntekostnader	10 740	16 798
Övriga upplupna kostnader	108 011	103 261
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	340 236	323 059

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 Grönvall i Ystad, org.nr. 748000-0780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Grönvall 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 Grönvall 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

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eskil Olsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

TOMMY OLSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 12:28:06



ANN-CHRISTIN PILEDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 15:45:47



PETRA HENRIKA AHNELÖV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 12:03:00



BODIL JENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 12:39:02



PATRIK HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 16:09:44



PETER ANDRÉASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 13:24:01



KRISTINA LANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 10:51:09



SOFIE WIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 11:18:20



PER GUSTAF ESKI OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 20:59:12



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 12:08:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

PER GUSTAF ESKI OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 21:03:06



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 12:08:18



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 föreningsstämmans 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.