



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Stenhuggaren i Eslöv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stenhuggaren i Eslöv med säte i ESLÖV org.nr. 742000-0676 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eslöv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenhuggaren 10	1951-01-01	1952
Stenhuggaren 8	1951-01-01	1952
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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
6	lokaler (hyresrätt)	255
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 585
Totalt 57 objekt		2 840

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 16 st 2 rok, 15 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bengt Althaimer	Ordförande
Arne Nilsson	Ledamot
Kenneth Olsson	Ledamot
Lina Sandell	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Arne Nilsson och Lina Sandell.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Arne Nilsson, Bengt Althaimer, Kenneth Olsson och Lina Sandell.

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

Valberedning har varit: Krystyna Gustavsson (sammankallande) och Ronny Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

På stämman togs ett andra beslut om att anta nya stadgar. Stämman beslutade enhälligt att anta de nya stadgarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +8% 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 2024-10-23.

Inga väsentliga händelser har skett under 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2007	Stambyte
2018	Takrenovering
2018	Byte av ventilation från självdrag till mekanisk frånluft

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

Årtal	Åtgärd
2025	Spolning av stamledningar
2026	Beroende på utfall av kontroll dag/spillvatten 2024-2025 kommer åtgärder vidtas
2026-2027	Påbörja planering av balkong- och fasadrenovering
2027-2029	Balkong- och fasadrenovering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	250	239	193	194	195
Skuldsättning, kr/kvm	5 265	5 378	5 490	5 602	5 712
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 784	5 909	6 032	6 154	6 275
Räntekänslighet, %	5	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	297	281	259	260	240
Årsavgifter, kr/kvm	1 126	1 062	975	919	910
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 064	1 002	921	863	861
Nettoomsättning, tkr	3 022	2 840	2 608	2 451	2 443
Resultat efter finansiella poster, tkr	106	169	8	41	-18
Soliditet, %	15	14	13	13	13

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 ej 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.

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	62 600	0	0	62 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 905 885	0	24 575	1 930 460
S:a bundet eget kapital, kr	1 968 485	0	24 575	1 993 060
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	553 665	169 306	-24 575	698 396
Årets resultat, kr	169 306	-169 306	106 126	106 126
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	722 971	0	81 551	804 522
S:a eget kapital, kr	2 691 456	0	106 126	2 797 582

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 117 000 kr samt ianspråktagande skett med 92 425 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	722 971
Årets resultat, kr	106 126
Reservation till underhållsfond, kr	-117 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	92 425
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	804 522

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	804 522

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	3 022 367	2 839 888
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	38 712
Summa Rörelseintäkter		3 022 367	2 878 600
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 921 497	-1 704 184
Övriga externa kostnader		-57 066	-55 787
Personalkostnader	Not 5	-49 154	-49 313
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-510 546	-510 546
Summa Rörelsekostnader		-2 538 263	-2 319 830
Rörelseresultat		484 104	558 769
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	64 342	21 630
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-442 319	-411 094
Summa Finansiella poster		-377 977	-389 464
Resultat efter finansiella poster		106 126	169 306
Resultat före skatt		106 126	169 306
Årets resultat		106 126	169 306



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	15 699 725	16 210 272
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		15 699 725	16 210 272
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		15 700 225	16 210 772

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 10	5 820	41
Aktuell skattefordran	Not 11	14 057	16 148
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	47 516	42 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	89 924	90 512
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		157 317	149 254
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 700 000	1 400 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 700 000	1 400 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	873 854	894 996
<i>Summa Kassa och bank</i>		873 854	894 996
Summa Omsättningstillgångar		2 731 172	2 444 250
Summa Tillgångar		18 431 397	18 655 022

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 16	62 600	62 600
Fond för yttre underhåll	Not 17	1 930 460	1 905 885
Summa Bundet eget kapital		1 993 060	1 968 485

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	Not 18	698 396	553 665
Årets resultat	Not 19	106 126	169 306
Summa Fritt eget kapital		804 522	722 971

Summa Eget kapital		2 797 582	2 691 455
--------------------	--	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 20	8 412 846	8 491 154
Summa Långfristiga skulder		8 412 846	8 491 154

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 538 579	6 783 474
Leverantörsskulder	Not 21	181 720	153 605
Övriga kortfristiga skulder	Not 22	133 913	166 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	366 757	368 569
Summa Kortfristiga skulder		7 220 969	7 472 413

Summa Skulder		15 633 815	15 963 567
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		18 431 397	18 655 022
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	484 104	558 769
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	510 546	510 546
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	510 546	510 546
Erhållen ränta	60 991	20 583
Erlagd ränta	-449 027	-410 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	606 614	679 116
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-581	-406
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	159	-8 017
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-422	-8 423
Kassaflöde från den löpande verksamheten	606 192	670 692
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-323 203	-317 344
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-323 203	-317 344
Årets kassaflöde	282 989	353 348
Likvida medel vid årets början	2 317 507	1 964 159
Likvida medel vid årets slut	2 600 496	2 317 507



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:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 911 008	2 746 176
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	84	0
	Hyror lokaler	93 868	88 584
	Hyror förbrukningsbaserad	0	84
	Övriga primära intäkter	25 068	12 664
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 030 028	2 847 508
	Avgiftsbortfall	-41	0
	Hyresbortfall	-7 620	-7 620
	<i>Summa</i>	-7 661	-7 620
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 022 367	2 839 888

I årsavgiften ingår uppvärmningskostnader och vatten

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	38 712
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	38 712

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-64 184	-11 044
	Snö och halk-bekämpning	-14 781	-11 526
	Reparationer	-93 669	-46 273
	Planerat underhåll	-92 425	0
	EI	-117 303	-131 737
	Uppvärmning	-497 512	-479 067
	Vatten	-229 359	-188 074
	Sophämtning	-77 045	-73 404
	Fastighetsförsäkring	-37 520	-67 301
	Kabel-TV och bredband	-147 523	-150 103
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-90 520	-88 429
	Förvaltningsavtalskostnader	-453 657	-442 286
	Övriga driftkostnader	-6 000	-14 941
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 921 497	-1 704 184

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-35 500	-34 500
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-1 000	-2 000
	Sociala avgifter	-9 654	-9 813
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-49 154	-49 313
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-510 546	-510 546
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-510 546	-510 546
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	63 510	20 829
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	832	801
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	64 342	21 630
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-437 772	-406 839
	Övriga räntekostnader	-4 547	-4 255
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-442 319	-411 094

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 691 210	22 691 210
	Ingående anskaffningsvärde mark	95 389	95 389
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	22 786 600	22 786 600
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 576 328	-6 065 782
	Årets avskrivningar	-510 546	-510 546
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-7 086 874	-6 576 328
	Utgående redovisat värde	15 699 725	16 210 272
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 800 000	22 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	405 000	405 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 600 000	9 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	334 000	334 000
	Summa	33 139 000	33 139 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 225 185	17 225 185
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	17 225 185	17 225 185
Not 10	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	5 820	41
	Summa Kundfordringar	5 820	41
Not 11	Aktuell skattefordran	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	14 057	16 148
	Summa Aktuell skattefordran	14 057	16 148
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	26 642	22 511
	Övriga fordringar	20 874	20 042
	Summa Övriga fordringar	47 516	42 553

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	9 634	8 616
	Upplupna ränteintäkter	4 993	1 642
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 297	80 254
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	89 924	90 512
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 700 000	1 400 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 700 000	1 400 000
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	868 781	891 524
	Bankkonto 2	5 073	3 472
	<i>Summa Kassa och bank</i>	873 854	894 996
Not 16	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	62 600	62 600
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	62 600	62 600
Not 17	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	1 930 460	1 905 885
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	1 930 460	1 905 885
Not 18	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Balanserat resultat</i>		
	Balanserat resultat	698 396	553 665
	<i>Summa Balanserat resultat</i>	698 396	553 665
Not 19	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Årets resultat</i>		
	Årets resultat	106 126	169 306
	<i>Summa Årets resultat</i>	106 126	169 306

Not 20	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>
	Stadshypotek AB	1,25%	2026-06-01	2 087 538	21 632
	SBAB Bank AB	3,86%	2026-01-19	2 097 672	23 436
	SBAB Bank AB	3,55%	2025-11-12	4 362 599	91 364
	SBAB Bank AB	2,27%	2025-04-16	2 040 000	90 000
	Swedbank Hypotek AB	2,63%	2027-10-25	4 363 616	90 912
				14 951 425	317 344
	Långfristig del			8 412 846	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			135 980	
	Lån som ska konverteras inom ett år			6 402 599	
	Kortfristig del			6 538 579	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			317 344	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 269 376	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,83%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 21	Leverantörsskulder			2024-12-31	2023-12-31
	<i>Leverantörsskulder</i>				
	Leverantörsskulder			181 720	153 605
	<i>Summa Leverantörsskulder</i>			181 720	153 605
Not 22	Övriga kortfristiga skulder			2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>				
	Inre fond			133 719	161 088
	Övriga kortfristiga skulder			194	5 677
	<i>Summa Övriga skulder</i>			133 913	166 765
Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter			246 927	236 689
	Upplupna räntekostnader			12 695	19 403
	Övriga upplupna kostnader			107 135	112 477
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			366 757	368 569

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 Skomakaren i Eslöv, org.nr. 742000-0676

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skomakaren i Eslöv 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 Skomakaren i Eslöv 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.

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mohammad Reza Ramezani
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

BENGT ALTHAIMER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 12:49:44



LINA SANDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 18:32:59



ARNE NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 13:44:56



KENNETH OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 23:48:24



MOHAMMAD REZA RAMEZANI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 19:16:32



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 08:50:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MOHAMMAD REZA RAMEZANI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 19:18:50



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 08:47:37



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.