



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Bläckfisken i Tomelilla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bläckfisken i Tomelilla med säte i TOMELILLA org.nr. 738800-1021 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tomelilla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bläckfisken 12	1955-01-01	1958

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
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 403
4	lokaler (hyresrätt)	84
9	garageplatser	0
Totalt 55 objekt		2 487

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 14 st 2 rok, 16 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Berit Olsson	Ordförande
Mats Persson	Ledamot
Bengt Magnusson	Ledamot
Agneta Henriksson	Ledamot
Martin Vistrand	Ledamot
Ann Löwdin	Suppleant
Gustav Franzon	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Bengt Magnusson, Agneta Henriksson och Martin Vistrand samt suppleanterna Ann Löwdin och Gustav Franzon.

Ledamot utsedd av HSB Skåne är adjungerad med en rådgivande roll.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Berit Olsson, Mats Persson, Bengt Magnusson och Martin Vistrand.

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

Styrelsen agerar valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma angående HSB normalstadgar 2023, 1:a beslutet hölls 2024-03-07. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Stämman beslutade att godkänna HSB normalstadgar 2023 enligt förslag med 12 röster för och 1 röst emot.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 är registrerad.

I föreningen har anordnats trivselaktiviteter för boende såsom höstfest i samband med Österlen lyser och julfika.

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 2024-05-08.

Underhållsåtgärder under året:

Skyddsrumms översyn-godkänt.
Ventilation i tvättstugorna.
Plattsättning vid uteplatserna och nya trädgårdsmöbler.
Dörröppnare port Västergatan 47.

Tidigare genomförda underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2016	Stambyte, badrumsrenovering och genomgång av el.
2021	Byte av garageportar.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Fasadtvätt av norrgavlar och diverse målningsarbete.
2025	Enligt underhållsplan byte av elstammar och fjärrvärmecentral.
2026	Enligt underhållsplan byte av dränering, dagvattenledningar och lägenhetsdörrar samt målning av trapphus.
2027	Enligt underhållsplan asfaltering.

MEDLEMSINFORMATION

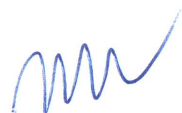
Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	52	262	262	319	299
Skuldsättning, kr/kvm	3 837	3 953	4 070	4 307	4 464
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 971	4 092	4 212	4 458	4 620
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	239	220	214	190	170
Årsavgifter, kr/kvm	957	938	911	893	876
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	96	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	961	954	918	896	871
Nettoomsättning, tkr	2 391	2 352	2 283	2 228	2 166
Resultat efter finansiella poster, tkr	-372	269	267	415	309
Soliditet, %	27	29	27	24	22



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 höga underhållskostnader samt högre drifts- och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 241 268 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 52 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 6% 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	95 030	0	0	95 030
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 095 300	0	-15 750	1 079 550
S:a bundet eget kapital, kr	1 190 330	0	-15 750	1 174 580
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 742 426	268 975	15 750	3 027 151
Årets resultat, kr	268 975	-268 975	-372 435	-372 435
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 011 401	0	-356 685	2 654 716
S:a eget kapital, kr	4 201 731	0	-372 435	3 829 296

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 103 000 kr samt ianspråktagande skett med 118 750 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	3 011 401
Årets resultat, kr	-372 435
Reservation till underhållsfond, kr	-103 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	118 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 654 716

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 654 716

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2 2 390 564 2 352 399

Övriga rörelseintäkter

Not 3 0 19 384

Summa Rörelseintäkter

2 390 564 2 371 783

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 4 -1 895 882 -1 351 237

Övriga externa kostnader

Not 5 -148 478 -145 746

Personalkostnader

Not 6 -70 024 -52 578

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

Not 7 -383 573 -383 573

Summa Rörelsekostnader

-2 497 957 -1 933 135

Rörelseresultat

-107 393 438 648

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

60 986 32 683

Räntekostnader och liknande resultatposter

-326 028 -202 356

Summa Finansiella poster

-265 042 -169 673

Resultat efter finansiella poster

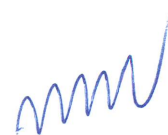
-372 435 268 975

Resultat före skatt

-372 435 268 975

Årets resultat

-372 435 268 975



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	11 985 469	12 369 043
Summa Materiella anläggningstillgångar		11 985 469	12 369 043

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa Anläggningstillgångar		11 985 969	12 369 543
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 260	3 394
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	167	1 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	36 145	38 788
Summa Kortfristiga fordringar		41 572	43 197

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 587 000	1 587 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 587 000	1 587 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	523 253	571 985
Summa Kassa och bank		523 253	571 985

Summa Omsättningstillgångar		2 151 825	2 202 182
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		14 137 794	14 571 725
------------------	--	------------	------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	95 030	95 030
Fond för yttre underhåll	1 079 550	1 095 300
Summa Bundet eget kapital	1 174 580	1 190 330

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 027 151	2 742 426
Årets resultat	-372 435	268 975
Summa Fritt eget kapital	2 654 716	3 011 401

Summa Eget kapital

3 829 296

4 201 731

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 602 168	6 170 000
Summa Långfristiga skulder		3 602 168	6 170 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 940 000	3 662 168
Leverantörsskulder		230 198	79 182
Skatteskulder	Not 15	369	6 595
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	163 044	183 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	372 719	268 899
Summa Kortfristiga skulder		6 706 330	4 199 994

Summa Skulder

10 308 498

10 369 994

Summa Eget kapital och skulder

14 137 794

14 571 725

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-107 393	438 648
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	383 573	383 573
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	383 573	383 573
Erhållen ränta	61 331	26 325
Erlagd ränta	-336 354	-192 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 157	656 516
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 280	-7 811
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	238 830	15 921
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	240 110	8 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten	241 268	664 626
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-290 000	-290 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-290 000	-290 000
Årets kassaflöde	-48 732	374 626
Likvida medel vid årets början	2 158 985	1 784 359
Likvida medel vid årets slut	2 110 253	2 158 985

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.

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.

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	2 299 788	2 254 716
	Hyror lokaler	40 476	42 576
	Hyror garage och parkeringsplatser	43 524	43 524
	Övriga primära intäkter	6 776	14 328
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 390 564	2 355 144
	Hysesbortfall	0	-2 745
	<i>Summa</i>	0	-2 745
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 390 564	2 352 399

I årsavgifter ingår uppvärmning, vatten, kabel-TV 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	0	19 384
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	19 384

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-264 045	-250 572
	Snö och halk-bekämpning	-63 419	-23 340
	Reparationer	-403 977	-87 509
	Planerat underhåll	-118 750	0
	El	-53 878	-64 875
	Uppvärmning	-414 542	-342 799
	Vatten	-125 959	-139 510
	Sophämtning	-39 217	-40 563
	Fastighetsförsäkring	-28 122	-25 786
	Kabel-TV och bredband	-118 269	-118 252
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-59 429	-59 429
	Förvaltningsavtalskostnader	-198 569	-191 113
	Övriga driftkostnader	-7 705	-7 489
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 895 882	-1 351 237

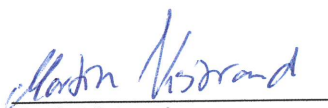
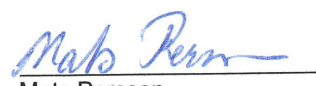
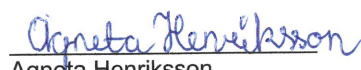
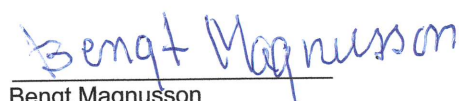
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 772	0
	Administrationskostnader	-28 212	-14 054
	Extern revision	-15 250	-13 875
	Konsultkostnader	-62 275	-87 375
	Medlemsavgifter	-13 600	-13 600
	Föreningsverksamhet	-8 375	-6 800
	Övriga förvaltningskostnader	-16 994	-10 043
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-148 478	-145 746
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-56 150	-39 900
	Löner och övriga ersättningar	-1 700	-2 400
	Sociala avgifter	-12 174	-10 278
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-70 024	-52 578
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-383 573	-383 573
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-383 573	-383 573

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 350 136	19 350 136
	Ingående anskaffningsvärde mark	23 320	23 320
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	19 373 456	19 373 456
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 004 413	-6 620 840
	Årets avskrivningar	-383 573	-383 573
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 387 986	-7 004 413
	<i>Utgående redovisat värde</i>	11 985 469	12 369 043
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 400 000	14 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	304 000	304 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 603 000	3 603 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	238 000	238 000
	<i>Summa</i>	18 545 000	18 545 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 918 000	12 918 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	12 918 000	12 918 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	167	1 015
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	167	1 015
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	7 187	6 563
	Upplupna ränteintäkter	9 217	9 562
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 741	22 663
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	36 145	38 788

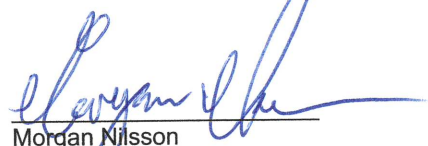
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31		
	Övriga kortfristiga placeringar				
	Placeringar HSB	1 587 000	1 587 000		
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	1 587 000	1 587 000		
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31		
	Kassa och bank				
	Sparbanken Skåne transaktionskonto	518 882	568 493		
	Sparbanken Skåne företagskonto	4 371	3 492		
	Summa Kassa och bank	523 253	571 985		
Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	3,09%	2026-12-30	448 320	40 000
	Stadshypotek AB	3,09%	2026-12-30	433 848	40 000
	Stadshypotek AB	4,14%	2025-06-01	2 490 000	60 000
	Stadshypotek AB	2,53%	2025-03-30	3 300 000	80 000
	Stadshypotek AB	4,36%	2026-12-01	2 870 000	70 000
				9 542 168	290 000
	Långfristig del			3 602 168	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			150 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			5 790 000	
	Kortfristig del			5 940 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			290 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 160 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,55%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 15	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31		
	Skatteskulder	369	6 595		
	Summa Skatteskulder	369	6 595		
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31		
	Övriga skulder				
	Källskatt	0	80		
	Inre fond	163 044	183 069		
	Summa Övriga skulder	163 044	183 150		

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	200 293	187 673
	Upplupna räntekostnader	0	10 326
	Övriga upplupna kostnader	172 426	70 900
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	372 719	268 899

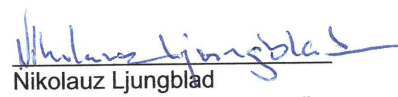
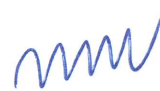
Tomelilla 2025 - 05 - 29


Berit Olsson
Martin Vistrand
Mats Persson
Agneta Henriksson
Bengt Magnusson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 - 06 - 09


Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 - 05 - 29


Nikolauz Ljungblad
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsmötet för föreningen HSB Brf Bläckfiskén org. nr. 738800-1021

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i föreningen HSB Brf Bläckfiskén räkenskapsår 2024 till 2025.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

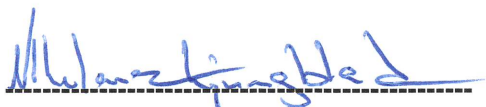
I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger oss rimlig grund för revisorns uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt revisorns bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Det ska dock nämnas att underlag saknats eller varit utanför revisorns granskningsmöjlighet.

Revisorn bedömer att styrelsen och dess interna kontroll har varit otillräcklig. Speciellt i protokollförande och uppföljning av investeringar. För brister i styrning och intern kontroll av ekonomin. Revisorn bedömer att det på grund av dessa brister föreligger en risk för viss ekonomisk skada.

Därför rekommenderar vi föreningsstämman att ge styrelsen med viss tveksamhet ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar för att det inte ligger någon ekonomisk grund att vidta ytterligare åtgärder i framtiden.



Nikolauz Ljungblad da Fonseca, Intern Revisor Brf Bläckfiskén

Ort

Domekkle

Datum

250529

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bläckfisken i Tomelilla, org.nr. 738800-1021

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bläckfisken i Tomelilla för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.
- 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.
- 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.
- 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bläckfisken i Tomelilla för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 9 / 6 - 2025

Morgan Nilsson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.