



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Hoffmeister i Kristianstad

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hoffmeister i Kristianstad med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 738200-2132 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Johan Hoffmeister 1	1963-01-01	1963

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
72	garageplatser	0
29	lokaler (hyresrätt)	512
150	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 551
1	förråd	8
87	p-platser	0
Totalt 339 objekt		11 071

Föreningens lägenheter fördelas på: 84 st 2 rok, 42 st 3 rok, 24 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Pidde Sjöfors	Ordförande	
Aina Lindqvist	Ledamot	
Rolf Larsson	Ledamot	
Anders Bagewitz	Ledamot	
Lars Axelsson	Ledamot	
Roger Lind	Ledamot	
Hans Wretfors	Ledamot	
Jonathan Stålgren	Ledamot	2024-11-25
Henrik Déhn	Ledamot	2024-11-25
Gunilla Nordgren	Suppleant	2024-11-25

Mergim Sokoli och Emra Özgul valdes som ledamöter på ordinarie föreningsstämma 2024 men har avgått under året.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pidde Sjöfors, Rolf Larsson, Anders Bagewitz och Lars Axelsson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Bagewitz, Lars Axelsson, Pidde Sjöfors och Hans Wretfors.

Revisorer har varit: Semra Ersson med Muawiya Al Shihabi som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Kent-Olof Jakobsson (sammankallande) och Yngve Hoff, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27.

Extra föreningsstämma hölls 2024-05-23 och 2024-11-20.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-26.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Spillvatten- och dagvattenledningar samt dränering
2024	Undercentral
2023	Bottenavloppsarbetet slutfört.
2022	OVK avslutad och med godkänd besiktning.
2017-2020	Stambyte.
2017	Målning fönster, byte av grus på alla lekplatser, ombyggnad av elanläggning för direkt mätning.
2016	Byte till led belysning ute och inne i trapphus, källare och tvättstugor. Installation av gemensam el, somat omgjord parkering Kommendatsvägen 44-54 asfaltering samt utbytt avlopp under parkeringen.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av elstam/huvudstam matningsledning. Asfaltering av gångar.
2026	Byte av takplåt och takdetaljer.
2027	Balkonger och balkongräcken. Fasad/omfogning av fasadtegel. Byte av fönsterbalkar mm.
2028	Stamspolning, byte av avloppspump.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 181 och under året har det tillkommit 13 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 184.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	171	163	230	247	191
Skuldsättning, kr/kvm	3 584	3 632	2 863	2 318	2 352
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 758	3 808	3 001	2 430	2 430
Räntekänslighet, %	5	5	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	242	235	193	178	164
Årsavgifter, kr/kvm	828	790	722	704	641
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	92	91	91	94
Totala intäkter, kr/kvm	815	790	728	710	651
Nettoomsättning, tkr	8 997	8 467	8 045	7 838	7 166
Resultat efter finansiella poster, tkr	226	651	1 355	1 372	1 567
Soliditet, %	35	34	38	41	40

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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	578 420	0	0	578 420
Underhållsfond, kr	6 522 295	0	424 163	6 946 458
S:a bundet eget kapital, kr	7 100 715	0	424 163	7 524 878
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 914 984	651 398	-424 163	15 142 219
Årets resultat, kr	651 398	-651 398	225 521	225 521
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 566 382	0	-198 642	15 367 740
S:a eget kapital, kr	22 667 097	0	225 521	22 892 618

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 517 000 kr samt ianspråktagande skett med 92 837 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	15 566 382
Årets resultat, kr	225 521
Reservation till underhållsfond, kr	-517 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	92 837
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 367 740

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	15 367 740

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	8 997 105	8 467 218
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 339	272 681
Summa Rörelseintäkter		9 017 444	8 739 899
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 622 626	-5 214 014
Övriga externa kostnader	Not 5	-422 210	-320 696
Personalkostnader	Not 6	-235 544	-390 912
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 571 545	-1 288 305
Summa Rörelsekostnader		-7 851 925	-7 213 926
Rörelseresultat		1 165 519	1 525 972
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 017	666
Räntekostnader och liknande resultatposter		-945 014	-875 240
Summa Finansiella poster		-939 998	-874 574
Resultat efter finansiella poster		225 521	651 398
Resultat före skatt		225 521	651 398
Årets resultat		225 521	651 398

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	62 929 221	62 941 460
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		62 929 221	62 941 460
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		62 929 721	62 941 960

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 080	8 506
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	12 760	5 173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	68 759	60 827
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		91 599	74 506
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	1 568 234	2 878 457
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 568 234	2 878 457
Summa Omsättningstillgångar		2 659 833	2 952 963
Summa Tillgångar		65 589 554	65 894 923



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	578 420	578 420
Fond för yttre underhåll	6 946 458	6 522 295
Summa Bundet eget kapital	7 524 878	7 100 715

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	15 142 219	14 914 984
Årets resultat	225 521	651 398
Summa Fritt eget kapital	15 367 740	15 566 382

Summa Eget kapital	22 892 618	22 667 097
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	31 405 000	39 648 750
Övriga långfristiga skulder	Not 16	60 000	60 000
Summa Långfristiga skulder		31 465 000	39 708 750

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 243 750	532 500
Leverantörsskulder		548 150	424 398
Skatteskulder	Not 17	19 745	13 595
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 245 337	1 261 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 174 954	1 287 250
Summa Kortfristiga skulder		11 231 936	3 519 076

Summa Skulder		42 696 936	43 227 826
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		65 589 554	65 894 923
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 165 519 1 525 972

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 571 545 1 288 305

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 571 545 1 288 305

Erhållen ränta 317 666

Erlagd ränta -946 053 -845 619

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 791 327 1 969 324

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -12 394 -4 286

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 2 649 -1 131 327

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-9 745 -1 135 612

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 781 582 833 712

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 559 306 -9 552 978

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 559 306 -9 552 978

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -532 500 8 512 500

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-532 500 8 512 500

Årets kassaflöde

-310 224 -206 766

Likvida medel vid årets början

2 878 457 3 085 223

Likvida medel vid årets slut

2 568 234 2 878 457

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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: 20 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 1 962 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 303 976	7 839 492
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	434 249	0
	Hyror lokaler	23 784	23 784
	Hyror garage och parkeringsplatser	350 100	348 400
	Hyror förbrukningsbaserad	0	495 522
	Hyror övrigt	420	315
	Övriga primära intäkter	27 393	26 085
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 139 922	8 733 598
	Avgiftsbortfall	-8	0
	Hyresbortfall	-13 101	-6 977
	Avsatt till inre fond	-129 708	-259 403
	<i>Summa</i>	-142 817	-266 380
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 997 105	8 467 218

I årsavgifterna ingår värme, vatten, el och TV. El debiteras enligt förbrukning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	20 339	272 681
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	20 339	272 681

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 058 595	-974 960
	Snö och halk-bekämpning	-3 412	0
	Reparationer	-529 730	-248 145
	Planerat underhåll	-92 838	-130 598
	El	-600 157	-803 102
	Uppvärmning	-1 499 895	-1 316 675
	Vatten	-572 407	-484 795
	Sophämtning	-287 642	-333 063
	Fastighetsförsäkring	-98 547	-96 844
	Kabel-TV och bredband	-65 792	-63 719
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-268 510	-262 360
	Förvaltningsavtalskostnader	-513 489	-470 966
	Övriga driftkostnader	-31 613	-28 786
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 622 626	-5 214 014

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-2 618
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-56 776	-35 655
	Administrationskostnader	-264 864	-177 507
	Extern revision	-22 275	-17 125
	Medlemsavgifter	-46 000	-46 000
	Föreningsverksamhet	-18 234	-20 052
	Övriga förvaltningskostnader	-14 061	-21 740
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-422 210	-320 696
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-99 250	-191 100
	Revisionsarvode	-4 850	-9 700
	Övriga arvoden	-75 188	-97 386
	Löner och övriga ersättningar	-722	-722
	Sociala avgifter	-43 546	-80 016
	Övriga personalkostnader	-11 988	-11 988
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-235 544	-390 912
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 462 843	-1 179 603
	Avskrivning på markanläggning	-108 702	-108 702
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 571 545	-1 288 305

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	80 018 000	61 373 618
	Ingående anskaffningsvärde mark	292 480	292 480
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 717 575	2 717 575
	Årets investeringar	1 559 303	18 644 381
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	84 587 358	83 028 054
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 086 594	-18 798 289
	Årets avskrivningar	-1 571 543	-1 288 305
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-21 658 137	-20 086 594
	<i>Utgående redovisat värde</i>	62 929 221	62 941 460
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	88 000 000	88 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	993 000	993 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 408 000	1 408 000
	<i>Summa</i>	121 401 000	121 401 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	50 548 700	50 548 700
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	50 548 700	50 548 700
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	9 091 403
	Årets investeringar	0	9 552 978
	Omklassificering till byggnad	0	-18 644 381
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0
	Pågående nyanläggningar som omklassificerats 2023 avser bottenavlopp.		
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	12 760	5 173
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	12 760	5 173

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	0	23 280
Upplupna ränteintäkter	4 700	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 059	37 547
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	68 759	60 827

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 000 000	0
Övriga kortfristiga placeringar	0	0
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	0

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	1 452	1 452
Bankkonto 1	1 537 680	2 836 520
Bankkonto 2	25 936	37 323
Bankkonto 3	3 167	3 163
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 568 234	2 878 457

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,92%	2026-04-30	8 213 125	0
Swedbank Hypotek AB	1,28%	2027-06-23	7 766 250	55 000
Sparbanken Skåne AB	1,18%	2025-08-10	7 766 250	55 000
Sparbanken Skåne AB	1,98%	2029-09-30	7 160 000	160 000
Stadshypotek AB	4,05%	2027-06-01	2 910 938	131 248
Stadshypotek AB	4,07%	2028-03-01	5 832 187	131 252
			39 648 750	532 500

Långfristig del	31 405 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	477 500
Lån som ska konverteras inom ett år	7 766 250
Kortfristig del	8 243 750
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	532 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 130 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,34%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Övriga långfristiga skulder	60 000	60 000
	<i>Summa Övriga skulder</i>	60 000	60 000
Not 17	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	19 745	13 595
	<i>Summa Skatteskulder</i>	19 745	13 595
Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	1 792	25 368
	Inre fond	1 238 794	1 235 771
	Övriga kortfristiga skulder	4 752	193
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 245 337	1 261 332
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	773 269	731 974
	Upplupna räntekostnader	82 654	83 693
	Övriga upplupna kostnader	319 031	471 583
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 174 954	1 287 250

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hoffmeister i Kristianstad, org.nr. 738200-2132

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hoffmeister i Kristianstad 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hoffmeister i Kristianstad 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.

Kristianstad

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Semra Ersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

PIDDE SJÖFORS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 12:24:16



ANDERS BAGEWITZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 15:43:26



ROLF LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 09:06:34



ROGER LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 07:11:54



LARS AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 18:44:01



HANS WRETFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 10:22:27



AINA LINDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 12:06:13



SEMRA ERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 09:51:06



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 12:00:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

SEMRA ERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 09:53:28



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 12:00:02



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.