



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Stadener i Ystad

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stadener i Ystad med säte i YSTAD org.nr. 748000-0640 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-31. Ny stadgar planeras att registreras under 2024.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Ystad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stadener Nr 3	1962-01-01	1964
Stadener Nr 4	1962-01-01	1964

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
138	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 909
26	garageplatser	478
65	p-platser	0
3	lokaler (hyresrätt)	162
Totalt 232 objekt		9 549

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 56 st 2 rok, 58 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Carsten Green	Ordförande	2015-06-01
Gerth Thorlund	Ledamot	2023-06-13
Jens Hansen	Ledamot	2001-06-01
Monica Wahldin	Ledamot	2016-06-01
Lennart Eriksson	Ledamot	2023-06-13
Magnus Persson	Ledamot	2018-06-01
Dennis Rosenkvist	Ledamot	2022-06-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carsten Green, Magnus Persson och Dennis Rosenkvist.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare är två i styrelsen: Carsten Green, Jens Hansen, Dennis Rosenkvist och Gerth Thorlund.

Revisorer har varit: Göran Lindskog vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gerth Thorlund (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar (varav 4 var fullmakter).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 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 stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-02-22.

BRF Stadener har under verksamhetsåret gjort följande större åtgärder 2023.

Föreningen har med hjälp av Presto inventerat behovet av åtgärder i samtliga skyddsrum. Först ut av dessa åtgärder är belysningen i skyddsrummen under 2023.

Under 2023 har föreningen monterat två stycken fasta grillar, en grill vid varje pergola.

Påbörja reparationer av samtliga källarnedgångar med tillhörande ledstänger och skyddsräcken, (arbetet kommer att slutföras under 2024).

Genomfört 5-års besiktning efter stambytet 2017 - 2018.

Genomfört årliga besiktningar av brand- och lekplatsbesiktningar.

Styrelsens medlemmar har gått diverse utbildningar som arrangeras av HSB Skåne.

Byte av samtliga låskolvar på källardörrarna till iloc-lås.

Asfaltering framför samtliga garage.

Lagt ackudrän där det fanns behov.

Styrelsen under 2023 har lagt en proposition till stämman om att skriva in balkong rullgardinerna och brandvarnare i föreningens stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2018	Stambyte och badrums renovering utförd, i samband med detta byttes ytterdörrar och lägenhetsdörrar.
2020	Byte av samtliga fönster och balkongdörrar.
2022	Föreningen har installerat ladd enheter i samtliga 26 garage, 23 p-platser samt förberett de övriga 33 p-platser för att senare installera lad enheter på dessa.
2022	Totalrenoverat en lägenhet efter en brand i köket.
2022	Installerat digitalt bokningssystem i tvättstugorna.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2028-2030	Diskussion om installation av solceller i samband med byte av taken, kontroll av takstolar samt tilläggsisolering.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 163 och under året har det tillkommit 18 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 168.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	281	262	222	179	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 675	5 792	5 910	6 495	5 174
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 675	5 792	5 910	6 495	5 174
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	7
Energikostnad, kr/kvm	146	130	130	129	102
Årsavgifter, kr/kvm	888	797	766	775	752
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	94	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	935	878	800	853	0
Nettoomsättning, tkr	8 257	7 960	7 616	7 193	6 935
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 533	-87	458	-752	-146
Soliditet, %	18	16	16	15	19

Under 2022 hade föreningen rättegång mot Byggnadsingenjörerna Hessleholmen AB gällande sanktionsavgift. Föreningen vann målet och erhöll 621 000 kr i ersättning. År 2019 har inte kunnats räkna om historiska siffror och 0 betyder inte att det varit 0 fg år, utan eftersom det är första året dessa nyckeltal redovisas.

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). El ingår inte i årsavgifterna.

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.

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	472 370	0	0	472 370
Underhållsfond, kr	798 015	0	284 807	1 082 822
S:a bundet eget kapital, kr	1 270 385	0	284 807	1 555 192
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 968 802	-87 357	-284 807	9 596 637
Årets resultat, kr	-87 357	87 357	1 533 195	1 533 195
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 881 445	0	1 248 388	11 129 832
S:a eget kapital, kr	11 151 830	0	1 533 195	12 685 024

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 441 000 kr samt ianspråktagande skett med 156 193 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	9 881 445
Årets resultat, kr	1 533 195
Reservation till underhållsfond, kr	-441 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	156 193
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 129 833

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 129 833

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 256 955	7 960 304
Övriga rörelseintäkter	Not 3	675 955	103 079
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		8 932 910	8 063 383
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 031 133	-3 917 694
Underhåll enligt plan	Not 5	-156 193	-993 597
Övriga externa kostnader	Not 6	-257 729	-415 611
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-301 846	-306 349
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 667 288	-1 592 610
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 414 189	-7 225 861
RÖRELSERESULTAT		2 518 721	837 522
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		106 567	36 174
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 092 093	-961 054
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-985 526	-924 879
ÅRETS RESULTAT		1 533 195	-87 357

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	61 900 797	62 016 551
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>61 900 797</u>	<u>62 016 551</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>61 901 297</u>	<u>62 017 051</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 807	1 208
Avräkningskonto HSB		943	11 055
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	87 003	400 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	65 117	900 505
Summa kortfristiga fordringar		<u>157 870</u>	<u>1 313 203</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	4 350 000	3 500 000
Summa kortfristiga placeringar		<u>4 350 000</u>	<u>3 500 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	2 863 430	1 858 037
Summa kassa och bank		<u>2 863 430</u>	<u>1 858 037</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 371 300</u>	<u>6 671 240</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>69 272 596</u>	<u>68 688 291</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	472 370	472 370
Fond för yttre underhåll	1 082 822	798 015
Summa bundet eget kapital	1 555 192	1 270 385
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 596 637	9 968 802
Årets resultat	1 533 195	-87 357
Summa fritt eget kapital	11 129 833	9 881 445
Summa eget kapital	12 685 025	11 151 829
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 33 588 775	45 865 475
Summa långfristiga skulder	33 588 775	45 865 475
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 20 601 700	9 446 700
Medlemmarnas inre fond	Not 16 187 913	226 225
Leverantörsskulder	1 260 601	1 028 045
Aktuell skatteskuld	Not 17 14 563	12 469
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 10 698	3 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 923 321	954 266
Summa kortfristiga skulder	22 998 797	11 670 987
Summa skulder	56 587 572	57 536 462
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	69 272 596	68 688 291

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 518 721	837 522
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 667 288	1 592 610
	<u>4 186 010</u>	<u>2 430 132</u>
Erhållen ränta	91 554	23 771
Erlagd ränta	-1 063 942	-956 838
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>3 213 622</u>	<u>1 497 066</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 160 234	-320 560
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	144 658	665 695
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>4 518 515</u>	<u>1 842 201</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 551 534	-2 380 710
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	27 188
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 551 534</u>	<u>-2 353 522</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 121 700	-1 121 700
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 121 700</u>	<u>-1 121 700</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 845 281	-1 633 021
Likvida medel vid årets början	5 369 092	7 002 113
Likvida medel vid årets slut	<u>7 214 373</u>	<u>5 369 092</u>
	1 845 281	-1 633 021

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4 534 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	7 907 597	7 608 276
Hysesintäkt bostäder	240	300
Hysesintäkt lokaler	121 788	110 016
Hysesintäkt garage och bilplatser	203 524	206 294
Hysesintäkt övrigt	10	0
Konsumtionsavgift el	240	120
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 752	3 176
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	21 804	32 122
	<u>8 256 955</u>	<u>7 960 304</u>
<i>* I årsavgiften ingår värme, vatten och kabeltv.</i>		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	101 886
Elstöd	54 444	0
Övrigt	621 511	1 193
	<u>675 955</u>	<u>103 079</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-771 174	-884 130
El	-369 478	-166 446
Uppvärmning	-681 986	-733 936
Vatten	-346 577	-350 087
Renhållning	-198 825	-131 178
TV, bredband, iptelefoni	-34 284	-58 520
Serviceavtal	0	-4 139
Förvaltningskostnader	-1 295 582	-1 268 742
Försäkringar	-70 500	-76 288
Fastighetsskatt	-227 512	-219 912
Övriga driftskostnader	-35 215	-24 316
	<u>-4 031 133</u>	<u>-3 917 694</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-156 193	-993 597
	<u>-156 193</u>	<u>-993 597</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-15 875	-16 200
Övriga förvaltningskostnader	-1 003	-11 466
Kostnader överlåtelse och panter	-29 121	-30 649
Föreningsverksamhet	-10 613	-18 738
Kontorsutrustning och -material	-15 725	-1 168
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 075	-7 414
Konsulter	-112 101	-287 576
Förbrukningsinventarier	-13 546	0
Medlemsavgifter HSB	-42 400	-42 400
Stämman och styrelse	-11 270	0
	<u>-257 729</u>	<u>-415 611</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-143 350	-157 777
Löner för anställda	-10 506	-10 248
Vicevärdarvode	-87 550	-85 400
Övriga arvoden	-7 288	-364
Övriga personalkostnader	-4 379	-6 588
Sociala avgifter	-48 773	-45 971
	<u>-301 846</u>	<u>-306 349</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 663 846	-1 592 610
Markanläggningar	-3 442	0
	<u>-1 667 288</u>	<u>-1 592 610</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2070
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	81 658 868	79 278 158
Årets investering byggnader	725 375	2 380 710
Ingående anskaffningsvärde mark	239 460	239 460
Årets investering markanläggning	826 159	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 449 862	81 898 328
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-19 881 777	-18 289 167
Årets avskrivningar byggnader	-1 663 846	-1 592 610
Årets avskrivningar markanläggningar	-3 442	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 549 066	-19 881 777
Utgående redovisat värde	61 900 797	62 016 551
Redovisade värden byggnader	60 838 620	61 777 091
Redovisade värden mark	239 460	239 460
Redovisade värden markanläggningar	822 717	0

Fastighetsbeteckning: Stadener 3 och 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	71 000 000	22 200 000	93 200 000	93 200 000
Lokaler		823 000	206 000	1 029 000	1 029 000
		71 823 000	22 406 000	94 229 000	94 229 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	58 229 000	58 229 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	58 229 000	58 229 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	87 003	85 491
Övriga kortfristiga fordringar	0	314 944
	87 003	400 435

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda försäkring	20 744	19 272
Upplupna ränteintäkter	29 985	14 972
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 388	866 261
	65 117	900 505

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,90%	2024-06-01	100 000	0
Placering HSB 6 mån	3,90%	2024-06-01	750 000	0
Placering HSB 12 mån	4,00%	2024-10-22	3 500 000	3 500 000
			4 350 000	3 500 000

Not 14 BANK

Sparbanken, transaktionskonto		2 863 430	1 858 037
		2 863 430	1 858 037

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,42%	2025-03-30	5 550 000	120 000
Stadshypotek AB	1,04%	2024-09-30	6 110 000	120 000
Stadshypotek AB	1,17%	2026-03-30	3 510 000	240 000
Stadshypotek AB	1,62%	2027-01-30	16 977 475	278 700
Stadshypotek AB	3,39%	2024-06-30	13 718 000	228 000
Stadshypotek AB	4,31%	2028-12-01	8 325 000	135 000
			54 190 475	1 121 700

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 33 588 775

Nästa års amortering av långfristig skuld 773 700

Lån som ska konverteras inom ett år 19 828 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **20 601 700**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,37%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 486 800

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 48 581 975

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	226 225	243 718
Uttag	-38 312	-17 493
	187 913	226 225

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	14 563	12 469
	14 563	12 469

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	2 148	0
Personalens källskatt	2 442	2 439
Arbetsgivaravgifter	830	843
Övriga kortfristiga skulder	5 278	0
	10 698	3 282

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	163 119	183 536
Upplupna räntekostnader	74 743	46 592
Upplupen revision	12 200	13 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	668 635	710 688
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 624	250
	<u>923 321</u>	<u>954 266</u>

0 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Fastigo	2 032	1 908
---------	-------	-------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Carsten Green

.....
Dennis Rosenkvist

.....
Gerth Olof Thorlund

.....
Jens Hansen

.....
Lennart Eriksson

.....
Magnus Persson

.....
Monica Wahldin

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

Göran Lindskog
Revisor vald av föreningsstämman

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stadener i Ystad, org.nr. 748000-0640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stadener i Ystad för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Stadener i Ystad för räkenskapsåret 2023 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 tryggt 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.

Ystad

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Lindskog
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Stadener i Ystad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARSTEN GREEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 16:33:50



MAGNUS PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 17:18:39



DENNIS ROSENKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 18:06:36



MONICA WAHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 17:12:39



JENS HANSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 13:43:29



LENNART ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 17:37:54



GERTH OLOF THORLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 19:33:55



GÖRAN LINDSKOG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 23:17:42



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 10:25:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Stadener i Ystad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN LINDSKOG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 23:20:32



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 10:26:34



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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