



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Sandstenen i Lomma

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sandstenen i Lomma med säte i Lomma org.nr. 716407-3061 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lomma kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lomma 33:34	1985-06-20	1987
Lomma 33:36	1985-06-20	1987

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	48
57	p-platser varav 10 med laddbox	0
65	garageplatser varav 6 med laddbox	0
101	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 954
13	förråd	0
4	p-platser (gäster)	0
Totalt 242 objekt		8 002

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 2 rok, 47 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Claes Mikkelsen	Ordförande	2019-06-06	
Bengt Persson	Ledamot	2011-10-05	2023-07-12
Björn Walter Klefbohm	Ledamot	2016-06-11	
Mona Sandqvist	Ledamot	2003-06-19	
Christer Nilsson	Ledamot	2019-06-06	
Anders Holmgren	Ledamot	2023-10-24	
Jörgen Edahl	Ledamot	2013-06-04	
Renata Krystyniak	Ledamot	2022-08-30	
Lena Sjöholm	Suppleant	2022-08-30	2023-10-24
Per Ståhl	Suppleant	2019-06-06	
Anders Larsson	Suppleant	2023-10-24	
Erik Lundmark	Suppleant	2019-06-06	2023-10-24
Susanna Sjöwall	Suppleant	2023-10-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Claes Mikkelsen, Jörgen Edahl, Renata Krystyniak, samt ersättarna Per Ståhl och Susanna Sjöwall.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Persson, Mona Sandqvist, Christer Nilsson, Claes Mikkelsen och Renata Krystyniak.

Revisorer har varit: Sofia Böhmer med Patrick Kjell som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Leif Jönsson (sammanställande), Jonny Lundblad samt Martin Myrius, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 39 st, varav 31 röstberättigade medlemmar och en fullmakt. Sammanlagt 32 röster.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2,5%.

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 2023-09-25.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 2,5 % 1/1 2023 enl ekonomiska planen. Föreningen har löst in ett lån på 3 300 000 kr med egna medel.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 900 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Den för 2024 upprättade budgeten innebär ingen höjning av avgiften men i gengäld så slopas avsättningen till inre fond.

Föreningens banklån uppgick på bokslutsdagen till 42 096 816 kr.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Höjningarna av energi- och räntekostnader kommer att bli en riskfaktor att ta hänsyn till vid kommande beslut av medlemsavgifter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2018: Fasad- och takrenovering av hus B3 och B4.

Trädgårdsanläggningar

Mötesplats med grill

Nytt styrsystem för värmen inklusive nya fläktar i höghusen

2019: Fasad- och takrenovering av hus B1, B2 och C

Byte av garageportar samt hängrännor och stuprör på garagen

2020: Byte av hissar i höghusen

2021: Installation av solceller samt nya papptak på höghusen

Påbörjat underhåll av A-husen

Ombyggnad av plantering framför Höjeågatan 251

2022: Färdigställt underhållet av A-husen

Installation av 16 st laddboxar

Byte av porttelefoner i höghusen

2023: Bytat ytebelysning till ledbelysning

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

Planerar att byta ventilationssystemen FTX i låghusen. Planen är att börja med D-huset 2024.

Byte av ytterdörrar till hus E, F och G.

Styrelsens slutord

Här ska vara bra och tryggt att bo genom en bra balans mellan avgifter, service och underhåll. Det ska även vara bra för miljön vad gäller boende, energiförbrukning och avfallshantering.

Vi arbetar med underhållsplanen och har en policy för hantering av lån för att undvika plötsliga avgiftshöjningar.

Vad det gäller trivselskapande verksamhet har vi avsatt 10 000 kr. Förslag kan lämnas till styrelsen.

Vi strävar efter att ha en jämn ålders- och könsfördelning i styrelsen.

Vi i styrelsen tar gärna emot förbättningsförslag från boende i vår förening, förslag kan lämnas på fastighetskontoret eller per mail till sandstenen@telia.com.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 111.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	341	358	378	230	367
Skuldsättning, kr/kvm	5 261	5 741	5 830	5 339	5 427
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 293	5 788	5 878	5 382	5 471
Räntekänslighet, %	6	7	7	6	6
Energikostnad, kr/kvm	161	159	175	161	158
Årsavgifter, kr/kvm	900	874	874	855	858
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	938	905	895	875	875
Nettoomsättning, tkr	7 301	7 101	7 099	6 938	6 935
Resultat efter finansiella poster, tkr	927	647	1 467	200	1 512
Soliditet, %	21	19	17	17	16

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

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

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

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

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

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

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

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 balansomsättning. 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	3 380 996	0	0	3 380 996
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 115 049	0	337 189	1 452 238
S:a bundet eget kapital, kr	4 496 045	0	337 189	4 833 234
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 025 103	646 600	-337 189	6 334 514
Årets resultat, kr	646 600	-646 600	926 559	926 559
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 671 703	0	589 370	7 261 073
S:a eget kapital, kr	11 167 748	0	926 559	12 094 307

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 578 000 kr samt ianspråktagande skett med 240 811 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 671 703
Årets resultat, kr	926 559
Reservation till underhållsfond, kr	-578 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	240 811
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 261 073

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 261 073
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	7 300 781	6 896 238
Övriga intäkter	3	206 350	364 816
		7 507 131	7 261 054
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-268 912	-153 021
Planerat underhåll	5	-240 811	-637 620
Fastighetsavgift/skatt		-193 568	-186 499
Driftskostnader	6	-1 900 246	-1 913 668
Övriga kostnader	7	-331 418	-326 124
Personalkostnader	8	-1 177 491	-1 006 194
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 587 650	-1 587 665
Utrangering av materiella anläggningstillgångar		0	-388 731
		-5 700 096	-6 199 522
Rörelseresultat		1 807 035	1 061 532
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 599	13 336
Räntekostnader och liknande resultatposter		-929 075	-428 268
		-880 476	-414 932
Årets resultat		926 559	646 600

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	52 896 463	54 484 114
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	11	1 313	0
		52 897 776	54 484 114
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	1 492	1 492
		1 492	1 492
Summa anläggningstillgångar		52 899 268	54 485 606
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		-1 899	0
Avräkningskonto HSB Malmö		2 477 032	2 407 269
Aktuella skattefordringar		0	186 660
Övriga fordringar	13	235 919	227 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	188 523	317 408
		2 899 575	3 138 878
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	15	1 500 000	2 500 000
		1 500 000	2 500 000
<i>Kassa och bank</i>		1 955	2 375
Summa omsättningstillgångar		4 401 530	5 641 253
SUMMA TILLGÅNGAR		57 300 798	60 126 859

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 380 996	3 380 996
Fond för yttre underhåll	16	1 452 238	1 115 049
		4 833 234	4 496 045
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 334 514	6 025 103
Årets resultat		926 559	646 600
		7 261 073	6 671 703
Summa eget kapital		12 094 307	11 167 748
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	29 366 625	26 169 069
Summa långfristiga skulder		29 366 625	26 169 069
Kortfristiga skulder			
Fond för inre underhåll		1 494 744	1 403 152
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	12 730 191	19 866 719
Förskott från kunder		-200	0
Leverantörsskulder		131 235	411 761
Aktuella skatteskulder		9 402	0
Övriga skulder	20	233 174	112 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 241 320	995 920
Summa kortfristiga skulder		15 839 866	22 790 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 300 798	60 126 859

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		926 559	646 600
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 587 650	1 976 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 514 209	2 622 996
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		309 066	67 413
Förändring av kortfristiga skulder		186 352	-128 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 009 627	2 561 803
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 313	-1 723 880
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 313	-1 723 880
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-3 938 972	-714 472
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 938 972	-714 472
Årets kassaflöde		-930 658	123 451
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 909 643	4 786 192
Likvida medel vid årets slut		3 978 985	4 909 643

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2013:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 84 år.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,2 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 44 528 484 kr (fg år 44 528 484 kr)

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	6 917 340	6 748 548
Hysesintäkter	355 047	327 392
Avsättning till inre fond	-179 702	-179 702
Bredband och IP-telefoni	204 828	0
El garage och p-platser, moms	3 268	0
	7 300 781	6 896 238

I föreningens årsavgifter ingår bostadsrätters kostnader för värme, el, vatten, sophantering och kabel-TV.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Bredband	0	204 828
Överlåtelseavgift	9 191	4 832
Pantförskrivningsavgift	6 657	959
Försäljning egenproducerad el	20 838	83 309
Övriga intäkter	94 831	70 889
Erhållna bidrag	74 833	0
	206 350	364 817

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Material i löpande underhåll	109 697	89 307
Reparationer av gemensamma utrymmen	0	3 274
Reparationer av installationer	9 996	2 688
Reparationer, VA/sanitet	20 004	11 860
Reparationer, bostäder	0	442
Reparationer el/tele	23 226	7 297
Reparationer, Ventilation	6 561	0
Reparation av markytor	29 146	4 122
Reparationer hissar	4 090	19 152
Reparationer av byggnader utvändigt	0	7 218
Reparation försäkringsärende	23 117	875
Reparation, övrigt	1 512	6 788
Reparation av garage	7 812	0
Reparation, lokaler	33 750	0
	268 911	153 023

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Planerat UH VA/sanitet	0	75 750
Planerat UH av gemensamma utrymmen	34 250	0
Planerat UH el/tele	205 572	223 500
Planerat UH av byggnader utvändigt	0	175 705
Planerat UH TV/antennutrustning	0	150 400
Planerat UH övrigt	0	12 265
Planerat UH lokaler	989	0
	240 811	637 620

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	69 010	130 284
El	196 077	134 850
Uppvärmning	606 689	619 311
Vatten	487 193	521 361
Sophämtning	123 281	122 383
Fastighetsförsäkringar	119 734	113 558
Bevakningskostnader	65 404	58 905
Brandskydd	371	3 933
Kabel-TV	8 879	0
Bredband	200 201	209 083
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	17 500	0
Arvode teknisk förvaltning	5 906	0
	1 900 245	1 913 668

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	187 472	185 015
Revisionsarvoden	11 550	10 944
Övriga kostnader	132 396	130 165
	331 418	326 124

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Män	2	2
	2	2
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	126 795	116 841
Löner och andra ersättningar	57 546	50 715
Löner och ersättningar	571 036	493 725
Uttagsskatt	193 324	159 371
Lönekostnader som är överfört till periodiskt underhåll/pågående byggnation	0	-26 400
	948 701	794 252
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	228 039	211 454
Övriga gemensamma kostnader	751	488
	228 790	211 942
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 177 491	1 006 194

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	71 761 370	68 721 654
Årets investering fasad, tak och plåtarbete A-husen	0	3 642 150
Årets investering laddstolpar	0	165 108
Utrangering del av fasad	0	-767 542
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 761 370	71 761 370
Ingående avskrivningar	-18 227 256	-17 018 402
Utrangering del av fasad	0	378 811
Årets avskrivningar	-1 587 650	-1 587 665
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 814 906	-18 227 256
Mark	950 000	950 000
Utgående värde mark	950 000	950 000
Bokfört värde byggnader och mark	52 896 464	54 484 114
Taxeringsvärden byggnader	81 463 000	81 463 000
Taxeringsvärden mark	28 845 000	28 845 000
	110 308 000	110 308 000

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	69 950	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 950	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-69 950	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 950	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	2 083 378
Inköp solceller	1 313	1 723 880
Överfört till byggnad	0	-3 807 258
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 313	0
Utgående redovisat värde	1 313	0

Not 12 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	992	200
	1 492	700

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	233 040	227 541
	233 040	227 541

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	4 000	3 057
Förutbetalt serviceavtal	14 780	5 033
Förutbetalda bevakningskostnader	17 513	16 016
Förutbetald fastighetsförsäkring	134 807	119 734
Upplupen intäkt bidrag från Naturvårdsverket för laddstolpar	0	156 145
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 423	17 423
	188 523	317 408

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	1 500 000	2 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500 000	2 500 000
Utgående redovisat värde	1 500 000	2 500 000

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 115 049	1 291 669
Avsättning	578 000	461 000
Ianspråktagande	-240 811	-637 620
	1 452 238	1 115 049

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	58 766 000	58 766 000
Eventualförpliktelser (Fastigo)	9 551	9 551
	58 775 551	58 775 551

Not 18 Skulder till kreditinstitut

12 730 191 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 3 938 972 kr.

Beräknad skuld om fem år är 38 901 956 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	12 730 191	19 866 719
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	29 366 625	26 169 069
	42 096 816	46 035 788

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek	0,990	2024-11-20	4 744 550	4 846 722
SBAB	0,650	2023-08-15	0	6 834 805
SBAB	0,530	2023-10-16	0	3 300 000
SEB Bolån	0,830	2023-01-28	0	9 188 942
Stadshypotek	0,600	2024-06-01	6 598 841	6 998 841
Stadshypotek	0,600	2024-06-01	1 250 000	1 250 000
Stadshypotek	1,140	2025-01-30	5 120 213	5 120 213
Stadshypotek	3,350	2027-09-01	8 455 465	8 496 265
Stadshypotek	3,860	2026-01-30	9 188 942	0
SBAB	4,490	2026-07-14	6 738 805	0
			42 096 816	46 035 788

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	11 962	11 303
Lagstadgade sociala avgifter	15 891	15 003
Mervärdesskatt	11 997	86 184
Uttagsskatt	193 324	0
	233 174	112 490

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	123 404	44 896
Upplupna arvoden	104 750	97 587
Upplupen el	27 786	27 314
Upplupen värme	88 715	90 847
Upplupen sophämtning	2 239	4 295
Upplupen vatten	120 383	0
Övriga upplupna kostnader	151 573	107 686
Förutbetalda hyror och avgifter	622 470	623 295
	1 241 320	995 920

Lomma den

Claes Mikkelsen
Ordförande

Christer Nilsson
Styrelseledamot

Anders Holmgren
Styrelseledamot

Björn Walter Klefbohm
Styrelseledamot

Jörgen Edahl
Styrelseledamot

Mona Sandqvist
Styrelseledamot

Renata Krystyniak
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi
av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB i Sverige

Sofia Böhmer
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sandstenen i Lomma, org.nr. 716407-3061

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sandstenen i Lomma för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 från BoRevision 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 Sandstenen i Lomma för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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.

Lomma den / 2024

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sofia Böhmer
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Sandstenen i Lomma signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLAES MIKKELSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 10:51:50



CHRISTER NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 19:15:44



BJÖRN WALTER KLEFBOHM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 15:40:55



MONA SANDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 10:24:37



ANDERS HOLMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 18:51:57



JÖRGEN EDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 18:51:38



RENATA KRYSTYNIAK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 18:51:48



SOFIA BÖHMER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 15:44:26



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 11:36:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Sandstenen i Lomma signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SOFIA BÖHMER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 15:47:16



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 11:35:55



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.