







ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Höken i Sjöbo

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Höken i Sjöbo med säte i SJÖBO org.nr. 748000-2067 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 2019-01-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sjöbo kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Uven 10	1947-01-01	1951
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. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
1	lokaler (hyresrätt)	118
17	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 071
Totalt 18 objekt		**1 189**

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 11 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars-Gunnar Göthe	Ordförande	2018-06-20	
Maria Larsson	Ledamot	2022-08-23	
Gabriella Jonasson	Ledamot	2020-08-18	
Eddie Nilsson	Ledamot	2019-02-27	
Mansur Saleh	Ledamot	2021-08-18	2024-07-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars-Gunnar Göthe, Maria Larsson och Gabriella Jonasson.

Transaktion 09222115557546261153 Signerat LG, GJ, ML, EN, SH, AO

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars-Gunnar Göthe, Maria Larsson och Gabriella Jonasson.

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

Valberedning har varit: Lars-Gunnar Göthe (sammankallande), Maria Larsson, Gabriella Jonasson samt Eddie Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +4,3% per 2025-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-29.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Anslöts huset till Teleservice fibernät. En tjänstefördelare är installerad i varje lägenhet och i två källarlokaler, till varje tjänstefördelare är en egen fibernod framdragen. Varje bostadsrättshavare tecknar ett eget avlal angående tjänster t ex internet, TV och IP-telefoni. Via varje lägenhets TV-uttag (koaxial) finns ett basutbud av TV-kanaler enligt avtal mellan förening och Teleservice Bredband Skåne AB.
2023	Ersattes branddörrar A och B mellan trapphus och vind med nya säkrare och tätare branddörrar.
2022	Revs ett f.d. pumphus under marknivå, tills. med 2 Brf grannar. Samt byggdes en ny åsnetrappa, tills. med grannen Brf Uven.
2021	Ersattes ytterdörr i lägenheter samt dörr mellan trapphus och källare med 19 nya säkrare och tätare dörrar.
2020	Förbättrades alla värmeelement, termostatventil och returventil installerades.
2015	Utfördes stambyte, samtliga tapp- och spill-vattenrör ersattes med nya samt badrum renoverades bl.a. vägghängd toalettstol.
2007	Renoverades husets fasad och grund samt källarfönster målades.
1995	Ersattes samtliga fönster och balkongdörrar i lägenheter med nya klädda i aluminium plåt.

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

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Föreningen planerar att lägga nytt hustak och renovera spillvattenledning (avlopp) under källargolv eller ersätta med ny ledning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 18 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 19.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	184	247	216	250	145
Skuldsättning, kr/kvm	2 138	2 190	2 242	2 294	2 347
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 373	2 431	2 489	2 547	2 605
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	296	250	218	215	225
Årsavgifter, kr/kvm	965	919	892	879	853
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	94	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	930	892	858	854	826
Nettoomsättning, tkr	1 105	1 050	1 020	1 005	980
Resultat efter finansiella poster, tkr	123	80	138	203	-12
Soliditet, %	50	49	48	46	43

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.

Transaktion 09222115557546261153 Signerat LG, GJ, ML, EN, SH, AO

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

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	30 955	0	0	30 955
Underhållsfond, kr	1 193 710	0	48 000	1 241 710
S:a bundet eget kapital, kr	**1 224 665**	**0**	**48 000**	**1 272 665**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 431 614	79 571	-48 000	1 463 185
Årets resultat, kr	79 571	-79 571	123 484	123 484
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 511 185**	**0**	**75 484**	**1 586 669**
S:a eget kapital, kr	**2 735 850**	**0**	**123 484**	**2 859 334**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 48 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 511 185
Årets resultat, kr	123 484
Reservation till underhållsfond, kr	-48 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 586 669**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**1 586 669**

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

Transaktion 09222115557546261153 Signerat LG, GJ, ML, EN, SH, AO

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 104 850	1 050 389
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 382	9 904
Summa Rörelseintäkter		**1 106 232**	**1 060 293**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-752 423	-753 831
Övriga externa kostnader	Not 5	-35 217	-26 057
Personalkostnader	Not 6	-87 309	-85 658
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-95 248	-95 248
Summa Rörelsekostnader		**-970 197**	**-960 795**
Rörelseresultat		**136 035**	**99 497**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 203	15 874
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 754	-35 800
Summa Finansiella poster		**-12 551**	**-19 926**
Resultat efter finansiella poster		**123 484**	**79 571**
Resultat före skatt		**123 484**	**79 571**
Årets resultat		**123 484**	**79 571**

Transaktion 09222115557546261153 Signerat LG, GJ, ML, EN, SH, AO

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 688 889	3 784 137
Summa Materiella anläggningstillgångar		**3 688 889**	**3 784 137**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**3 689 389**	**3 784 637**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 433	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	12 480	27 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	26 268	15 415
Summa Kortfristiga fordringar		**40 181**	**43 354**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 300 000	600 000
Summa Kortfristiga placeringar		**1 300 000**	**600 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	640 793	1 144 807
Summa Kassa och bank		**640 793**	**1 144 807**
Summa Omsättningstillgångar		**1 980 974**	**1 788 161**
Summa Tillgångar		**5 670 362**	**5 572 798**

Transaktion 09222115557546261153 Signerat LG, GJ, ML, EN, SH, AO

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 955	30 955
Fond för yttre underhåll		1 241 710	1 193 710
Summa Bundet eget kapital		**1 272 665**	**1 224 665**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 463 185	1 431 614
Årets resultat		123 484	79 571
Summa Fritt eget kapital		**1 586 670**	**1 511 185**
Summa Eget kapital		**2 859 335**	**2 735 851**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 480 000	0
Summa Långfristiga skulder		**2 480 000**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		62 000	2 604 000
Leverantörsskulder		63 954	58 412
Skatteskulder		2 996	3 478
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	37 017	37 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	165 060	134 041
Summa Kortfristiga skulder		**331 027**	**2 836 947**
Summa Skulder		**2 811 027**	**2 836 947**
Summa Eget kapital och skulder		**5 670 362**	**5 572 798**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	136 035	99 497
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	95 248	95 248
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**95 248**	**95 248**
Erhållen ränta	26 233	14 664
Erlagd ränta	-35 099	-35 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**222 418**	**173 469**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-8 455	-663
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	28 425	-695
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**19 970**	**-1 359**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**242 388**	**172 110**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-62 000	-62 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-62 000**	**-62 000**
Årets kassaflöde	**180 388**	**110 110**
Likvida medel vid årets början	**1 766 233**	**1 656 122**
Likvida medel vid årets slut	**1 946 620**	**1 766 233**

Transaktion 09222115557546261153 Signerat LG, GJ, ML, EN, SH, 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:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	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.

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

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 09222115557546261153 Signerat LG, GJ, ML, EN, SH, AO

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 033 272	984 072
	Hyror lokaler	64 472	63 208
	Övriga primära intäkter	7 106	3 109
	Summa Bruttoomsättning	**1 104 850**	**1 050 389**
	Summa Nettoomsättning	**1 104 850**	**1 050 389**

I årsavgiften ingår värme, vatten och tv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	1 382	9 904
	Summa Övriga rörelseintäkter	**1 382**	**9 904**

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-149 917	-142 272
	Snö och halk-bekämpning	-88	0
	Reparationer	-27 199	-47 755
	Planerat underhåll	0	-118 863
	El	-36 499	-42 838
	Uppvärmning	-266 746	-215 830
	Vatten	-48 193	-38 725
	Sophämtning	-14 584	-25 931
	Fastighetsförsäkring	-12 934	-10 273
	Kabel-TV och bredband	-102 555	-22 474
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-29 700	-30 010
	Förvaltningsavtalskostnader	-55 388	-53 856
	Övriga driftkostnader	-8 620	-5 004
	Summa Driftskostnader	**-752 423**	**-753 831**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	-9 309	-6 164
	Extern revision	-12 275	-10 500
	Medlemsavgifter	-6 100	-6 100
	Föreningsverksamhet	-1 125	-200
	Övriga förvaltningskostnader	-6 408	-3 093
	Summa Övriga externa kostnader	**-35 217**	**-26 057**

Transaktion 09222115557546261153 Signerat LG, GJ, ML, EN, SH, AO

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Medelantalet anställda	**0**	**0**
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-26 880	-26 880
	Revisionsarvode	-4 500	-4 000
	Övriga arvoden	-33 205	-33 205
	Löner och övriga ersättningar	-2 500	-2 500
	Sociala avgifter	-20 224	-19 073
	Summa Personalkostnader	**-87 309**	**-85 658**

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	-95 248	-95 248
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-95 248**	**-95 248**

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 372 429	5 372 429
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 000	4 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**5 376 429**	**5 376 429**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-1 592 292	-1 497 043
	Årets avskrivningar	-95 248	-95 248
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-1 687 540**	**-1 592 292**
	Utgående redovisat värde	**3 688 889**	**3 784 137**

Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 200 000	7 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	199 000	199 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	2 140 000	2 140 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**9 539 000**	**9 539 000**

Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Fastighetsinteckning	3 100 000	3 100 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**3 100 000**	**3 100 000**

Not 9	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**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	5 827	21 426
	Övriga fordringar	6 653	6 513
	Summa Övriga fordringar	**12 480**	**27 939**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	3 305	3 020
	Upplupna ränteintäkter	6 060	2 090
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 903	10 305
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**26 268**	**15 415**

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	1 300 000	600 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**1 300 000**	**600 000**

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 1	640 793	1 144 807
	Summa Kassa och bank	**640 793**	**1 144 807**

Transaktion 09222115557546261153 Signerat LG, GJ, ML, EN, SH, AO

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	3,2%	2027-10-30	2 542 000	62 000
			2 542 000	**62 000**

Långfristig del	2 480 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	62 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	62 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	62 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	248 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,20%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder		
Källskatt och arbetsgivaravgifter	1 448	1 448
Inre fond	35 569	35 569
Summa Övriga skulder	**37 017**	**37 017**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	103 659	83 749
Upplupna räntekostnader	13 557	5 902
Övriga upplupna kostnader	47 844	44 390
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**165 060**	**134 041**

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 09222115557546261153 Signerat LG, GJ, ML, EN, SH, AO

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Höken i Sjöbo, org.nr. 748000-2067

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Höken i Sjöbo 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 Höken i Sjöbo 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.

Sjöbo

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Siv Håkansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

LARS-GUNNAR GÖTHE
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 22:16:43

GABRIELLA JONASSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 17:09:15

MARIA LARSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 06:59:30

EDDIE NILSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 05:49:10

SIV HÅKANSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 08:33:30

ALEXANDRA ONG
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 14:41:55

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

SIV HÅKANSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 08:34:38

ALEXANDRA ONG
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 14:41:41

HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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