



ÅRSREDOVISNING

1/1 2024 – 31/12 2024

**HSB BRF
SOCKERPÄRLAN
I VELLINGE**



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sockerpärlan i Vellinge med säte i Malmö org.nr. 769617-3967 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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-01-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Vellinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hököpinge 55:106	2022-02-01	2023

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
41	p-platser	0
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 982
Totalt 73 objekt		1 982

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 15 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Yvonne Paulinmar	Ordförande	2024-06-04	
Yvonne Paulinmar	Ledamot	2023-08-14	
Lisa Renntun	Ordförande	2022-10-28	2024-06-04
Lisa Renntun	Ledamot	2022-10-28	
Göran Denker	Ledamot	2023-08-14	
Bengt Skånhamre	Ledamot	2022-03-30	
Sandra af Forselles	Ledamot	2023-02-06	
Ana Paula Ilnicki	Suppleant	2023-08-14	2024-04-08
Fredrik Wirgin	Suppleant	2024-06-03	
Linnea Jönsson	Suppleant	2023-08-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hela styrelsen och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Denker, Yvonne Paulinmar, Bengt Skånhamre och Lisa Renntun.

Revisorer har varit: Ana Paula Ilnicki (avgick september 2024) och Robert Carlbergh, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Wojtek Ilnicki (sammankallande), vald vid föreningsstämman. (avgick september 2024)

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen har beslutat om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningens hus färdigställdes under 2023 och inflyttning skedde den 28 juni 2023.
Styrelsen har under året säkerställt att föreningen har tecknat de leverantörsavtal som behövs för att kunna tillgodose föreningens behov gällande drift, renhållning och service, samt de serviceavtal som krävs för att säkerställa garantin på entreprenaden.

Ekonomi

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +8%.
Eftersom föreningen startade 2023 har inga underhållsarbeten behövt genomgöras.
Avtal för underhållsplan kommer att upprättas efter 3-5 år.

Inför år 2025 har vi tillsammans med vår ekonom arbetat med budgeten. Vårt HSB-bidrag är slut och det känns som att vi "ska stå på egna ben".
Detta kommer att bli en större utmaning jämfört med tidigare för oss alla.
Räntorna som är en tung post har sänkts lite men faran är ändå inte över, man vet aldrig vad framtiden visar och vi måste vara beredda på att det kan komma fler avgiftshöjningar.

Efter att bostadsrättsföreningen har använt hela kostnadsbidraget gäller den årsavgift som bostadsrättsföreningen beslutat om. Detta innebär en ökning med 25% från den 1 januari 2025 beräknad på månadsavgiften i november 2024.

Styrelsen beslutade i december 2024 om en justering av IMD-avgifterna till rådande kostnader.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Då föreningen är nybildad har inga större underhållsåtgärder genomförts.

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

Styrelsen planerar inte för några större underhållsåtgärder de närmaste åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 45.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	-67	-98	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 232	13 366	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 232	13 366	0	0	0
Räntekänslighet, %	12	26	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	246	119	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 076	519	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	83	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 424	622	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 274	1 030	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-978	-627	0	0	0
Soliditet, %	70	70	0	0	0

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 balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningens negativa resultat beror främst på höga avskrivningar. Avskrivningar är en redovisningsteknisk metod som fördelar kostnaden för föreningens tillgångar över deras ekonomiska livslängd. Detta påverkar resultatet negativt, men innebär inte ett faktiskt utflöde av pengar. Trots det negativa resultatet är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten positivt med 176 720 kr. Det kan påpekas att föreningen fick ett tillskott av HSB för att klara sina åtagande, vilket nu är fullgjort. För att möta framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 25% från och med den 1 januari 2025.

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	54 500 000	0	0	54 500 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	10 550 000	0	0	10 550 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	69 370	0	69 370	138 740
S:a bundet eget kapital, kr	65 119 370	0	69 370	65 188 740
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-75 499	-627 226	-69 370	-772 095
Årets resultat, kr	-627 226	627 226	-978 423	-978 423
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-702 725	0	-1 047 793	-1 750 518
S:a eget kapital, kr	64 416 645	0	-978 423	63 438 222

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 69 370 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-702 725
Årets resultat, kr	-978 423
Reservation till underhållsfond, kr	-69 370
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 750 518

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 750 518

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

Resultaträkning**Not****2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Rörelsens intäkter**

Omsättning

2

2 274 319

1 029 597

Övriga intäkter

3

372 458

203 960

Summa rörelseintäkter**2 646 777****1 233 557****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-7 623

-7 396

Driftskostnader

5

-886 097

-439 879

Övriga kostnader

6

-280 575

-209 114

Personalkostnader

7

-42 936

-18 235

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och
immateriella anläggningstillgångar

-1 217 278

-608 639

Summa rörelsekostnader**-2 434 509****-1 283 263****Rörelseresultat****212 268****-49 706****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

546

4 326

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 191 237

-581 845

Årets resultat**-978 423****-627 226**

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark

8

89 782 083

90 999 361

89 782 083**90 999 361*****Finansiella anläggningstillgångar***

Andelar

9

500

500

500**500****Summa anläggningstillgångar****89 782 583****90 999 861****Omsättningstillgångar*****Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar

0

526 137

Avgifts- och hyresfordringar

0

8 225

Avräkningskonto HSB Malmö

502 192

325 472

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

147 415

109 082

649 607**968 916****Summa omsättningstillgångar****649 607****968 916****SUMMA TILLGÅNGAR****90 432 190****91 968 777**

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser

54 500 000

54 500 000

Upplåtelseavgifter

10 550 000

10 550 000

Fond för yttre underhåll

11

138 740

69 370

65 188 740**65 119 370*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust

-772 095

-75 499

Årets resultat

-978 423

-627 226

-1 750 518**-702 725****Summa eget kapital****63 438 222****64 416 645****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

12, 13, 14

17 306 958

17 484 014

Summa långfristiga skulder**17 306 958****17 484 014****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

12, 13, 14

8 919 062

9 007 590

Leverantörsskulder

65 414

72 252

Övriga skulder

15

2 310

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

700 224

988 276

Summa kortfristiga skulder**9 687 010****10 068 118****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****90 432 190****91 968 777**

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-978 423

-627 226

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 217 278

608 639

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****238 855****-18 587****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

496 029

-543 444

Förändring av kortfristiga skulder

-292 580

-2 139 472

Kassaflöde från den löpande verksamheten**442 304****-2 701 503****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-26 558 500

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****-26 558 500****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

0

26 491 604

Amortering av lån

-265 584

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-265 584****26 491 604****Årets kassaflöde****176 720****-2 768 399****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

325 472

3 093 871

Likvida medel vid årets slut**502 192****325 472**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:10 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens ekonomiskplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,49%.

Kassaflödeanalys

kassaflödeanalysen är upprättat enligt direkta metoden.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflytta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Not 2 Nettomsättning

I årsavgiften ingår värme. Vatten och el debiteras enligt förbrukning.

	2024	2023
Hysesintäkter p-platser, ej moms	130 841	58 855
Årsavgifter bostäder	1 806 271	862 309
Vatten moms	159 340	13 960
Varmvatten moms	0	28 767
Årsavgift bostad el, moms	101 770	32 943
Försäljning egenproducerad el	2 127	159
Bredbandsabonnemang	65 234	32 604
Hysesintäkter, övriga objekt moms	8 736	0
	2 274 319	1 029 597

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna bidrag	350 758	175 379
Övriga intäkter	21 700	28 581
	372 458	203 960

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Reparationer, VA/ sanitet	0	6 030
Reparation el/tele	0	1 366
Reparation hissar	3 005	0
Reparation markytor	2 406	0
Reparation övrigt	2 212	0
	7 623	7 396

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	258 353	137 642
Elavgifter	139 830	57 098
Uppvärmning, gas	214 239	101 358
Vatten och avlopp / VA	133 379	77 610
Sophämtning, avfall, renhållning	32 949	16 883
Fastighetsförsäkringar	27 573	15 685
Bredband	64 879	33 604
Öresutjämning	0	-1
Övrigt	14 895	0
	886 097	439 879

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	220 180	149 550
Revisionsarvoden	19 880	22 330
Övriga kostnader	40 515	37 234
	280 575	209 114

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	30 000	10 000
Ersättningar till övriga förtroendevalda	4 375	3 875
	34 375	13 875
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	8 561	4 360
	8 561	4 360
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	42 936	18 235

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 788 000	0
Inköp	0	81 788 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 788 000	81 788 000
Ingående avskrivningar	-608 639	0
Årets avskrivningar	-1 217 278	-608 639
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 825 917	-608 639
Utgående redovisat värde	79 962 083	81 179 361
Taxeringsvärden byggnader	14 200 000	14 200 000
Taxeringsvärden mark	1 623 000	1 623 000
	15 823 000	15 823 000
Bokfört värde mark	9 820 000	9 820 000
	9 820 000	9 820 000

Not 9 Andelar

	2024-12-31	2023-12-31
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	0	27 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	147 415	81 509
	147 415	109 082

Not 11 Fond för yttre underlång

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	69 370	0
Avsättning	69 370	69 370
	138 740	69 370

Not 12 Ställda säkerheter

	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
För skulder till kreditinstitut		
Ställda säkerheter	26 558 000	26 558 000
	26 558 000	26 558 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

8 919 062 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 amorteringar under året för den totala skulden är 265 584 kr.

	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Långgivare		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	8 919 062	9 007 590
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	17 306 958	17 484 014
	26 226 020	26 491 604

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Långgivare				
Stadshypotek	3,92	2025-06-30	8 742 006	8 830 534
Stadshypotek	4,63	2026-06-30	8 742 007	8 830 535
Stadshypotek	4,39	2028-06-30	8 742 007	8 830 535
			26 226 020	26 491 604

Beräknad skuld om 5 år är 24 903 100 kr.

Not 15 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	2 310	0
	2 310	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	188 535	194 765
Förutbetalda hyror och avgifter	236 436	166 780
Övriga upplupna kostnader	275 253	626 731
	700 224	988 276

Malmö

Lisa Renntun

Bengt Skånhamre

Sandra af Forselles

Göran Denker

Yvonne Paulinmar

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Afrodita Cristea
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Robert Carlbergh
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sockerpärlan i Vellinge, org.nr. 769617-3967

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sockerpärlan i Vellinge 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 Sockerpärlan i Vellinge 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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 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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Robert Carlbergh
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Sockerpärlan i Vellinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

YVONNE PAULINMAR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 11:04:35



LISA RENNTUN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 08:33:22



BENGT SKÅNHAMRE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 09:08:22



GÖRAN DENKER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 09:11:46



SANDRA AF FORSELLES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 09:26:52



ROBERT CARLBERGH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 10:29:11



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 11:54:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Sockerpärlan i Vellinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROBERT CARLBERGH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 10:28:31



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 11:53:03



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.