



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Skonaren i Ystad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Skonaren i Ystad med säte i YSTAD org.nr. 748000-0624 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Ystad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fullriggaren 8	1963-01-01	1965
Skonaren 1	1963-01-01	1965
Slupen 1	1963-01-01	1965

Totalt 3 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 m ²
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 154
18	garageplatser	180
27	p-platser	0
Totalt 79 objekt		3 334

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 3 rok, 26 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mats Persson	Ordförande
Bertil Andersson	Ledamot
Gunnel Ceihagen	Ledamot
Björn Ekstedt	Ledamot
Jan Persson- Lööv	Ledamot
Eva Ekberg	Ledamot
Göran Hedin	Suppleant
Lena Olsson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunnel Ceihagen, Mats Persson och Björn Ekstedt.

Revisorer har varit: Maj-Britt Olsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ingrid Borg (sammanställande), Gunilla Persson och Ingrid Olsson, valda vid föreningsstämman.

Anställd vicevärd på deltid: Christer Holmgren.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma angående antagande av HSB normalstadgar 2023 hölls 2024-11-09. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Stämman beslutade att anta HSB normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +10% 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 2024-08-24.

Underhåll under året:

Källartrappa och sprickor på socklar har åtgärdats.

Filmning av dagvattenledning (ok).

Öppnat upp för ventilering av gavelfasader.

Förbättrat el-säkerheten.

Kompletterat vår gemensamma utebelysning.

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

År 2027-2028 enligt underhållsplan stambyte/relining, byte fjärrvärmecentral, byte vattenstammar och fasadrenovering.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	71	109	103	68	141
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	187	163	148	148	130
Årsavgifter, kr/kvm	476	462	448	437	433
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	94	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	476	468	475	440	432
Nettoomsättning, tkr	1 586	1 541	1 497	1 468	1 441
Resultat efter finansiella poster, tkr	76	193	266	116	377
Soliditet, %	94	94	93	94	95

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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	443 450	0	0	443 450
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 760 665	0	-54 030	1 706 635
S:a bundet eget kapital, kr	2 204 115	0	-54 030	2 150 085
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 886 102	193 300	54 030	3 133 432
Årets resultat, kr	193 300	-193 300	75 885	75 885
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 079 402	0	129 915	3 209 317
S:a eget kapital, kr	5 283 517	0	75 885	5 359 402

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 49 000 kr samt ianspråktagande skett med 103 030 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 079 402
Årets resultat, kr	75 885
Reservation till underhållsfond, kr	-49 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	103 030
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 209 317

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 209 317

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	1 586 015	1 540 899
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	18 011
Summa Rörelseintäkter		1 586 015	1 558 910
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 403 664	-1 268 657
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 648	-50 541
Personalkostnader	Not 6	-62 419	-56 224
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-58 542	-58 542
Summa Rörelsekostnader		-1 603 273	-1 433 965
Rörelseresultat		-17 258	124 945
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		94 642	68 599
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 500	-244
Summa Finansiella poster		93 142	68 355
Resultat efter finansiella poster		75 885	193 300
Resultat före skatt		75 885	193 300
Årets resultat		75 885	193 300

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	2 300 053	2 358 596
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		2 300 053	2 358 596

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar**2 300 553 2 359 096**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 433	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	101 386	61 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	39 217	37 655
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		142 036	99 181

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 400 000	1 400 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 400 000	1 400 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	1 875 798	1 755 903
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 875 798	1 755 903

Summa Omsättningstillgångar**3 417 834 3 255 084****Summa Tillgångar****5 718 387 5 614 179**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	443 450	443 450
Fond för yttre underhåll	1 706 635	1 760 665
Summa Bundet eget kapital	2 150 085	2 204 115

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 133 432	2 886 102
Årets resultat	75 885	193 300
Summa Fritt eget kapital	3 209 317	3 079 402

Summa Eget kapital

5 359 402

5 283 517

Skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	80 811	51 866
Skatteskulder	Not 14 25 453	54 222
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 5 382	2 893
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 247 340	221 682
Summa Kortfristiga skulder	358 986	330 662

Summa Skulder

358 986

330 662

Summa Eget kapital och skulder

5 718 387

5 614 179

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-17 258	124 945
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	58 542	58 542
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	58 542	58 542
Erhållen ränta	92 402	62 299
Erlagd ränta	-1 500	-244

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	10 610	6 319
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	28 323	-58 211
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	38 933	-51 892

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Årets kassaflöde	171 120	193 650
Likvida medel vid årets början	3 204 372	3 010 722
Likvida medel vid årets slut	3 375 492	3 204 372

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 500 204	1 456 440
	Hyror garage och parkeringsplatser	90 954	87 918
	Övriga primära intäkter	8 295	4 468
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 599 453	1 548 826
	Hyresbortfall	-13 438	-7 927
	<i>Summa</i>	-13 438	-7 927
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 586 015	1 540 899
	I årsavgifter ingår uppvärmning, vatten, kabel-TV och bredband.		
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	18 011
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	18 011
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Snö och halk-bekämpning	-23 288	-11 315
	Reparationer	-100 700	-102 494
	Planerat underhåll	-103 030	-110 647
	EI	-37 249	-46 714
	Uppvärmning	-441 210	-361 418
	Vatten	-144 999	-134 602
	Sophämtning	-61 184	-42 852
	Fastighetsförsäkring	-44 392	-39 715
	Kabel-TV och bredband	-60 180	-59 870
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-323 850	-296 580
	Förvaltningsavtalskostnader	-63 582	-62 449
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 403 664	-1 268 657
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-26 658	-8 380
	Extern revision	-13 375	-11 500
	Konsultkostnader	-11 900	-6 900
	Medlemsavgifter	-11 200	-11 200
	Föreningsverksamhet	-6 575	0
	Övriga förvaltningskostnader	-8 940	-12 562
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-78 648	-50 541

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	-25 700	-24 850
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-20 142	-16 892
	Löner och övriga ersättningar	-3 433	-2 808
	Sociala avgifter	-10 844	-9 474
	Pensionskostnader och förpliktelser	-300	-200
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-62 419	-56 224
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	-58 542	-58 542
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-58 542	-58 542
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 379 870	5 379 870
	Ingående anskaffningsvärde mark	243 547	243 547
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	5 623 417	5 623 417
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 264 821	-3 206 279
	Årets avskrivningar	-58 542	-58 542
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 323 364	-3 264 821
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 300 053	2 358 596
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	25 732 000	25 536 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	24 208 000	14 008 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	49 940 000	39 544 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	2 773 100	2 773 100
	Varav i eget förvar	-2 773 100	-2 773 100
	<i>Ställda säkerheter</i>	0	0

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	99 694	48 469
	Övriga fordringar	1 692	13 057
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	101 386	61 526
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	11 410	10 160
	Upplupna ränteintäkter	12 740	10 500
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 067	16 995
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	39 217	37 655
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 400 000	1 400 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 400 000	1 400 000
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Sparbanken Skåne	549 448	470 412
	SBAB	1 326 349	1 285 491
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 875 798	1 755 903
Not 14	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	25 453	54 222
	<i>Summa Skatteskulder</i>	25 453	54 222
Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	3 032	543
	Inre fond	2 350	2 350
	<i>Summa Övriga skulder</i>	5 382	2 893

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	141 359	127 631
	Övriga upplupna kostnader	105 981	94 051
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	247 340	221 682

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 Skonaren i Ystad, org.nr. 748000-0624

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skonaren 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Skonaren 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maj-Britt Olsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MATS PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 08:48:03



GUNNEL CEIHAGEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 11:28:51



BJÖRN EKSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 14:29:37



BERTIL ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 09:21:18



JAN PERSSON-LÖÖV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 07:28:32



EVA EKBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 11:04:36



MAJ-BRITT OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 14:01:48



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 09:17:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MAJ-BRITT OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 14:03:40



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 09:17:13



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.