







ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Långdansen i Hässleholm

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Långdansen i Hässleholm med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 737000-1344 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Långdansen 1	1947-01-01	1949 och 1950
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göinge Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
12	lokaler (hyresrätt)	450
99	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 192
37	p-platser	0
Totalt 148 objekt		**6 642**

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 54 st 2 rok, 36 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Helena Zaar	Ordförande	
Irja Qvintus	Ledamot	2024-06-02
Irja Qvintus	Suppleant	
Bengt Andersson	Ledamot	
Bo Moser	Ledamot	
Christina Persson	Ledamot	
Damir Sibalic	Ledamot	
Carolina Johnsson	Ledamot	2024-11-21
Adelina Månsson	Ledamot	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Helena Zaar, Damir Sibalic, Bengt Andersson, Christina Persson och Irja Qvintus.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Helena Zaar, Christina Persson och Damir Sibalic.

Revisorer har varit: Yvonne Söderdahl med Majvi Lundström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Catarina Karlsson (sammankallande), samt Tabita Joana Pitik, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9,8%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-21.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Färdigställande av dag- och spillvatten röromläggning.
Taktvätt och grönfri-behandling utförd på samtliga hus och även på sophusen.
Fasadmålning av hus 10 utfört. Våra fastighetselcentraler har blivit utbytta.
Brandvarnare har blivit installerade i tvättstugorna och delar av tvättutrustningen har bytts ut mot nytt.
Statuskontroll av samtliga skydsrum är utförd av Brandsäkerhet Mala.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2006	Omläggning av yttertak
2007	Byte fönster
2009	Byggnation av sophus
2011-2012	Stambyte med badrumsrenovering
2016	Byte lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar
2018	Byte passagesystem
2018	Målning av fasad hus 2, 4, 6, 8
2023-2024	Byte spill- och dagvattenledningar i hus 2, 4, 6, 8 och 10
2024	Statuskontroll av samtliga skyddsrum utförd
2024	Taktvätt och grönfri-behandling på samtliga hus samt sophus
2024	Fasadmålning av hus 10
2024	Fastighetselcentraler utbytta
2024	Brandvarnare installerade i samtliga tvättstugor

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Översyn av grönområden under våren 2025.
Utbyte av fastighetsel.

Underhållen kan komma att skjutas fram beroende på det ekonomiska läget samt om nuvarande skick visar att underhållet kan vänta.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 115 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 115.

Transaktion 09222115557537920480 Signerat HZ, DS, BM, BA, CP, YS, AO

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	140	183	265	243	255
Skuldsättning, kr/kvm	2 769	2 835	1 516	1 616	1 726
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 970	3 041	1 626	1 734	1 852
Räntekänslighet, %	3	4	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	240	210	179	194	180
Årsavgifter, kr/kvm	849	776	731	731	731
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	821	755	721	711	706
Nettoomsättning, tkr	5 441	4 971	4 787	4 702	4 689
Resultat efter finansiella poster, tkr	-844	644	1 086	630	-393
Soliditet, %	38	39	52	49	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). El ingår inte i årsavgiften.

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.

Transaktion 09222115557537920480 Signerat HZ, DS, BM, BA, CP, YS, AO

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningen uppvisar ett resultat på -844 tkr, detta är till följd av de stora investeringarna som gjordes 20243 och 2024. Styrelsen har gjort flera höjningar av årsavgifterna för att förbättra de framtida resultaten och jobbar för att se till att föreningen ska få ett positivt kassaflöde för att kunna spara till framtida underhåll.
Om föreningen behöver ta nya lån för framtida underhåll kan årsavgiften behöva höjas ytterligare.

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	46 255	0	0	46 255
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	19 570	0	0	19 570
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 120 580	0	-816 595	5 303 985
S:a bundet eget kapital, kr	**6 186 405**	**0**	**-816 595**	**5 369 810**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 953 608	644 205	816 595	7 414 408
Årets resultat, kr	644 205	-644 205	-843 694	-843 694
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**6 597 813**	**0**	**-27 099**	**6 570 714**
S:a eget kapital, kr	**12 784 218**	**0**	**-843 694**	**11 940 524**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 299 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 115 595 kr

Transaktion 09222115557537920480 Signerat HZ, DS, BM, BA, CP, YS, AO

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	6 597 813
Årets resultat, kr	-843 694
Reservation till underhållsfond, kr	-299 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	1 115 595
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**6 570 714**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**6 570 714**

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

Transaktion 09222115557537920480 Signerat HZ, DS, BM, BA, CP, YS, AO

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 441 449	4 970 931
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 730	42 278
Summa Rörelseintäkter		**5 456 179**	**5 013 209**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 571 069	-2 949 153
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 710	-160 572
Personalkostnader	Not 6	-293 282	-304 578
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-655 162	-610 863
Summa Rörelsekostnader		**-5 636 223**	**-4 025 166**
Rörelseresultat		**-180 044**	**988 043**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 612	58 055
Räntekostnader och liknande resultatposter		-691 262	-401 893
Summa Finansiella poster		**-663 650**	**-343 838**
Resultat efter finansiella poster		**-843 694**	**644 205**
Resultat före skatt		**-843 694**	**644 205**
Årets resultat		**-843 694**	**644 205**

Transaktion 09222115557537920480 Signerat HZ, DS, BM, BA, CP, YS, AO

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	30 215 974	17 581 322
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	10 463 918
Summa Materiella anläggningstillgångar		**30 215 974**	**28 045 240**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**30 216 474**	**28 045 740**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 633	1 463
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	500 049	106 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	116 751	111 881
Summa Kortfristiga fordringar		**626 433**	**219 820**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	900 000
Summa Kortfristiga placeringar		**0**	**900 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	625 500	3 599 745
Summa Kassa och bank		**625 500**	**3 599 745**
Summa Omsättningstillgångar		**1 251 933**	**4 719 565**
Summa Tillgångar		**31 468 407**	**32 765 305**

Transaktion 09222115557537920480 Signerat HZ, DS, BM, BA, CP, YS, AO

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 825	65 825
Fond för yttre underhåll		5 303 985	6 120 580
Summa Bundet eget kapital		**5 369 810**	**6 186 405**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 414 408	5 953 608
Årets resultat		-843 694	644 205
Summa Fritt eget kapital		**6 570 714**	**6 597 813**
Summa Eget kapital		**11 940 524**	**12 784 218**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	17 440 162	16 490 162
Summa Långfristiga skulder		**17 440 162**	**16 490 162**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		950 000	2 340 000
Leverantörsskulder		444 795	481 037
Skatteskulder	Not 16	24 435	48 971
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	47 890	43 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	620 601	577 115
Summa Kortfristiga skulder		**2 087 721**	**3 490 925**
Summa Skulder		**19 527 883**	**19 981 087**
Summa Eget kapital och skulder		**31 468 407**	**32 765 305**

Transaktion 09222115557537920480 Signerat HZ, DS, BM, BA, CP, YS, AO

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-180 044	988 043
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	655 162	610 863
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**655 162**	**610 863**
Erhållen ränta	32 267	60 587
Erlagd ränta	-690 321	-368 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-182 936**	**1 290 814**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-501 138	-14 696
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-14 145	173 905
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-515 283**	**159 209**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-698 219**	**1 450 023**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 825 896	-10 463 918
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 825 896**	**-10 463 918**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-440 000	8 762 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-440 000**	**8 762 500**
Årets kassaflöde	**-3 964 115**	**-251 395**
Likvida medel vid årets början	**4 589 615**	**4 841 010**
Likvida medel vid årets slut	**625 500**	**4 589 615**

Transaktion 09222115557537920480 Signerat HZ, DS, BM, BA, CP, YS, AO

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta
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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Transaktion 09222115557537920480 Signerat HZ, DS, BM, BA, CP, YS, AO

Not 2 Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 071 608	4 619 268
Årsavgifter bostäder informationsöverföring	183 830	0
Hyror lokaler	140 119	124 068
Hyror garage och parkeringsplatser	35 900	31 120
Hyror informationsöverföring	0	184 140
Övriga primära intäkter	26 832	22 895
Summa Bruttoomsättning	**5 458 289**	**4 981 491**
Hyresbortfall	-16 840	-10 560
Summa	**-16 840**	**-10 560**
Summa Nettoomsättning	**5 441 449**	**4 970 931**

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten och renhållning. Bredband ingår i årsavgiften men debiteras separat.

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	0	2 399
Övriga sekundära intäkter	14 730	39 879
Summa Övriga rörelseintäkter	**14 730**	**42 278**

Not 4 Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Driftskostnader		
Snö och halk-bekämpning	-37 501	-7 926
Reparationer	-273 641	-89 108
Planerat underhåll	-1 115 596	0
Försäkringsskador	-2 909	-42 328
El	-118 306	-162 107
Uppvärmning	-1 085 758	-932 222
Vatten	-392 096	-297 758
Sophämtning	-189 198	-177 245
Fastighetsförsäkring	-82 254	-73 774
Kabel-TV och bredband	-221 523	-213 572
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-162 124	-162 124
Förvaltningsavtalskostnader	-797 124	-760 990
Övriga driftkostnader	-93 039	-29 998
Summa Driftskostnader	**-4 571 069**	**-2 949 153**

Transaktion 09222115557537920480 Signerat HZ, DS, BM, BA, CP, YS, AO

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-957	0
	Administrationskostnader	-25 521	-35 064
	Extern revision	-17 375	-12 375
	Konsultkostnader	-16 750	-68 702
	Medlemsavgifter	-30 700	-30 700
	Föreningsverksamhet	-11 056	-11 875
	Övriga förvaltningskostnader	-14 350	-1 856
	Summa Övriga externa kostnader	**-116 710**	**-160 572**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Medelantalet anställda	**1**	**1**
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-128 000	-142 000
	Revisionsarvode	-8 000	-8 000
	Övriga arvoden	-81 436	-79 379
	Löner och övriga ersättningar	-9 000	-8 465
	Sociala avgifter	-66 846	-66 734
	Summa Personalkostnader	**-293 282**	**-304 578**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-632 211	-587 912
	Avskrivning på markanläggning	-22 951	-22 951
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-655 162**	**-610 863**

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 513 645	27 513 645
	Ingående anskaffningsvärde mark	43 000	43 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	459 139	459 139
	Årets investeringar	13 289 814	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**41 305 598**	**28 015 784**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-10 434 462	-9 823 599
	Årets avskrivningar	-655 162	-610 863
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-11 089 624**	**-10 434 462**
	Utgående redovisat värde	**30 215 974**	**17 581 322**

Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	40 400 000	40 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	667 000	667 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 418 000	11 418 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**52 485 000**	**52 485 000**

Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Fastighetsinteckning	19 234 020	19 234 020
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**19 234 020**	**19 234 020**

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	10 463 918	0
	Årets investeringar	2 825 896	10 463 918
	Omklassificering till byggnad	-13 289 814	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**10 463 918**

Pågående nyanläggningar som omklassificerats under 2024 avser byte av dag- och spillvattenledningar.

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Transaktion 09222115557537920480 Signerat HZ, DS, BM, BA, CP, YS, AO

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	0	89 870
	Övriga fordringar	500 049	16 606
	Summa Övriga fordringar	**500 049**	**106 476**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	0	4 655
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 751	107 226
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**116 751**	**111 881**

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	0	900 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**0**	**900 000**

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 1	625 500	3 599 745
	Summa Kassa och bank	**625 500**	**3 599 745**

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2024-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	3,11%	2026-12-30	500 000	10 000
Sparbanken Skåne AB	4,4%	2027-08-10	2 720 032	160 000
Stadshypotek AB	2,77%	2026-12-01	1 400 000	120 000
Stadshypotek AB	4,24%	2031-09-01	9 162 500	270 000
Stadshypotek AB	4,51%	2031-06-30	2 640 144	160 000
Stadshypotek AB	1,19%	2026-09-30	1 967 486	230 000
			18 390 162	**950 000**

Långfristig del	17 440 162
Nästa års amortering av långfristig skuld	950 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	950 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	950 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	9 652 644
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,83%
Finns swap-avtal	Nej

Transaktion 09222115557537920480 Signerat HZ, DS, BM, BA, CP, YS, AO

Not 16	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
	Skatteskulder		
	Skatteskulder	24 435	48 971
	Summa Skatteskulder	**24 435**	**48 971**

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga skulder		
	Källskatt	4 299	4 299
	Inre fond	35 262	39 503
	Övriga kortfristiga skulder	8 329	0
	Summa Övriga skulder	**47 890**	**43 802**

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	469 982	408 791
	Upplupna räntekostnader	35 713	34 772
	Övriga upplupna kostnader	114 906	133 552
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**620 601**	**577 115**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Transaktion 09222115557537920480 Signerat HZ, DS, BM, BA, CP, YS, AO

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Långdansen i Hässleholm, org.nr. 737000-1344

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Långdansen i Hässleholm för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Långdansen i Hässleholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Hässleholm

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Yvonne Söderdahl
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Långdansen i Hässleholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HELENA ZAAR
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-01-30 kl. 11:05:17

DAMIR SIBALIC
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-01-30 kl. 11:23:15

BO MOSER
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-01-30 kl. 11:33:52

BENGT ANDERSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-01-31 kl. 10:11:59

CHRISTINA PERSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-01-30 kl. 10:38:48

YVONNE SÖDERDAHL
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-02-11 kl. 13:53:26

ALEXANDRA ONG
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-02-16 kl. 15:21:00

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Långdansen i Hässleholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

YVONNE SÖDERDAHL
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-02-14 kl. 10:28:30

ALEXANDRA ONG
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-02-16 kl. 15:20:53

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.