



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Kraften i Lomma

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kraften i Lomma med säte i Lomma org.nr. 746000-4653 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lomma kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lomma 26:11	1961-08-15	1966
Lomma 26:13	1961-08-15	1966
Lomma 26:14	1961-08-15	1966
Lomma 26:15	1961-08-15	1966
Lomma 26:16	1961-08-15	1966
Lomma 26:17	1961-08-15	1966
Lomma 26:18	1961-08-15	1966
Lomma 26:21	1961-08-15	1966

Totalt 8 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
182	p-platser	0
192	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 497
Totalt 374 objekt		14 497

Föreningens har totalt 182 p-platser, varav 7 gästparkeringsplatser. På 8 platser finns även möjlighet för laddning av elbil och 3 st mc-platser

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 42 st 2 rok, 104 st 3 rok, 24 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mina Davoudi	Ordförande	2023-06-17	
Christer Olsson	Ledamot	2024-07-03	
Roland Nordstedt	Ledamot	2022-06-15	
Marie Malmqvist	Ledamot	2023-06-17	2024-07-03
Malin Ståhl	Ledamot	2022-06-15	
Oscar Drevnor	Ledamot	2021-06-07	
Henrik Kjellgren	Ledamot	2016-06-02	
Fredrik Andersson	Ledamot	2024-07-03	
Elin Holmqvist	Ledamot	2022-06-15	2024-07-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mina Davoudi och Oscar Drevnor.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roland Nordstedt, Mina Davoudi, Malin Ståhl och Oscar Drevnor.

Revisorer har varit: Lena Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Nina Stettenberg (sammankallande) och Ulrika Persson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-01.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Asfaltering av parkering mellan hus 23 och 25 samt installation av 8 laddstolpar.



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

Årtal	Åtgärd
2026	Nya maskiner i tvättstugorna, ett hus per år fram till 2030
2029	Påbörjande av fasadrenoveringar.

Aktiviteter

Kräftskiva hölls den 9/8.

En julgrantändning hölls sista den 29/11 (fredagen innan första advent).

Info möte 3/12.

Underhållsplan

Översiktlig underhållsplan för de kommande 10 åren finns i verksamhetsplanen, framtidsplaneringen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 881 kr/m² bostadslägenhetsyta exklusive el IMD och vatten IMD (Individuell Mätning Debitering). Inklusive dessa båda årsavgifter uppgick årsavgiften till 960kr/m²

Styrelsen hade ett budgetmötet den 19/11 tillsammans med vår HSB ekonom där det upprättades budget för 2025. På styrelsemötet 21/11 så beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 3 % för 2025.

Under året har föreningen amorterat 3 miljoner.

El – På grund av rådande läge med elpriser, taxeändringar och allmänna höjningar hos leverantörerna, kan inte styrelsen, innan 2024's slut, ta beslut om kommande priser för medlemmarna. Nya avgifter kommer att presenteras i början av 2025. Fram tills nya avgifter beslutats, gäller nuvarande.

Vatten – På grund av rådande läge med fjärrvärmepriser, vattenpriser, taxeändring och allmänna höjningar hos leverantörerna, kan inte styrelsen, innan 2024's slut, ta beslut om kommande priser för medlemmarna. Nya avgifter kommer att presenteras i början av 2025. Fram tills nya avgifter beslutats, gäller nuvarande.

Styrelsen anser att avgifterna ska återspegla behovet utifrån vad som framkommit och bestämts på budgetmötet för att undvika stora höjningar enskilda år. Vatten och el kostnaderna ska höjas utifrån de kostnader föreningen har.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 106 037 719 kr.

Styrelsens intention att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån eller med likvida medel. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Kommentarer till Årets resultat

Årets negativa resultat beror främst på kostnader för planerat underhåll av engångskaraktär vilket kommer att disponeras ur fond för yttre underhåll. Framtida ekonomiska åtaganden är planerade att finansieras med egna medel.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Osäkerhet kring ränteläget och kostnadsutvecklingen på elmarknaden.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 235 (föregående räkenskapsår 232).

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	296	310	426	340	297
Skuldsättning, kr/kvm	7 314	7 556	7 902	8 318	8 320
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 314	7 556	7 902	8 318	8 320
Räntekänslighet, %	8	9	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	213	193	101	109	96
Årsavgifter, kr/kvm	960	847	799	798	785
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	85	90	95	0
Totala intäkter, kr/kvm	996	992	956	916	0
Nettoomsättning, tkr	14 316	13 952	13 108	13 282	12 969
Resultat efter finansiella poster, tkr	-715	-257	2 474	1 381	479
Soliditet, %	10	11	10	8	7

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). För åren

2022 och tidigare har kostnad för el IMD och vatten IMD reducerat nyckeltalet för energikostnader.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I nyckeltalet ingår även avgift för el IMD och vatten IMD. I nyckeltalet för verksamhetsåren 2023 och tidigare är inte el- och vatten IMD medräknade. Nyckeltalet för 2023 uppgår till 934 kr/m² när el- och vatten IMD ingår i beräkningen.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader där planerat underhåll ingår.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till - 1 831 836 kr. I kassaflödesanalysen framgår att föreningen har amorterat 3,5 milj kronor.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 296 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 3% från 1/1-2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 136 000	0	0	1 136 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 965 102	0	-202 597	6 762 505
S:a bundet eget kapital, kr	8 101 102	0	-202 597	7 898 505
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 404 624	-256 775	202 597	5 350 446
Årets resultat, kr	-256 775	256 775	-714 956	-714 956
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 147 849	0	-512 359	4 635 490
S:a eget kapital, kr	13 248 951	0	-714 956	12 533 995

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 275 000kr samt ianspråktagande skett med 1 477 597 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	5 147 849
Årets resultat, kr	-714 956
Reservation till underhållsfond, kr	-1 275 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 477 597
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 635 490

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 635 490
------------------------------------	------------------

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	14 315 788	13 952 316
Övriga intäkter	3	117 862	659 886
		14 433 650	14 612 202
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-548 656	-406 385
Planerat underhåll	5	-1 477 597	-1 976 891
Fastighetsavgift/skatt		-308 388	-305 088
Driftskostnader	6	-5 477 929	-4 810 544
Övriga kostnader	7	-454 039	-497 620
Personalkostnader	8	-203 803	-395 354
Avskrivningar		-3 529 175	-3 565 217
		-11 999 587	-11 957 099
Rörelseresultat		2 434 063	2 655 103
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 855	10 551
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 164 108	-2 922 430
		-3 159 253	-2 911 879
Inkomstskatt	9	10 235	0
Årets resultat		-714 956	-256 775

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	114 184 984	117 405 618
Inventarier	11	0	28 542
Pågående nyanläggningar och förskott	12	0	66 967
		114 184 984	117 501 127
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	13	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		114 185 684	117 501 827
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 000	0
Avgifts- och hyresfordringar		2 372	371
Avräkningskonto HSB Malmö		5 779 991	7 611 827
Momsfordran		126 803	0
Skattekonto		29 422	4 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	750 505	739 366
		6 691 093	8 355 876
Summa omsättningstillgångar		6 691 093	8 355 876
SUMMA TILLGÅNGAR		120 876 777	125 857 703

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 136 000	1 136 000
Fond för yttre underhåll	15	6 762 505	6 965 102
		7 898 505	8 101 102
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 350 446	5 404 624
Årets resultat		-714 956	-256 775
		4 635 490	5 147 849
Summa eget kapital		12 533 995	13 248 951
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	30 583 719	63 683 719
Summa långfristiga skulder		30 583 719	63 683 719
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	75 454 000	45 854 000
Leverantörsskulder		450 602	613 220
Aktuella skatteskulder		23 843	176 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 830 618	2 280 882
Summa kortfristiga skulder		77 759 063	48 925 033
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 876 777	125 857 703

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-312023-01-01
-2023-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-725 191

-256 775

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 529 175

3 565 217

Skatt

10 235

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****2 814 219****3 308 442****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-167 052

-109 909

Förändring av kortfristiga skulder

-765 970

447 448

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 881 197****3 645 981****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-280 000

-66 967

Omklassificering av materiella anläggningstillgångar

66 967

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-213 033****-66 967****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-3 500 000

-5 024 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-3 500 000****-5 024 000****Årets kassaflöde****-1 831 836****-1 444 986****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

7 611 827

9 056 813

Likvida medel vid årets slut**5 779 991****7 611 827**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 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 2024.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 66 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 2,13 %

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys är upprättad enligt den indirekta metoden.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	12 783 528	12 292 536
Hysesintäkter	399 802	405 405
Vatten IMD (Individuell Mätning Debitering)	458 804	461 446
El IMD (Individuell Mätning Debitering)	673 654	792 929
	14 315 788	13 952 316

I årsavgifter ingår värme, tvättmedel, kabel-TV, bredband. El IMD och vatten IMD debiteras separat enligt förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	117 862	81 086
Elstöd	0	578 800
	117 862	659 886

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande UH bostäder	656	0
Löpande UH av gemensamma utrymmen	51 348	6 262
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	179 309	190 426
Löpande UH av installationer	4 975	41 958
Reparationer, VA/sanitet	24 439	1 726
Löpande UH, värme	3 937	619
Löpande UH el/tele	62 820	87 439
Löpande UH av byggnader utvändigt	15 626	26 139
Löpande UH, TV/antennutrustning	0	4 188
Reparation av markytor	188 602	41 134
Försäkringsskador	15 422	6 495
Löpande UH, ventilation	1 522	0
Öresjustering	0	-1
	548 656	406 385

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	836 624
Periodiskt underhåll byggnad utvändigt	0	855 102
Periodiskt underhåll markytor	158 862	0
Periodiskt underhåll va/sanitet	71 244	285 165
Planerat uh av installationer	117 214	0
Planerat uh av p-platser	1 130 277	0
	1 477 597	1 976 891

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 564 797	1 303 471
El	1 391 981	1 358 469
Uppvärmning	809 978	728 352
Vatten	884 302	715 251
Sophämtning	342 148	270 465
Bredband och Kabel-TV	216 631	214 672
Fastighetsförsäkringar	192 541	179 120
Bevakning och brandskydd	31 802	40 744
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)	43 750	0
Öresjustering	-1	0
	5 477 929	4 810 544

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	225 602	233 392
Revisionsarvoden	23 750	18 750
Konsultarvoden	0	46 869
Medlemsavgift HSB Malmö	80 095	80 095
Övriga kostnader	108 750	93 714
Kostnad för stadgeändring	0	11 875
Förbrukningsinventarier	15 842	12 925
	454 039	497 620

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Män och kvinnor	0,10	0,25
	0,10	0,25
Löner och andra ersättningar		

Styrelsearvode*	122 868	179 273
Arvode föreningsvalda revisorer	14 860	13 640
Arvode valberedning	8 173	0
Löner till anställda	40 100	111 318
	186 001	304 231
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	17 802	91 123
	17 802	91 123
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader	203 803	395 354

*Styrelsen har under året tagit ut arvode på 185 900kr enl stämmobeslut 2024.

Att kostnaden för arvode är lägre än vad stämman beslutat om beror på en reservation för arvode från 2021 som återbokats under verksamhetsåret då detta arvode inte kommer att utbetalas.

Not 9 Inkomstskatt

	2024	2023
Inkomstskatt	10 235	0
Totalt redovisad skatt	10 235	0

För högt beräknad inkomstskatt vid försäljning av lgh 116. Inkomstskatten har under 2024 återbetalats till föreningens skattekonto.

Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	164 377 182	164 377 182
Årets investeringar laddstolpar	280 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 657 182	164 377 182
Ingående avskrivningar	-47 377 081	-43 840 406
Årets avskrivningar	-3 500 634	-3 536 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 877 715	-47 377 081
Mark	405 517	405 517
Utgående värde mark	405 517	405 517
Bokfört värde byggnader och mark	114 184 984	117 405 618
Taxeringsvärden byggnader	125 000 000	125 000 000
Taxeringsvärden mark	50 000 000	50 000 000
	175 000 000	175 000 000

Not 11 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 625	85 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 625	85 625
Ingående avskrivningar	-57 084	-28 542
Årets avskrivningar	-28 541	-28 542
Utgående ackumulerade avskrivningar	-85 625	-57 084
Utgående redovisat värde	0	28 541

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 967	0
Inköp	0	66 967
Omklassificeringar	-66 967	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	66 967
Utgående redovisat värde	0	66 967

Not 13 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	200	200
	700	700

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	206 127	192 541
Upplupen intäkt el	235 000	290 000
Upplupen intäkt vatten	147 000	176 000
Övriga förutbetalda kostnader upplupna intäkter	42 378	80 825
Upplupen intäkt bidrag för laddstolpar	120 000	0
	750 505	739 366

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	6 965 102	7 887 993
Avsättning	1 275 000	1 054 000
Ianspråktagande	-1 477 597	-1 976 891
	6 762 505	6 965 102

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	124 684 250	124 684 250
	124 684 250	124 684 250

Not 17 Skulder till kreditinstitut

45 854 000kr 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 5 024 000 kr. Om fem år beräknas skulden uppgå till 104 513 719 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	75 454 000	45 854 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	30 583 719	63 683 719
	106 037 719	109 537 719

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,36	2025-06-30	11 600 000	11 600 000
Swedbank Hypotek	3,65	2026-11-25	22 083 719	22 083 719
SBAB	3,43	2025-02-14	6 854 000	6 854 000
SBAB	0,86	2025-05-09	30 000 000	30 000 000
SBAB	3,34	2028-01-19	8 500 000	12 000 000
Nordea Hypotek	3,335	2025-01-31	27 000 000	27 000 000
			106 037 719	109 537 719

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	221 286	306 473
Förutbetalda hyror och avgifter	1 232 116	1 202 045
Upplupen värme	104 490	120 423
Upplupen el	159 025	155 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 000	418 629
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	92 700	77 832
Öresjustering	1	1
	1 830 618	2 280 882

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen.

Roland Nordstedt

Henrik Kjellgren

Malin Ståhl

Christer Ohlsson

Oscar Drevnor

Mina Davoudi

Fredrik Andersson

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

Lena Andersson

av föreningen utsedd revisor

Valon Gashi

BoRevision AB

av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kraften i Lomma, org.nr. 746000-4653

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kraften i Lomma 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 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 Kraften i Lomma 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 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

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MINA DAVOUDI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 21:58:23



FREDRIK ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 16:16:25



ROLAND NORDSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 10:09:51



HENRIK KJELLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 06:32:25



CHRISTER OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 17:34:51



MALIN STÅHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 16:49:52



OSCAR DREVNOR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 17:39:07



LENA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 15:08:05



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 16:41:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LENA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 15:10:57



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 16:41:19



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.