



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Schultz i Ystad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Schultz i Ystad med säte i YSTAD org.nr. 748000-0756 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Ystad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Schultz Nr 6	1947-01-01	1948, 1949 och 1950

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
108	p-platser	0
26	lokaler (hyresrätt)	370
108	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 916
Totalt 242 objekt		7 286

Föreningens lägenheter fördelas på: 63 st 2 rok, 45 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Maria Bruhn	Ordförande
Peter Hansen	Ledamot
Birgitta Olsson	Ledamot
Sandra Mårtensson	Ledamot
Sabina Andersson	Ledamot
Elin Viberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Bruhn, Sandra Mårtensson och Sabina Andersson. Peter Hansen har meddelat sin avgång i samband med årsstämman. Maria Rosengren och Christel Cronvall avgick i samband med ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Hansen, Birgitta Olsson, Maria Bruhn och Sabina Andersson.

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

Anställda har varit fastighetsskötare och vicevärd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2024-06-04. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar (29 närvarande och 3 igenom fullmakt).

Extra stämma hölls den 2025-04-15 gällande nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +4,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-28.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Föreningen har under året tagit upp ett lån på 4.000.000. Detta för att genomföra renoveringen av kolkällaren i Skottegatan 10 samt uppdatera befintligt låssystem.

Utförda renoveringar:

Årtal	Åtgärd
2004	Byte av vattenstammar
2007	Nybyggnation av miljöhus
2011	Relining av avloppsstammar
2014	Installering av ventilation
2015	Byte av takavvattning, undercentraler och datorisering av styrutrustning
2015-2016	Byte av stamledning för avlopp och vatten
2018	Ny parkering
2020	Byte av två tvättmaskiner och tre torktumlare
2023	Nya elledningar mellan husen
2023	Gjorde om i trädgården och fällde ner de stora kastanjerna bakom hus 1
2024	Påbörjat renovering av kolkällare Skottegatan 10. Målat trapppräck källare, renovering av Skottesalen efter översvämning. Installerat nytt ventilationsaggregat i Skottesalen och i Bellevuevägen 11 och Gustafsgatan 1.
2024	Rensning av ventilationssystem, kontroll, utfört ändringar och injusteringar inför godkännande av OVK. Handlingar inskickade till kommunen och Miljöförbundet.

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

Årtal	Åtgärd
2024-2025	Renovering av källare
2024-2025	Renovering av kolkällaren/vaktmästeri
2025	Uppdatering av låssystem samtliga fastigheter
2025-2026	Byte av matarledning mellan hus 9 och 11
2028	Byte av elinstallationer i trapphus
2029	Byte av värmeledningar och radiatorer

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 126 och under året har det tillkommit 16 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 129.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	202	261	339	313	333
Skuldsättning, kr/kvm	2 928	2 441	2 503	2 765	2 463
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 085	2 571	2 503	2 765	2 463
Räntekänslighet, %	4	3	3	4	3
Energikostnad, kr/kvm	254	217	186	181	167
Årsavgifter, kr/kvm	868	855	839	822	806
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	94	100	98
Totala intäkter, kr/kvm	893	880	851	822	818
Nettoomsättning, tkr	6 352	6 258	6 124	5 988	5 866
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 412	452	516	1 073	948
Soliditet, %	29	36	35	32	32

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftkostnader samt reparationer och underhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 521 358 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 202 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning med 4,5%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida planerat underhåll och reparationer.

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	49 750	0	0	49 750
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 107 948	0	-1 193 257	2 914 691
S:a bundet eget kapital, kr	4 157 698	0	-1 193 257	2 964 441
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 476 088	451 503	1 193 257	8 120 849
Årets resultat, kr	451 503	-451 503	-1 412 298	-1 412 298
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 927 591	0	-219 041	6 708 551
S:a eget kapital, kr	11 085 289	0	-1 412 298	9 672 992

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 390 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 583 257 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	6 927 591
Årets resultat, kr	-1 412 298
Reservation till underhållsfond, kr	-390 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 583 257
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 708 550

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 708 550

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	6 352 171	6 257 975
Övriga rörelseintäkter	Not 3	154 658	153 685
Summa Rörelseintäkter		6 506 829	6 411 660
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 918 742	-3 376 126
Övriga externa kostnader	Not 5	-425 540	-219 957
Personalkostnader	Not 6	-843 997	-798 547
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 302 544	-1 302 544
Summa Rörelsekostnader		-7 490 823	-5 697 174
Rörelseresultat		-983 994	714 486
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 757	30 569
Räntekostnader och liknande resultatposter		-470 061	-293 552
Summa Finansiella poster		-428 304	-262 983
Resultat efter finansiella poster		-1 412 298	451 503
Resultat före skatt		-1 412 298	451 503
Årets resultat		-1 412 298	451 503

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	24 997 117	26 299 661
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		1 805 938	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		26 803 055	26 299 661

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

26 803 555 26 300 161

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 687	4 191
Aktuell skattefordran		66 468	78 456
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	156 951	137 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	40 789	35 974
Summa Kortfristiga fordringar		269 895	256 444

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	5 160 573	2 933 785
Summa Kassa och bank		5 160 573	2 933 785

Summa Omsättningstillgångar

6 430 468 4 190 229

Summa Tillgångar

33 234 023 30 490 390



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	49 750	49 750
Fond för yttre underhåll	2 914 691	4 107 948
Summa Bundet eget kapital	2 964 441	4 157 698

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 120 849	6 476 088
Årets resultat	-1 412 298	451 503
Summa Fritt eget kapital	6 708 551	6 927 591

Summa Eget kapital	9 672 991	11 085 289
--------------------	-----------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	11 111 163	6 687 342
Summa Långfristiga skulder		11 111 163	6 687 342

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 223 252	11 097 073
Leverantörsskulder		890 442	223 026
Skatteskulder	Not 14	0	7 584
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	435 242	462 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	900 933	927 309
Summa Kortfristiga skulder		12 449 869	12 717 759

Summa Skulder		23 561 032	19 405 101
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		33 234 023	30 490 390
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-983 994	714 486
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 302 544	1 302 544
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 302 544	1 302 544
Erhållen ränta	41 924	27 635
Erlagd ränta	-468 725	-293 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-108 251	1 751 501
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	25 015	-41 716
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	604 594	-134 506
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	629 609	-176 222
Kassaflöde från den löpande verksamheten	521 358	1 575 279
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 805 938	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 805 938	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	3 550 000	-450 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 550 000	-450 000
Årets kassaflöde	2 265 421	1 125 279
Likvida medel vid årets början	3 964 352	2 839 073
Likvida medel vid årets slut	6 229 773	3 964 352

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	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
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 004 428	5 915 688
	Hyror lokaler	157 189	157 364
	Hyror garage och parkeringsplatser	231 525	228 725
	Hyror förbrukningsbaserad	6 680	7 000
	Hyror övrigt	11 000	11 682
	Övriga primära intäkter	26 217	18 952
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 437 039	6 339 411
	Hyresbortfall	-84 868	-81 436
	<i>Summa</i>	-84 868	-81 436
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 352 171	6 257 975

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	154 658	153 685
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	154 658	153 685

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-248 223	-240 294
	Snö och halk-bekämpning	-5 213	0
	Reparationer	-423 343	-596 364
	Planerat underhåll	-1 583 257	-144 012
	El	-224 121	-247 512
	Uppvärmning	-1 201 539	-983 481
	Vatten	-428 045	-347 596
	Sophämtning	-184 265	-174 197
	Fastighetsförsäkring	-88 105	-68 578
	Kabel-TV och bredband	-52 190	-55 091
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-187 730	-275 384
	Förvaltningsavtalskostnader	-282 191	-243 617
	Övriga driftkostnader	-10 520	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 918 742	-3 376 126

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

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 288	-11 780
Administrationskostnader	-79 559	-66 584
Extern revision	-4 166	-24 625
Konsultkostnader	-235 538	-60 696
Medlemsavgifter	-33 400	-33 400
Föreningsverksamhet	-3 600	-6 066
Övriga förvaltningskostnader	-61 988	-16 805
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-425 540	-219 957

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

Personalkostnader

Arvode styrelse	-103 750	-94 950
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Övriga arvoden	-78 711	-78 082
Löner och övriga ersättningar	-343 200	-323 943
Sociala avgifter	-161 698	-155 479
Uttagsbeskattning	-120 398	-131 120
Pensionskostnader och förpliktelser	-33 051	-11 598
Övriga personalkostnader	-188	-375
<i>Summa Personalkostnader</i>	-843 997	-798 547

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

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-1 219 938	-1 219 938
Avskrivning på markanläggning	-82 606	-82 606
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 302 544	-1 302 544

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 312 589	44 312 589
	Ingående anskaffningsvärde mark	102 879	102 879
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 071 907	2 071 907
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	46 487 375	46 487 375
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 187 713	-18 885 169
	Årets avskrivningar	-1 302 544	-1 302 544
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-21 490 257	-20 187 713
	<i>Utgående redovisat värde</i>	24 997 117	26 299 661
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	646 000	646 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 200 000	17 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	181 000	181 000
	<i>Summa</i>	71 027 000	71 027 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 446 915	20 278 073
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	21 446 915	20 278 073
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	69 200	30 567
	Övriga fordringar	87 751	107 256
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	156 951	137 823
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	22 630	20 215
	Upplupna ränteintäkter	4 900	5 067
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 259	10 692
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	40 789	35 974
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 000 000	1 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	1 000 000

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

Kassa och bank

Bankkonto 1	5 146 273	2 916 326
Bankkonto 5	-40	600
Bankkonto 7	14 339	16 859
<i>Summa Kassa och bank</i>	5 160 573	2 933 785

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	3,5%	2027-01-28	1 350 000	100 000
SEB	2,62%	2025-11-28	2 700 000	0
SEB	4,51%	2025-12-28	2 696 179	100 000
SEB	3,82%	2025-06-28	4 497 073	100 000
SEB	2,97%	2026-12-28	2 100 000	50 000
SEB	3,3%	2026-12-28	3 991 163	100 000
SEB	2,97%	2026-12-28	4 000 000	0
			21 334 415	450 000

Långfristig del	11 191 163
Nästa års amortering av långfristig skuld	250 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 893 252
Kortfristig del	10 143 252
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	450 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,39%
Finns swap-avtal	Nej

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

Skatteskulder

Skatteskulder	0	7 584
<i>Summa Skatteskulder</i>	0	7 584

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

Övriga skulder

Momsskuld	120 398	131 120
Källskatt	18 464	18 542
Inre fond	292 126	313 105
Övriga kortfristiga skulder	4 254	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	435 242	462 767

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	515 058	494 873
	Upplupna räntekostnader	3 363	2 027
	Övriga upplupna kostnader	382 512	430 409
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	900 933	927 309

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 Schultz i Ystad, org.nr. 748000-0756

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Schultz i Ystad för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Schultz 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.

Lund

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

MARIA BRUHN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 17:25:32



PETER HANSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 18:21:09



ELIN VIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 18:26:25



BIRGITTA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 19:20:20



SANDRA MÅRTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 09:05:45



SABINA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 08:09:17



STEFAN ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 22:17:00



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 13:49:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

STEFAN ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 11:25:23



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 13:46:35



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.