







ÅRSREDOVISNING 2024

HSB:s Brf Fabian i Tomelilla

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Brf Fabian i Tomelilla med säte i TOMELILLA org.nr. 738800-1013 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tomelilla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fabian 7	1960-01-01	1963
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
58	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 451
7	lokaler (hyresrätt)	384
9	garageplatser	0
Totalt 74 objekt		**3 835**

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 26 st 2 rok, 19 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan-Erik Offesson	Ordförande
Kerstin Persson	Ledamot
Amir Karalic	Ledamot
Gunilla Blomberg	Ledamot

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Föreningsstämman har inte valt någon förtroendevald revisor.
Hela granskningen har utförts av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +7% 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 i februari 2024.

Under året har en torktumlare reparerats.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Enligt underhållsplan renovering garage.
2027	Enligt underhållsplan stambyte färskvatten, byte fjärrvärmecentral och renovering balkonger.
2028	Enligt underhållsplan renovering av fasader, byte stuprör och hängrännor.
2029	Enligt underhållsplan byte elstammar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	119	123	42	73	93
Skuldsättning, kr/kvm	890	919	947	976	218
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	989	1 021	1 052	1 084	243
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	220	184	206	153	143
Årsavgifter, kr/kvm	691	640	597	573	562
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	99	99	100
Totala intäkter, kr/kvm	646	603	539	523	506
Nettoomsättning, tkr	2 467	2 311	2 068	1 979	1 940
Resultat efter finansiella poster, tkr	254	114	-126	-74	66
Soliditet, %	37	34	32	32	53

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 årsavgifter.

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 09222115557544866612 Signerat JO, KP, AK, GB, VG

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	182 500	0	0	182 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	704 015	0	148 000	852 015
S:a bundet eget kapital, kr	**886 515**	**0**	**148 000**	**1 034 515**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 314 656	113 743	-148 000	1 280 399
Årets resultat, kr	113 743	-113 743	254 301	254 301
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 428 399**	**0**	**106 301**	**1 534 700**
S:a eget kapital, kr	**2 314 914**	**0**	**254 301**	**2 569 215**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 148 000 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	1 428 399
Årets resultat, kr	254 301
Reservation till underhållsfond, kr	-148 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 534 700**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**1 534 700**

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 466 851	2 310 774
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 449	2 983
Summa Rörelseintäkter		**2 477 300**	**2 313 757**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 814 596	-1 780 399
Övriga externa kostnader	Not 5	-54 662	-67 278
Personalkostnader	Not 6	-98 194	-90 531
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-202 587	-202 587
Summa Rörelsekostnader		**-2 170 039**	**-2 140 794**
Rörelseresultat		**307 261**	**172 962**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 181	14 319
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 141	-73 538
Summa Finansiella poster		**-52 960**	**-59 219**
Resultat efter finansiella poster		**254 301**	**113 743**
Resultat före skatt		**254 301**	**113 743**
Årets resultat		**254 301**	**113 743**

Transaktion 09222115557544866612 Signerat JO, KP, AK, GB, VG

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 591 412	5 794 000
Summa Materiella anläggningstillgångar		**5 591 412**	**5 794 000**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**5 591 912**	**5 794 500**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	33 709	15 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	126 855	90 719
Summa Kortfristiga fordringar		**160 564**	**105 959**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	500 000
Summa Kortfristiga placeringar		**500 000**	**500 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	774 957	396 712
Summa Kassa och bank		**774 957**	**396 712**
Summa Omsättningstillgångar		**1 435 521**	**1 002 670**
Summa Tillgångar		**7 027 433**	**6 797 170**

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		182 500	182 500
Fond för yttre underhåll		852 015	704 015
Summa Bundet eget kapital		**1 034 515**	**886 515**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 280 399	1 314 656
Årets resultat		254 301	113 743
Summa Fritt eget kapital		**1 534 700**	**1 428 399**
Summa Eget kapital		**2 569 216**	**2 314 915**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 715 000	2 775 000
Summa Långfristiga skulder		**2 715 000**	**2 775 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		697 471	747 475
Leverantörsskulder		140 033	58 540
Skatteskulder	Not 15	197	8 238
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	560 886	586 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	344 630	306 853
Summa Kortfristiga skulder		**1 743 217**	**1 707 255**
Summa Skulder		**4 458 217**	**4 482 255**
Summa Eget kapital och skulder		**7 027 433**	**6 797 170**

Transaktion 09222115557544866612 Signerat JO, KP, AK, GB, VG

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	307 261	172 962
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	202 587	202 587
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**202 587**	**202 587**
Erhållen ränta	19 331	12 119
Erlagd ränta	-72 307	-73 652
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**456 873**	**314 017**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-35 437	-3 706
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	86 132	-113 659
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**50 695**	**-117 365**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**507 568**	**196 652**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-110 004	-110 004
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-110 004**	**-110 004**
Årets kassaflöde	**397 564**	**86 648**
Likvida medel vid årets början	**910 938**	**824 290**
Likvida medel vid årets slut	**1 308 502**	**910 938**

Transaktion 09222115557544866612 Signerat JO, KP, AK, GB, VG

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:	10-30 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 09222115557544866612 Signerat JO, KP, AK, GB, VG

Not 2 Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 385 132	2 208 408
Hyror lokaler	59 420	60 900
Hyror garage och parkeringsplatser	32 400	32 400
Övriga primära intäkter	5 727	9 066
Summa Bruttoomsättning	**2 482 679**	**2 310 774**
Hyresbortfall	-15 828	0
Summa	**-15 828**	**0**
Summa Nettoomsättning	**2 466 851**	**2 310 774**

I årsavgifter ingår uppvärmning, vatten och kabel-TV.

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Övriga sekundära intäkter	10 449	2 983
Summa Övriga rörelseintäkter	**10 449**	**2 983**

Not 4 Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-293 541	-313 716
Snö och halk-bekämpning	-47 929	-26 928
Reparationer	-103 637	-57 691
Planerat underhåll	0	-156 375
El	-99 223	-81 002
Uppvärmning	-507 999	-417 468
Vatten	-235 653	-206 568
Sophämtning	-45 819	-44 236
Fastighetsförsäkring	-50 050	-45 982
Kabel-TV och bredband	-70 842	-70 781
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-79 260	-79 260
Förvaltningsavtalskostnader	-280 644	-272 904
Övriga driftkostnader	0	-7 489
Summa Driftskostnader	**-1 814 596**	**-1 780 399**

Transaktion 09222115557544866612 Signerat JO, KP, AK, GB, VG

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	-10 583	-25 855
	Extern revision	-15 250	-13 375
	Medlemsavgifter	-18 400	-18 400
	Föreningsverksamhet	0	-225
	Övriga förvaltningskostnader	-10 430	-9 422
	Summa Övriga externa kostnader	**-54 662**	**-67 278**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Medelantalet anställda	**0**	**0**
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-82 900	-75 900
	Sociala avgifter	-15 294	-14 431
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-200
	Summa Personalkostnader	**-98 194**	**-90 531**

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	-171 002	-171 002
	Avskrivning på markanläggning	-31 586	-31 586
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-202 587**	**-202 587**

Transaktion 09222115557544866612 Signerat JO, KP, AK, GB, VG

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 186 776	10 186 776
	Ingående anskaffningsvärde mark	80 870	80 870
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	947 572	947 572
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**11 215 218**	**11 215 218**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-5 421 218	-5 218 631
	Årets avskrivningar	-202 587	-202 587
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-5 623 806**	**-5 421 218**
	Utgående redovisat värde	**5 591 412**	**5 794 000**

Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 800 000	19 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	337 000	337 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 000 000	5 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	149 000	149 000
Summa	**25 286 000**	**25 286 000**

Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Fastighetsinteckning	5 279 900	5 279 900
Varav i eget förvar	-848 700	-848 700
Ställda säkerheter	**4 431 200**	**4 431 200**

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	33 545	14 227
	Övriga fordringar	164	1 013
	Summa Övriga fordringar	**33 709**	**15 240**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	50 763	50 050
	Upplupna ränteintäkter	3 650	3 800
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 442	36 869
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**126 855**	**90 719**

Transaktion 09222115557544866612 Signerat JO, KP, AK, GB, VG

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	500 000	500 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**500 000**	**500 000**

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank		
	Sparbanken Skåne	774 957	396 712
	Summa Kassa och bank	**774 957**	**396 712**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Sparbanken Skåne	4,1%	2025-01-30	637 471	50 004
Sparbanken Skåne	1,37%	2026-02-10	2 775 000	60 000
			3 412 471	**110 004**

Långfristig del	2 715 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	60 000
Lån som ska konverteras inom ett år	637 471
Kortfristig del	697 471
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	110 004
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	440 016
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,88%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
	Skatteskulder		
	Skatteskulder	197	8 238
	Summa Skatteskulder	**197**	**8 238**

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga skulder		
	Inre fond	560 886	586 149
	Summa Övriga skulder	**560 886**	**586 149**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	236 546	207 649
	Upplupna räntekostnader	6 409	6 575
	Övriga upplupna kostnader	101 675	92 629
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**344 630**	**306 853**

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 09222115557544866612 Signerat JO, KP, AK, GB, VG

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Fabian i Tomelilla, org.nr. 738800-1013

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Fabian i Tomelilla för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:s Brf Fabian i Tomelilla för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB:s Brf Fabian i Tomelilla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN-ERIK OFFESSON
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:41:08

KERSTIN PERSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:45:44

AMIR KARALIC
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 19:17:50

GUNILLA BLOMBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 20:10:13

VALON GASHI
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 14:34:37

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB:s Brf Fabian i Tomelilla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VALON GASHI
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 14:34:18

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.