



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Sjöhem i Lomma

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Sjöhem i Lomma kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **tisdagen den 27 maj 2025 kl. 19.00**

Lokal: Sjögräsgatan 8

Traditionellt serveras smörgåstårta!

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden
15. Val av ordförande för föreningen
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
17. Val av revisor och revisorssuppleant
18. Val av valberedning
19. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
20. Inkomna motioner
21. Avslutning
22. Övriga frågor och allmän information



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sjöhem i Lomma med säte i Lomma org.nr. 716438-4203 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lomma kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lomma 33:22	1987-02-13	1989

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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
21	garageplatser	0
22	parkeringsplatser	0
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 481
Totalt 64 objekt		2 481

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anders Åhlin	Ordförande	2018-05-23
Christina Nilsson	Ledamot	2018-05-23
Kathleen Frost-Hansen	Ledamot	2016-06-22
Lars Svensson	Ledamot	2018-05-23
Christian Wieselgren	Ledamot	2022-05-20
Magdalena Landowska	Ledamot	2021-05-21
Nicklas Ottosson	Suppleant	2025-05-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Åhlin, Magdalena Landowska, Kathleen Hansen samt suppleant Nicklas Ottosson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare är två i förening av Anders Åhlin, Kathleen Frost-Hansen, Christian Wieselgren och Magdalena Landowska.

Revisorer har varit: Katarina Karlsson med Kerstin Kvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Nicklas Ottosson (sammanställande), Christina Nilsson samt Sonny Friberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar samt en med fullmakt.

Under stämman gjordes andra omröstning för nya stadgarna.

Extra stämma hölls den 31 januari 2024 gällande första omröstning för nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2022-10-10.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Säkrat alla vindsutrymmen mot intrång av råttor och möss. Inspektion och filmning av avloppssystemet.

Nyasfaltering av spruckna och skadade markytor samt linjemålning av p-platserna.

Målning av garage- och ekonomibyggnader. Målning av husens burspråk, vindskenor och takfotbrädor.

Installation och aktivering av åtta laddstolpar med sexton laddpunkter vid p.platserna 1 -16 mot Vegagatan.

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

Byte av alla fönster och nya takbeläggningar år 2029.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 29.

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	196	207	305	287	460
Skuldsättning, kr/kvm	3 429	3 535	3 628	3 980	4 050
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 429	3 535	3 628	3 980	4 050
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	168	158	150	152	120
Årsavgifter, kr/kvm	701	701	701	701	701
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	89	89	89	78
Totala intäkter, kr/kvm	790	786	784	784	904
Nettoomsättning, tkr	1 943	1 940	1 941	1 941	1 941
Resultat efter finansiella poster, tkr	-317	-29	151	275	152
Soliditet, %	50	50	50	30	46

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

Årets negativa resultat beror främst på ett stort planerat underhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 196 kr/m².

Ränteläget har successivt förbättrats under verksamhetsåret. Det negativa resultatet får dock tillskrivas de två väsentliga underhållsprojekten.

Nyanläggningen av lekplatsen och den genomgripande uppdateringen och moderniseringen av värmecentralen. Tillsammans med en väsentligt minskad försäkringskostnad och den senaste höjningen av p-platzerna kommer det att jämma ut sig på sikt. Vi får dock fortsatt vara uppmärksamma på och följa de politiskt dramatiska förändringarna gällande omvärldsläget.

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	1 985 994	0	0	1 985 994
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 589 827	0	-305 030	1 284 797
S:a bundet eget kapital, kr	3 575 821	0	-305 030	3 270 791
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 779 891	-28 760	305 030	6 056 161
Årets resultat, kr	-28 760	28 760	-317 389	-317 389
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 751 131	0	-12 359	5 738 772
S:a eget kapital, kr	9 326 952	0	-317 389	9 009 563

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 32 000 kr samt ianspråktagande skett med 337 030 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 751 131
Årets resultat, kr	-317 389
Reservation till underhållsfond, kr	-32 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	337 030
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 738 772

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 738 772

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	1 942 740	1 939 663
Övriga intäkter	3	17 844	15 481
		1 960 584	1 955 144
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-87 903	-107 247
Planerat underhåll	5	-337 030	-105 918
Fastighetsavgift/skatt		-200 025	-195 027
Driftskostnader	6	-671 735	-647 789
Övriga kostnader	7	-92 067	-105 019
Personalkostnader	8	-142 426	-157 471
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-467 567	-445 204
		-1 998 753	-1 763 675
Rörelseresultat		-38 169	191 469
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 247	1 371
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 467	-221 600
		-279 220	-220 229
Årets resultat		-317 389	-28 760

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	17 051 691	17 251 413
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	194 222
		17 051 691	17 445 635
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 052 191	17 446 135
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		939 882	1 265 544
Övriga fordringar	12	12 365	77 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	66 820	90 280
		1 019 067	1 432 869
<i>Kassa och bank</i>		336	2 000
Summa omsättningstillgångar		1 019 403	1 434 869
SUMMA TILLGÅNGAR		18 071 594	18 881 004

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 985 994	1 985 994
Fond för yttre underhåll	14	1 284 797	1 589 827
		3 270 791	3 575 821
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 056 161	5 779 891
Årets resultat		-317 389	-28 760
		5 738 772	5 751 131
Summa eget kapital		9 009 563	9 326 952
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	4 609 726	6 343 830
Summa långfristiga skulder		4 609 726	6 343 830
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	3 898 735	2 450 631
Leverantörsskulder		92 642	289 838
Aktuella skatteskulder		19 206	25 007
Övriga skulder		0	5 044
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	441 722	439 702
Summa kortfristiga skulder		4 452 305	3 210 222
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 071 594	18 881 004

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-317 389	-28 760
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		467 567	445 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		150 178	416 444
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	1 100
Förändring av kortfristiga fordringar		23 120	-13 497
Förändring av leverantörsskulder		-197 196	184 745
Förändring av kortfristiga skulder		56 196	25 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten		32 298	613 990
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-73 624	-454 302
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-73 624	-454 302
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-286 000	-231 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-286 000	-231 000
Årets kassaflöde		-327 326	-71 312
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 267 544	1 338 856
Likvida medel vid årets slut		940 218	1 267 544

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 77 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,92%.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 12 289 678 kr (föregående år 12 289 678 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 744 740	1 744 740
Hysesintäkter garage, ej moms	144 000	144 000
Hysesintäkter p-platser, ej moms	54 000	50 923
	1 942 740	1 939 663

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV och Bredband. Kostnad för hushålls-el betalas av medlemmarna.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift	572	1 838
Övriga intäkter ej moms	17 272	7 199
Erhållna bidrag Elstöd	0	6 444
	17 844	15 481

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Reparationer VA/sanitet	0	8 192
Reparationer Ventilation	44 614	58 249
Reparationer av byggnader utvändigt	27 125	10 000
	2 321	
Löpande UH, värme	0	22 081
Löpande UH av garage	8 381	4 125
Reparation försäkringsärende	5 462	4 600
	87 903	107 247

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Periodiskt underhåll ventilation	84 995	105 918
Planerat underhåll av markytor	69 472	0
Planerat underhåll av värme	182 563	0
	337 030	105 918

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetskötsel och lokalvård	79 455	99 367
El	31 745	32 598
Uppvärmning	244 212	236 456
Vatten	140 333	123 462
Sophämtning	53 622	46 803
Fastighetsförsäkringar	79 584	66 320
Kabel-TV och Bredband	42 784	42 783
	671 735	647 789

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	55 834	54 353
Revisionsarvoden	15 750	12 000
Avgifter för juridiska åtgärder	0	18 750
Medlemsavgift HSB	9 130	9 130
Föreningsstämma/styrelsemöte	7 503	6 755
Överlåtelseavgift och Pantförskrivningsavgift	572	2 686
Övriga kostnader	3 278	1 345
	92 067	105 019

Not 8 Arvode och sociala avgifter

	2024	2023
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	114 600	114 600
Arvode föreningsvalda revisorer	5 148	5 157
	119 748	119 757
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	22 678	37 714
	22 678	37 714
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	142 426	157 471

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 134 900	23 874 820
Årets investeringar Laddstolpar	0	565 100
Naturvårdsverkets bidrag	0	-240 000
Momsavdrag investering laddstolpar	0	-65 020
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 134 900	24 134 900
Ingående avskrivningar	-7 191 307	-6 746 103
Årets avskrivningar	-467 568	-445 204
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 658 875	-7 191 307
Mark	307 820	307 820
Utgående värde mark	307 820	307 820
Ingående Markanläggning	0	0
Aktivering lekplats	267 846	0
Årets avskrivning	0	0
Utgående ackumulerade Markanläggning	267 846	0
Bokfört värde byggnader och mark	17 051 691	17 251 413
Taxeringsvärden byggnader	28 245 000	28 917 000
Taxeringsvärden mark	52 542 000	30 177 000
	80 787 000	59 094 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden*	194 222	194 222
Årets inköp	73 624	565 100
Naturvårdsverkets bidrag	0	-240 000
Momsavdrag investering laddstolpar	0	-65 020
Aktivering lekplats	-267 846	0
Kostnadsföring Laddstolpar	0	-260 080
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	194 222
Utgående redovisat värde	0	194 222

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	12 365	12 025
Övriga fordringar-investeringsmoms laddstolpar	0	65 020
	12 365	77 045

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 820	90 280
	66 820	90 280

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	1 589 827	1 502 745
Yttre fond avsättning	32 000	193 000
Uttag yttre fond	-337 030	-105 918
	1 284 797	1 589 827

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	21 951 000	21 951 000
	21 951 000	21 951 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

3 898 735 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 det kommande året, för den totala skulden är 286 000 kr.

Den totala skulden om fem år förväntas uppgå till 7 078 461 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	3 898 735	2 450 631
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år	4 609 726	6 343 830
	8 508 461	8 794 461

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek	4,670	2027-10-20	1 520 000	1 580 000
Nordea Hypotek	1,050	2024-10-16	0	2 264 631
Nordea Hypotek	3,960	2026-05-20	3 269 726	3 389 726
Nordea Hypotek	2,670	2025-05-21	1 554 104	1 560 104
Nordea Hypotek	3,431	2025-10-16	2 164 631	0
			8 508 461	8 794 461

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	49 986	40 069
Förutbetalda hyror och avgifter	150 977	154 694
Upplupna arvoden	119 757	119 757
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	37 628	37 628
Beräknat arvode för revision	14 500	12 000
Upplupen el	2 966	2 850
Upplupen värme	31 491	33 642
Upplupen vatten	34 417	31 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 772
	441 722	439 702

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut

Inga väsentliga händelser.

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Anders Åhlin
Ordförande
Christian Wieselgren

Magdalena Landowska

Christina Nilsson

Kathleen Frost-Hansen

Lars Svensson

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

Thaha Osman
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Katarina Karlsson
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjöhem i Lomma, org.nr. 716438-4203

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjöhem i Lomma för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

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 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. 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 Sjöhem i Lomma för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lomma

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Katarina Karlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANDERS ÅHLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 11:12:30



MAGDALENA LANDOWSKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 11:29:28



CHRISTIAN WIESELGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 11:53:53



KATHLEEN FROST-HANSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 14:30:45



LARS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 18:53:36



CHRISTINA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 15:01:59



KATARINA KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 10:21:28



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 20:44:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

KATARINA KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 10:25:07



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 20:44:07



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.