



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Utkiken i Ystad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Utkiken i Ystad med säte i YSTAD org.nr. 716438-8907 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Ystad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Slanggurkan 1	1988-01-01	1989
Syltgurkan 3	1988-01-01	1989

Totalt 2 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. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 558
29	p-platser	0

Totalt 67 objekt 3 558

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 2 rok, 11 st 3 rok, 22 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Ystad Syltgurkan GA:1	G:A		50 / 100	Asfalterad tillfartsväg

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johnny Pettersson	Ordförande
Per-Åke Sjölander	Ledamot
Gunnel Ceihagen	Ledamot
Benita Ringström	Ledamot
Carina Nilsson	Ledamot
Linda Lindsjö	Ledamot utsedd av HSB Skåne

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Johnny Pettersson, Per-Åke Sjölander och Carina Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Johnny Pettersson, Per-Åke Sjölander, Gunnel Ceihagen och Carina Nilsson.

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

Styrelsen agerar valberedning.

Anställd vicevärd har varit Uno Stenfeldt.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har under året bytt redovisningsprincip från K2 till K3.

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 2024-10-12.

Underhållsåtgärder under året:

Startat ett projekt för installation av laddstolpar under 2025-2026.

Målning av balkongräcken.

Renoverat en del fasader.

Tidigare utförda underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2018	Asfaltering av p-platser, byte av garageportar.
2019	Spolning av avloppsstammar.
2020-2022	Byte av värmepumpar.

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

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Byte av plåtdetaljer.
2025-2026	Eventuellt installation av laddstolpar.
2028	Enligt underhållsplan omfogning av tegelfogar och asfaltering.
2029	Enligt underhållsplan byte av dörrar på förråd och sophus.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 56 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	307	348	416	385	408
Skuldsättning, kr/kvm	5 119	5 289	5 458	5 628	5 939
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 119	5 289	5 458	5 628	5 939
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	67	60	54	59	57
Årsavgifter, kr/kvm	875	858	832	832	832
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	98	98	97
Totala intäkter, kr/kvm	895	873	852	845	854
Nettoomsättning, tkr	3 185	3 090	3 007	3 001	2 999
Resultat efter finansiella poster, tkr	-120	608	390	299	597
Soliditet, %	40	40	38	36	34

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). Värme och 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 ökade driftskostnader och avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 766 747 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 307 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% 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	2 199 023	0	0	2 199 023
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	174 000	0	0	174 000
Uppskrivningsfond, kr	508 037	0	0	508 037
Underhållsfond, kr	2 382 788	0	-185 573	2 197 215
S:a bundet eget kapital, kr	5 263 848	0	-185 573	5 078 275
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 754 605	607 506	185 573	7 547 684
Årets resultat, kr	607 506	-607 506	-119 774	-119 774
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 362 111	0	65 799	7 427 910
S:a eget kapital, kr	12 625 959	0	-119 774	12 506 185

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 180 000 kr samt ianspråktagande skett med 365 573 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	7 362 111
Årets resultat, kr	-119 774
Reservation till underhållsfond, kr	-180 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	365 573
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 427 910

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 427 910

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	3 185 147	3 089 626
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	15 368
Summa Rörelseintäkter		3 185 147	3 104 994
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 649 628	-1 386 920
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 078	-103 974
Personalkostnader	Not 6	-232 685	-214 352
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-844 776	-324 649
Summa Rörelsekostnader		-2 812 166	-2 029 896
Rörelseresultat		372 981	1 075 098
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56 352	26 085
Räntekostnader och liknande resultatposter		-549 107	-493 677
Summa Finansiella poster		-492 755	-467 592
Resultat efter finansiella poster		-119 774	607 506
Resultat före skatt		-119 774	607 506
Årets resultat		-119 774	607 506

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	28 781 141	29 625 917
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	22 350	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		28 803 491	29 625 917

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

28 803 991 29 626 417

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	4 425
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	42 442	31 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	18 079	21 409
Summa Kortfristiga fordringar		60 521	57 527

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 500 000	1 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 500 000	1 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	820 473	702 102
Summa Kassa och bank		820 473	702 102

Summa Omsättningstillgångar

2 380 994 2 259 629

Summa Tillgångar

31 184 985 31 886 046



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 373 023	2 373 023
Uppskrivningsfond	508 037	508 037
Fond för yttre underhåll	2 197 215	2 382 788
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	5 078 275	5 263 848

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 547 684	6 754 605
Årets resultat	-119 774	607 506
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	7 427 910	7 362 111

Summa Eget kapital

12 506 184

12 625 959

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 723 498	11 946 574
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		9 723 498	11 946 574

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 488 714	6 871 838
Leverantörsskulder		100 572	35 120
Skatteskulder	Not 16	33 722	62 880
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	4 505	2 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	327 789	340 890
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		8 955 303	7 313 514

Summa Skulder

18 678 801

19 260 088

Summa Eget kapital och skulder

31 184 985

31 886 046

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	372 981	1 075 098
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	844 776	324 649
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	844 776	324 649
Erhållen ränta	58 472	18 556
Erlagd ränta	-548 602	-488 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	727 627	929 386
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	14 712	26 833
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	24 408	13 864
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	39 120	40 697
Kassaflöde från den löpande verksamheten	766 747	970 083
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-22 350	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-22 350	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-606 200	-606 200
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-606 200	-606 200
Årets kassaflöde	138 197	363 883
Likvida medel vid årets början	2 223 560	1 859 678
Likvida medel vid årets slut	2 361 757	2 223 560



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.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5 § fjärde stycket årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	12 945 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	3 112 020	3 051 036
	Hyror garage och parkeringsplatser	68 700	34 700
	Övriga primära intäkter	7 627	5 690
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 188 347	3 091 426
	Hyresbortfall	-3 200	-1 800
	<i>Summa</i>	-3 200	-1 800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 185 147	3 089 626

I årsavgifter ingår 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	0	15 368
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	15 368

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-113 829	-107 376
	Snö och halk-bekämpning	-58 471	-33 806
	Reparationer	-203 823	-78 897
	Planerat underhåll	-365 573	-305 631
	El	-33 889	-40 422
	Vatten	-204 790	-174 388
	Sophämtning	-90 740	-98 975
	Fastighetsförsäkring	-44 762	-40 068
	Kabel-TV och bredband	-47 749	-47 459
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-359 025	-331 702
	Förvaltningsavtalskostnader	-124 533	-120 685
	Övriga driftkostnader	-2 443	-7 510
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 649 628	-1 386 920

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-17 350	-25 128
	Extern revision	-13 500	-11 675
	Konsultkostnader	-22 966	-37 940
	Medlemsavgifter	-12 400	-12 400
	Föreningsverksamhet	-675	0
	Övriga förvaltningskostnader	-18 187	-16 832
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-85 078	-103 974
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	1	1
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-91 700	-97 000
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-43 200	-43 200
	Löner och övriga ersättningar	-56 759	-33 090
	Sociala avgifter	-26 788	-26 074
	Övriga personalkostnader	-11 238	-11 988
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-232 685	-214 352
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-844 776	-324 649
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-844 776	-324 649

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 940 087	33 940 087
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 030 791	2 030 791
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	66 737	66 737
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	36 037 615	36 037 615
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 411 698	-6 087 049
	Årets avskrivningar	-844 776	-324 649
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 256 474	-6 411 698
	<i>Utgående redovisat värde</i>	28 781 141	29 625 917
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 080 000	30 399 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 080 000	16 720 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	55 160 000	47 119 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 222 000	35 222 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	35 222 000	35 222 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	22 350	0
	Omklassificering till byggnad	0	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	22 350	0
	Avser installation av laddstolpar och beräknas kosta ca 750 000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 15 år.		
Not 10	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 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	41 284	21 458
	Övriga fordringar	1 158	10 235
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	42 442	31 693

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	11 504	10 251
Upplupna ränteintäkter	6 575	8 695
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 463
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	18 079	21 409

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	500 000	500 000
Placeringar SEB	1 000 000	1 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 500 000	1 500 000

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

Kassa och bank

Sparbanken Skåne transaktionskonto	779 746	697 102
SEB sparkonto företag	38 400	0
Sparbanken Skåne företagskonto	2 328	5 000
<i>Summa Kassa och bank</i>	820 473	702 102

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	3,15%	2027-12-28	6 265 638	202 140
SEB	4,49%	2025-12-28	6 265 638	202 140
SEB	1,3%	2025-12-28	1 900 936	81 920
SEB	4,66%	2026-07-28	3 780 000	120 000
			18 212 212	606 200

Långfristig del	9 723 498
Nästa års amortering av långfristig skuld	322 140
Lån som ska konverteras inom ett år	8 166 574
Kortfristig del	8 488 714
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	606 200
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 424 800
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,73%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	33 722	62 880
	<i>Summa Skatteskulder</i>	33 722	62 880
Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	4 475	2 756
	Inre fond	30	30
	<i>Summa Övriga skulder</i>	4 505	2 786
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	265 902	260 992
	Upplupna räntekostnader	9 706	9 201
	Övriga upplupna kostnader	52 181	70 697
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	327 789	340 890

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 Utkiken i Ystad, org.nr. 716438-8907

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Utkiken 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annika Örn
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

JOHNNY PETTERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 14:00:11



LINDA LINDSJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 12:06:05



GUNNEL CEIHAGEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:42:58



PER-ÅKE SJÖLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 14:52:31



BENITA RINGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 16:01:15



CARINA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 08:42:27



ANNIKA ÖRN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 10:10:43



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 11:57:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANNIKA ÖRN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 10:12:09



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 11:52:42



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.