ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Sundsterrassen

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sundsterrassen i Limhamn med säte i Malmö org.nr. 716439-6215 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lotskaptenen 1	2001-03-14	2000
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
48	garageplatser	1 440
7	gästparkeringsplatser	0
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 272
Totalt 103 objekt		**6 712**

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 2 rok, 4 st 3.5 rok, 37 st 4 rok, 6 st 5 rok.
Fastighetens adress är Lotsgatan 2-12 i Limhamn.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Åsa Holmander	Ordförande	2022-04-20	
Peter Sembring	Ledamot	2023-04-19	
Nils-Eric Bergström	Ledamot	2023-04-19	
Magnus Brorsson	Ledamot	2022-04-20	
Wiveka Andersen	Ledamot	2022-04-20	
Hannah Bohwalli	Ledamot	2019-08-30	
Åsa Holmander	Ledamot	2017-04-21	2022-04-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Åsa Holmander, Magnus Brorsson, Peter Sembring och Wiveka Andersen.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten. Därutöver har styrelsen samlats för många kortare möten kring specifika områden samt närvarit på HSB konferenser, utbildningar och mässor.

Firman tecknas två i förening av Peter Sembring, Magnus Brorsson, Åsa Holmander och Wiveka Andersen.

Revisorer har varit: Michael Olsson Stegfeldt och Eva Brandt valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Rolf Hansson (sammankallande) och Gunilla Montgomery-Cederhielm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-17. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar. Totalt deltog 50 personer. Två motioner behandlades.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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.

Inga nya lån har tagits under verksamhetsåret. I januari 2024 förföll ett lån för omförhandling på 7 000 000 SEK vilket omförhandlades till 1 år med räntan 4,09 %. Samma lån lades om i januari 2025 på 4 år med räntan 2,96%. I mars 2025 förföll ytterligare ett lån på 8 775 000kr med räntan 0,81%. Det lånet omförhandlades till 2,71% på 1 år. Föreningens låneskulder framgår av not 12. Föreningens skuldsättningsgrad är fortsatt på en nivå som ger oss bra räntevillkor.
Större underhållskostnader framöver kan komma behöva delfinansieras med nya lån.

Den schablonkostnad för värme och varmvatten, som tidigare ingått i årsavgiften, särredovisas på avgiftsavin från och med 1 januari 2023. Styrelsen vill på detta sätt tydliggöra kostnaden för uppvärmning och användandet av varmvatten. Det påverkar nyckeltalet Årsavgift från tidigare år.

Transaktion 09222115557543467899 Signerat ÅH, PS, HB, WCA, NB, MB, EB, MOS, VG

Likvida medel i föreningen kommer behöva användas till drift och underhåll. Avgifterna behöver långsiktigt täcka kassaflödet för räntekostnader och normala drifts- och underhållskostnader. Flerårsbudget har gjorts och nuvarande styrelse gör bedömning att höjning av avgifterna kan behövas med 4 till 7 % årligen.

Styrelsen har löpande sett över avtal, hanterat diverse underhålls och driftåtgärder, genomfört samtliga obligatoriska besiktningar och löst akuta ärenden.

Adventsglögg anordnades för de boende i passagen, långa huset med mys och ljus.
8 nummer av Boendeaktuellt har distribuerats under 2024.
Gästrummet har hyrts ut 41 nätter under året. Nya sängar från IKEA har införskaffats.
Våra blomkrukor utanför entréerna har vi fått fortsatt njuta av hela året. Styrelsen tackar de medlemmar som hjälpt till med plantering och bevattning av dessa.

Större underhållsåtgärder under 2024:

- Tak- och fasadtvätt gjordes under april och oktober månad
- Termostat och ventilbyte i samtliga lägenheter augusti/september. Under december gjordes en uppföljning och efterkontroll
- Nya plantor har planterats vid våra pergolor samt växtstöd har satts upp
- Porttelefonernas ljud har justerats
- Dörrautomatik har installerats i port 2 och 10
- Byte av lister i vikfönster i flertalet lägenheter under augusti månad.

Under 2025 bedöms ca 1,4 Mkr behövas för underhållsåtgärder. De kommande 5 åren bedöms underhållsbehovet till ungefär 1,8 Mkr/år och på ett 10-års perspektiv ca 2 Mkr/år. Genomsnittlig underhålls- och investeringskostnad enligt Underhållsplanen är 342 kr / m ² / år vilket ska jämföras med nyckeltalet Sparande, kvm/år i tabellen Flerårsöversikt nedan.

Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

2019
Digital undercentral installerad för övervakning av värmeanläggningen
Bilspolplattan uppgraderad
Ny tvättmaskin i långa husets tvättstuga
Avloppstammar spolade
OVK genomförd
Gemensam el införd

2020
Byte från gaspanna till fjärrvärme
Byte av porttelefoner
Digital undercentral utökad till att omfatta ventilation och dränkpump
Grönfribehandling av delar av fasaden
Utebelysning bytt till LED

2021
Nya postboxar
Byte av två garageportar
Belysning vid spolplatta och soprum bytt till LED

2022
Nyanlagd trädgård med pergolor och grillplats
Elbilsladdning i garagen

2023
Byte av IMD-mätare på radiatorer och varmvattenledningar i samtliga lägenheter
El och belysning till pergolor är uppmonterat
2 st nya nödtelefoner till hissarna i trappa 2 och 4
Soprummen har fått brandsläckare.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 77.

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	240	216	301	242	263
Skuldsättning, kr/kvm	5 859	7 459	7 459	7 459	7 459
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 459	7 459	7 459	7 459	7 459
Räntekänslighet, %	9	11	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	140	171	149	152	143
Årsavgifter, kr/kvm	809	688	670	660	656
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	87	91	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	701	791	733	724	719
Nettoomsättning, tkr	4 640	4 007	3 852	3 806	3 773
Resultat efter finansiella poster, tkr	-74	71	-538	-116	-606
Soliditet, %	59	59	59	59	59

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Avvikelser för räkenskapsårets beror till stor del på att garageyta på 1440 kvm inte finns medräknat i nyckeltalen för jämförelseåren.

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.

Transaktion 09222115557543467899 Signerat ÅH, PS, HB, WCA, NB, MB, EB, MOS, VG

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 att föreningens driftkostnader och räntekostnader har ökat jämfört med tidigare år.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 599 125 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 240 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att en ökning av årsgiften ska ske under 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

Transaktion 09222115557543467899 Signerat ÅH, PS, HB, WCA, NB, MB, EB, MOS, VG

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	52 725 004	0	0	52 725 004
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 232 650	0	0	2 232 650
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 467 129	0	997 585	5 464 714
S:a bundet eget kapital, kr	**59 424 783**	**0**	**997 585**	**60 422 368**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 006 419	70 561	-997 585	-1 933 443
Årets resultat, kr	70 561	-70 561	-74 164	-74 164
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-935 858**	**0**	**-1 071 749**	**-2 007 607**
S:a eget kapital, kr	**58 488 925**	**0**	**-74 164**	**58 414 761**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 735 000 kr samt ianspråktagande skett med 737 415 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	-935 858
Årets resultat, kr	-74 164
Reservation till underhållsfond, kr	-1 735 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	737 415
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-2 007 607**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-2 007 607**

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

Transaktion 09222115557543467899 Signerat ÅH, PS, HB, WCA, NB, MB, EB, MOS, VG

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 639 799	4 007 207
Övriga rörelseintäkter	3	67 488	164 736
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**4 707 287**	**4 171 943**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 659 296	-2 151 687
Övriga externa kostnader	5	-219 872	-205 221
Personalkostnader	6	-206 748	-205 703
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-950 372	-950 014
Summa rörelsekostnader		**-4 036 288**	**-3 512 625**
Rörelseresultat		**670 999**	**659 318**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68 957	34 591
Räntekostnader och liknande resultatposter		-814 120	-623 348
Summa finansiella poster		**-745 163**	**-588 757**
Årets resultat		**-74 164**	**70 561**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	94 021 326	94 971 698
Summa materiella anläggningstillgångar		**94 021 326**	**94 971 698**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa anläggningstillgångar		**94 021 826**	**94 972 198**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	103
Övriga fordringar	9	1 798 720	2 720 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	394 745	104 052
Summa kortfristiga fordringar		**2 193 465**	**2 824 601**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	2 592 460	1 029 061
Summa kortfristiga placeringar		**2 592 460**	**1 029 061**
Summa omsättningstillgångar		**4 785 925**	**3 853 662**
SUMMA TILLGÅNGAR		**98 807 751**	**98 825 860**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 957 654	54 957 654
Yttre fond		5 464 714	4 467 129
Summa bundet eget kapital		**60 422 368**	**59 424 783**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 933 443	-1 006 419
Årets resultat		-74 164	70 561
Summa fritt eget kapital		**-2 007 607**	**-935 858**
Summa eget kapital		**58 414 761**	**58 488 925**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13, 14	23 550 000	32 325 000
Summa långfristiga skulder		**23 550 000**	**32 325 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13, 14	15 775 000	7 000 000
Leverantörsskulder		152 909	162 165
Skatteskulder		7 364	5 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	907 717	844 374
Summa kortfristiga skulder		**16 842 990**	**8 011 935**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**98 807 751**	**98 825 860**

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-74 164	70 561
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		950 372	950 014
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**876 208**	**1 020 575**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-333 138	464
Förändring av kortfristiga skulder		56 055	83 921
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**599 125**	**1 104 960**
Investeringsverksamheten			
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	-3 912
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**-3 912**
Årets kassaflöde		**599 125**	**1 101 048**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 617 308	2 516 260
Likvida medel vid årets slut		**4 216 433**	**3 617 308**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekta metoden.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Valuta
All redovisning sker i svenska valuta SEK.

Byggnader
Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

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

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.

Inkomstskatt/underskottsavdrag
Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 825 158 kr (föregående år 825 158 kr).

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Hyresintäkter lokaler	33 230	31 233
Hyresintäkter garage och p-platser	339 720	349 740
Årsavgifter bostäder	3 275 448	3 061 236
El	349 733	148 481
Värme	638 788	416 518
Hyresintäkter. övriga	2 880	0
Öresavrundning	0	-1
	4 639 799	**4 007 207**

IMD el och värme redovisas separat i noten.
IMD el och värme debiteras enligt förbrukning.
Värme, vatten och el ingår i årsavgiften.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Gäst-/övernattningsrum	9 800	5 500
Övriga intäkter	57 688	17 081
Erhållna bidrag, elstöd	0	142 155
	67 488	**164 736**

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	234 527	203 944
Periodiskt underhåll	737 415	302 961
Elavgifter för drivkraft och belysning	337 461	295 527
Värme	422 187	453 041
Vatten och avlopp / VA	177 163	153 880
Sophämtning, avfall, renhållning	36 587	44 459
Fastighetsförsäkringar	58 933	53 806
Fastighetsskatt	98 400	96 432
Fastighets- och trädgårdsskötsel samt lokalvård	281 332	274 502
Övriga avgifter	275 291	273 136
Öresavrundning	0	-1
	2 659 296	**2 151 687**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Administrativ/ekonomisk förvaltning	89 546	90 727
Medlemsavgift HSB	20 335	20 335
Underhållsplan	10 740	10 126
Överlåtelseavgifter	0	1 313
Pantförskrivningsavgifter	572	0
Revisionsarvoden - extern revisor	15 750	11 500
Föreningsstämma/styrelsemöte	31 982	8 569
Juridiska åtgärder	0	18 750
Övriga kostnader	50 946	43 901
	219 871	**205 221**

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	152 400	148 602
Övriga arvoden förtroendevalda	9 900	8 600
Sociala kostnader	44 448	48 501
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**206 748**	**205 703**

Transaktion 09222115557543467899 Signerat ÅH, PS, HB, WCA, NB, MB, EB, MOS, VG

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 759 520	102 755 608
Årets anskaffning, laddanläggning	0	3 912
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**102 759 520**	**102 759 520**
Ingående avskrivningar	-13 286 822	-12 336 808
Årets avskrivningar	-950 372	-950 014
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-14 237 194**	**-13 286 822**
Ingående anskaffningsvärde mark	5 499 000	5 499 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 499 000**	**5 499 000**
Utgående redovisat värde	**94 021 326**	**94 971 698**
Taxeringsvärden byggnader	98 016 000	98 016 000
Taxeringsvärden mark	52 000 000	52 000 000
	150 016 000	**150 016 000**

Not 8 Andelar

	2024-12-31	2023-12-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**500**	**500**
Utgående redovisat värde	**500**	**500**

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	174 184	126 851
Avräkningskonto HSB	1 623 973	2 588 247
Redovisningskonto för momsfordran	563	5 348
	1 798 720	**2 720 446**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	102 215	104 052
Upplupen intäkt el, värme, va, renhållning	292 530	0
	394 745	**104 052**

Förutbetalda kostnader avser fastighetsförsäkring, kabel-tv och serviceavtal.

Transaktion 09222115557543467899 Signerat ÅH, PS, HB, WCA, NB, MB, EB, MOS, VG

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga placeringar Handelsbanken	2 592 460	1 029 061
	2 592 460	**1 029 061**

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	52 779 000	52 779 000
	52 779 000	**52 779 000**

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

15 775 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 0 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	15 775 000	7 000 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	23 550 000	32 325 000
	39 325 000	**39 325 000**

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kort- och långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,58	2028-01-30	8 500 000	8 500 000
Stadshypotek	1,38	2024-01-30	0	7 000 000
Stadshypotek	0,81	2025-03-01	8 775 000	8 775 000
Stadshypotek	0,83	2026-03-30	5 050 000	5 050 000
Stadshypotek	1,25	2027-01-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	4,09	2025-01-30	7 000 000	0
			39 325 000	**39 325 000**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	147 351	99 926
Förutbetalda hyror och avgifter	381 674	401 006
Övriga upplupna kostnader	378 693	343 443
Öresavrundning	-1	-1
	907 717	**844 374**

Övriga upplupna kostnader avser el, värme, sophämtning, löpande underhåll, arvoden och sociala avgifter mm.

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Åsa Holmander
Ordförande

Peter Sembring
Styrelseledamot

Nils-Eric Bergström
Styrelseledamot

Magnus Brorsson
Styrelseledamot

Wiveka Andersen
Styrelseledamot

Hannah Bohwalli Engwall
Styrelseledamot

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

Eva Brandt
Av föreningen utsedd revisor

Michael Olsson Stegfeldt
Av föreningen utsedd revisor

BoRevision AB
Valon Gashi
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sundsterrassen i Limhamn, org.nr. 716439-6215

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sundsterrassen i Limhamn 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Sundsterrassen i Limhamn 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Brandt
Av föreningen vald revisor

Michael Olsson Stegfeldt
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ÅSA HOLMANDER
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 21:55:30

PETER SEMBRING
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 22:13:32

HANNAH BOHWALLI
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 22:23:20

WIVEKA CHRISTIN ANDERSEN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 21:32:55

NILS-ERIC BERGSTRÖM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 21:59:54

MAGNUS BRORSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 21:43:26

EVA BRANDT
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 07:34:40

MICHAEL OLSSON STEGFELDT
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 14:04:52

VALON GASHI
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 09:15:38

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

EVA BRANDT
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 18:47:36

MICHAEL OLSSON STEGFELDT
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 14:06:29

VALON GASHI
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 09:15:28

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.