



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Belladonna i Ystad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Belladonna i Ystad med säte i YSTAD org.nr. 748000-2489 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Ystad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Belladonna Nr 1	1970-01-01	1971

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. 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
20	lokaler (hyresrätt)	144
99	p-platser	0
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 454
Totalt 203 objekt		5 598

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 33 st 2 rok, 42 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ulla-Britt Persson	Ordförande
Bengt Andersson	Sekreterare
Henry Samnegård	Ledamot
Eva Ringström	Ledamot
Mats Rosberg	Ledamot
Astrid Ann-Christin Pile Dahl	Ledamot

16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Andersson, Henry Samnegård och Mats Rosberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Henry Samnegård, Ulla-Britt Persson, Eva Ringström och Bengt Andersson.

Revisorer har varit: Maj-Britt Olsson med Anna Jonasson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Kerstin Ohlin Svensson och Jörgen Filop (sammankallade), vald vid föreningsstämman.

Anställda har varit: Paul Persson, Vicevärd

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2024-04-18.

Årets obligatoriska fastighetsbesiktning:

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts **2024-04-18** av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister. För mindre brister och planerat underhåll har hantverkare kontrakterats och en del är utfört.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Besiktning av föreningens del av fastighetens eldistribution. Akuta brister åtgärdade. Planering och offerter på övriga elarbete, bland annat ny undercentral i miljöhuset. Häckar som avgränsar mot parkering har ersatts med staket. Pollare för belysning borttagna och viss omdragning av el har skett och ny belysning installerats. Kantsten och sten vid staketet. Häck vid infart ersatt. Uppdatering av miljöhuset invändigt för att uppfylla nya krav. Häckar och buskar som är skadliga för fasader har tagits bort och ersatts med stenpartier. Förberedelser och inhämtning av offerter för ommålning av tvättstugor, torkrum och mangelrum. Garantibesiktning av stambyte utfört. Fel åtgärdade samt byte av samtliga spolknappar utfört. Förberedelser för att byta samtliga lås i fastigheten har startat. Ett stort antal mindre reparationer, underhållsåtgärder och måleriarbeten har också utförts.

Föreningens leverantörer:

HSB	Elavtal
Ystad energi	Uppvärmning med Fjärrvärme och el distribution
Tele 2	Kabel-tv
Tele 2	Bredband
HSB Skåne	Ekonomisk förvaltning

V6

HSB Skåne	Teknisk förvaltning
HSB Skåne	Underhållsplansavtal
HSB Skåne	Trappstädning
HSB Skåne/Great Security	Internkontroll brandskydd
Brandservice syd	Service O underhåll brandskyddsutrustning
Trädgårds service	Utemiljö
Ystad kommun	Hushållssopor, matavfall
Umla	Funktionsavtal Reglersystem uppvärmning
Stena Recycling	Återvinning alla fraktioner

Tidigare utfört underhåll:

Artal	Åtgärd
2009	Nytt miljöhus samt renovering av parkering.
2012	Renovering av trapphus samt byte av lägenhetsdörrar.
2017	Energisparprojekt inkluderande byte av värme-, varm- och kallvatten-distribution utomhus.
2018-2019	Byte av avloppsstammar, tappvattenrör, renovering av samtliga badrum, byte av takbeläggning samt installation av nya avfuktare i tvättstugor.
2020	Dränering och förbättring av utemiljö.
2021	Flyttning av barnvagnsförråd. Uppdaterad belysning. Markarbete.
2022	Fortsatt förbättring av utemiljön. Omfogning av fasader och byte av fönsterbalkar. Skyddsrummen har iordningställt. Ny övervakning av värmesystem.
2023	Inbyggnad av källartrappor hus 7. Inbyggnad av de gamla barnvagnsförråden samt skapande av nya förvaringsplatser för barnvagnar. Byte av tvätt utrustning. Mark- och reparations-arbeten

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

*Tvättutrustning byts inte enligt plan utan när behov uppstår. Föreningen har serviceavtal på dessa för att förlänga driftstiden. Energiåtgång kommer att påverka när utrustningar byts ut.

#Om möjligt skall omfogning av samtliga fasader kunna skjutas fram med hjälp av reparationer och utföras i samband med fönsterbyte

Artal	Åtgärd
2025	Fogning av fasader samt reparation av fönsterbalkar#. Byte av samtliga lås i fastigheten samt uppdatering av bokningssystem för tvättstugor. Ny undercentral för el i miljöhuset. Renovering av källargång hus 7, målning av väggar och golv. Försätta byte till LED belysning med sensorer. Byte av tvätt utrustning *. Färdigställa målning i tvättstugor. Borttagande av buskar längs fasader hus 7 samt förbättring av dränering. Vid behov reparation av asfalt på gården
2026	Slutföra borttagande av buskar och annat som kan samla fukt längs fasader. Förbättra dränering med stenpartier. Fortsatt förbättring av utemiljö genom plantering. Minska hårdgjorda ytor på gården genom att ersätta en del asfalt med marksten. Rensning av ventilationskanaler. Slutföra byte till LED belysning med sensorer. Målning av övriga utrymmen i källaren hus 7. Byte av tvätt utrustning *. Underhållsspolning av och besiktning av avloppssystem, installation av värmeväxlare för fjärrvarme
2027	Staket runt resterande del av parkering
2028	Enligt då gällande underhållsplan
2029	Byte av fönster. Byte av fönsterbalkar samt omfogning av fasader

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 107 och under året har det tillkommit 12 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	223	290	286	182	172
Skuldsättning, kr/kvm	3 982	4 081	4 179	4 635	4 734
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 087	4 189	4 290	4 758	4 859
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	197	179	155	148	144
Årsavgifter, kr/kvm	972	953	934	934	934
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	93	100	93
Totala intäkter, kr/kvm	955	939	983	908	981
Nettoomsättning, tkr	5 325	5 206	5 088	5 074	5 070
Resultat efter finansiella poster, tkr	294	496	829	-172	483
Soliditet, %	35	34	33	29	29

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

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

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

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

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

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

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

V6

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital		resultat enligt		
		stämmans beslut		
Inbetalade insatser, kr	582 250	0	0	582 250
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 618 734	0	173 575	4 792 309
S:a bundet eget kapital, kr	5 200 984	0	173 575	5 374 559
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 981 253	496 292	-173 575	7 303 970
Årets resultat, kr	496 292	-496 292	293 861	293 861
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 477 545	0	120 286	7 597 831
S:a eget kapital, kr	12 678 529	0	293 861	12 972 390

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 243 000 kr samt ianspråktagande skett med 69 425 kr

V6

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	7 477 545
Årets resultat, kr	293 861
Reservation till underhållsfond, kr	-243 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	69 425
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 597 831

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 597 831

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

V6

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 324 840	5 206 214
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 831	51 088
Summa Rörelseintäkter		5 343 671	5 257 302
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 140 369	-2 886 855
Övriga externa kostnader	Not 5	-187 717	-170 304
Personalkostnader	Not 6	-102 637	-127 857
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-885 568	-861 231
Summa Rörelsekostnader		-4 316 290	-4 046 247
Rörelseresultat		1 027 381	1 211 055
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 977	27 065
Räntekostnader och liknande resultatposter		-788 497	-741 828
Summa Finansiella poster		-733 520	-714 763
Resultat efter finansiella poster		293 861	496 292
Resultat före skatt		293 861	496 292
Årets resultat		293 861	496 292

V6

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8	33 881 326 34 766 894
Summa Materiella anläggningstillgångar		33 881 326 34 766 894
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500 500
Summa Anläggningstillgångar		33 881 826 34 767 394

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		5 048 0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	79 311 65 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	59 211 87 442
Summa Kortfristiga fordringar		143 570 152 490
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 502 895 1 002 895
Summa Kortfristiga placeringar		1 502 895 1 002 895
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 13	1 637 068 1 584 822
Summa Kassa och bank		1 637 068 1 584 822
Summa Omsättningstillgångar		3 283 533 2 740 207
Summa Tillgångar		37 165 359 37 507 601

V6

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	582 250	582 250
Fond för yttre underhåll	4 792 309	4 618 734
Summa Bundet eget kapital	5 374 559	5 200 984

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 303 970	6 981 253
Årets resultat	293 861	496 292
Summa Fritt eget kapital	7 597 831	7 477 545

Summa Eget kapital

12 972 390 12 678 529

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 047 500	22 287 500
Summa Långfristiga skulder		9 047 500	22 287 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 240 000	554 000
Leverantörsskulder		167 113	275 508
Skatteskulder	Not 15	13 117	16 496
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 092 159	1 071 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	633 080	623 896
Summa Kortfristiga skulder		15 145 469	2 541 572

Summa Skulder

24 192 969 24 829 072

Summa Eget kapital och skulder

37 165 359 37 507 601

V6

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 027 381 1 211 055

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 885 568 861 231

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

885 568 861 231

Erhållen ränta

53 871 24 865

Erlagd ränta

-788 497 -741 828

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 178 323 1 355 323

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 24 539 -58 820

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -82 103 269 206

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-57 564 210 386

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 120 760 1 565 709

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -1 386 658

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -1 386 658

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -554 000 -554 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -554 000 -554 000

Årets kassaflöde

566 760 -374 949

Likvida medel vid årets början

2 613 746 2 988 695

Likvida medel vid årets slut

3 180 505 2 613 746

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:	10-30 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 676 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.

V4

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 302 236	5 198 352
	Hyror lokaler	19 836	19 646
	Hyror garage och parkeringsplatser	209 100	193 950
	Övriga primära intäkter	21 293	16 671
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 552 465	5 428 619
	Hysesbortfall	-42 200	-36 980
	Avsatt till inre fond	-185 425	-185 425
	<i>Summa</i>	-227 625	-222 405
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 324 840	5 206 214

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	18 831	51 088
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	18 831	51 088

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-656 189	-495 378
	Snö och halk-bekämpning	-46 870	-51 276
	Reparationer	-650 284	-448 560
	Planerat underhåll	-69 425	-265 292
	El	-136 114	-172 611
	Uppvärmning	-684 556	-566 369
	Vatten	-282 126	-263 359
	Sophämtning	-116 248	-107 703
	Fastighetsförsäkring	-51 428	-62 070
	Kabel-TV och bredband	-55 763	-56 250
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-137 028	-133 476
	Förvaltningsavtalskostnader	-221 931	-211 753
	Övriga driftkostnader	-32 409	-52 757
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 140 369	-2 886 855

V6

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

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-8 368
Administrationskostnader	-73 045	-86 610
Extern revision	-15 875	-11 500
Konsultkostnader	-47 834	-2 468
Medlemsavgifter	-34 362	-33 763
Föreningsverksamhet	-2 025	-1 559
Övriga förvaltningskostnader	-14 575	-26 035
Summa Övriga externa kostnader	-187 717	-170 304

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

Personalkostnader

Arvode styrelse	-70 000	-80 500
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Övriga arvoden	-8 651	-10 413
Löner och övriga ersättningar	-3 240	-6 233
Sociala avgifter	-11 189	-16 294
Pensionskostnader och förpliktelser	0	-428
Övriga personalkostnader	-6 556	-10 989
Summa Personalkostnader	-102 637	-127 857

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	-736 388	-712 051
Avskrivning på markanläggning	-149 180	-149 180
Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-885 568	-861 231

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 516 928	37 056 708
	Ingående anskaffningsvärde mark	403 000	403 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 530 000	4 530 000
	Årets investeringar	0	1 460 220
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	43 449 928	43 449 928
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 683 034	-7 821 803
	Årets avskrivningar	-885 568	-861 231
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-9 568 602	-8 683 034
	Utgående redovisat värde	33 881 326	34 766 894
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 600 000	13 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	61 600 000	61 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	27 766 100	27 766 100
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	27 766 100	27 766 100
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>		
	Avräkningskonto HSB	43 437	28 924
	Övriga fordringar	35 874	36 124
	Summa Övriga fordringar	79 311	65 048
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	35 552	15 877
	Upplupna ränteutgifter	4 906	3 800
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 753	67 765
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 211	87 442

VL9

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

1 500 000

1 000 000

Bostadsrätter

2 895

2 895

Summa Övriga kortfristiga placeringar

1 502 895

1 002 895

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

Kassa och bank

Bankkonto 1

1 637 068

1 584 822

Summa Kassa och bank

1 637 068

1 584 822

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
---------------	--	-------------------

Låneinstitut

Räntesats

Konv.datum

Belopp

Nästa års
amortering

SBAB Bank AB

1,3%

2025-02-14

1 980 000

44 000

SBAB Bank AB

4,2%

2026-05-19

6 195 000

140 000

SBAB Bank AB

1,47%

2026-12-11

3 062 500

70 000

SBAB Bank AB

4,03%

2025-09-10

11 050 000

300 000

22 287 500

554 000

Långfristig del

9 047 500

Nästa års amortering av långfristig skuld

210 000

Lån som ska konverteras inom ett år

13 030 000

Kortfristig del

13 240 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

554 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 216 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,48%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
---------------	----------------------	-------------------	-------------------

Skatteskulder

Skatteskulder

13 117

16 496

Summa Skatteskulder

13 117

16 496

V6

2024

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Belladonna i Ystad
748000-2489

16 (16)

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

Övriga skulder

Depositioner	0	0
Momsskuld	0	0
Källskatt	0	0
Inre fond	1 092 159	1 071 672
Övriga kortfristiga skulder	0	0
Summa Övriga skulder	1 092 159	1 071 672

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	455 029	459 627
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
Upplupna räntekostnader	0	0
Övriga upplupna kostnader	178 051	164 269
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	633 080	623 896

Not 18	Eventualförpliktelser
--------	-----------------------

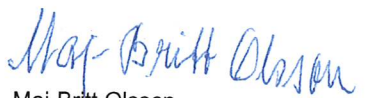
Fastigo	197 kr	492 kr
---------	--------	--------

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Ystad den 2025- 04-30


Ulla-Britt Persson
Ann-Christin Piledahl
Bengt Andersson
Eva Ringström
Henry Samnegård
Mats Rosberg

Vår revisionsberättelse har angivits den 2025- 05-08


Maj-Britt Olsson
Revisor vald av föreningsstämman
Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Belladonna i Ystad, org.nr. 748000-2489

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Belladonna i Ystad för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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. 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.

VG

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 Belladonna i Ystad för räkenskapsåret 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

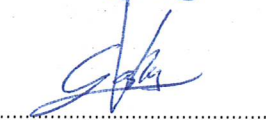
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 08 / 08 2025



Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Maj-Britt Olsson
Av föreningen vald 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.