



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Järven i Simrishamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Järven i Simrishamn med säte i SIMRISHAMN org.nr. 738800-1054 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2014-01-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Simrishamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järven 1	1961-01-01	1963
Järven 2	1961-01-01	1963

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 977
5	lokaler (hyresrätt)	79
13	garageplatser	0
38	p-platser	0

Totalt 134 objekt	5 056
-------------------	-------

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 36 st 2 rok, 24 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Henrik Börjesson	Ordförande
Bengt Nilsson	Ledamot
Bengt-Olle Johansson	Ledamot
Patrik Bååth	Ledamot
Muradija Grbovic	Ledamot
Samira Karamian	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Ledamot utsedd av HSB Skåne är adjungerad med en rådgivande roll.

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

Valberedning har varit: Bengt-Olle Johansson, vald vid föreningsstämman.

Vicevärd på deltid: Henrik Börjesson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-24. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma angående installation av IMD hölls 2024-07-31. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade med röstsiffror 23 st för och 7 st emot att installera IMD.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +10% 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 2024-10-28.

Underhållsåtgärder under året:

Projektering av takrenovering, solceller och IMD. Projektet kommer finansieras med egna medel och upptagande av nytt lån. Målning av trapphus.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Takrenovering, installation av solceller och IMD.
2026	Enligt underhållsplan byte fjärrvärmecentral och renovering av fönsterbalkar.
2026	Enligt underhållsplan stamspolning, rensning dag- och spillvattenledningar.
2027	Enligt underhållsplan byte dränering och dagvattenledningar.
2028	Enligt underhållsplan omläggning av asfalt, byte entrépartier och byte vipportar garage.
2029	Enligt underhållsplan byte elstammar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 94 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 93.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	149	168	149	152	185
Skuldsättning, kr/kvm	939	943	947	951	955
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	954	958	962	966	970
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	198	169	163	159	141
Årsavgifter, kr/kvm	662	636	618	606	606
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	675	655	632	621	621
Nettoomsättning, tkr	3 411	3 275	3 196	3 138	3 138
Resultat efter finansiella poster, tkr	166	658	239	160	530
Soliditet, %	52	52	49	47	46

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår inte i 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.

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	326 810	0	0	326 810
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 220 441	0	-222 458	1 997 984
S:a bundet eget kapital, kr	2 547 251	0	-222 458	2 324 794
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 630 154	658 461	222 458	3 511 073
Årets resultat, kr	658 461	-658 461	166 209	166 209
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 288 615	0	388 667	3 677 282
S:a eget kapital, kr	5 835 866	0	166 209	6 002 076

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 162 000 kr samt ianspråktagande skett med 384 458 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	3 288 615
Årets resultat, kr	166 209
Reservation till underhållsfond, kr	-162 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	384 458
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 677 282

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 677 282

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	3 411 367	3 275 361
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	37 201
Summa Rörelseintäkter		3 411 367	3 312 562
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 902 507	-2 227 406
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 300	-206 591
Personalkostnader	Not 6	-110 023	-101 834
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-204 657	-191 784
Summa Rörelsekostnader		-3 309 487	-2 727 616
Rörelseresultat		101 880	584 946
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		172 825	118 821
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 496	-45 306
Summa Finansiella poster		64 329	73 515
Resultat efter finansiella poster		166 209	658 461
Resultat före skatt		166 209	658 461
Årets resultat		166 209	658 461

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	5 157 391	5 362 048
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	150 000	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		5 307 391	5 362 048
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		5 307 891	5 362 548

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 439	100
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	266 587	94 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	46 638	49 942
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		316 664	144 403
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	4 500 000	4 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 500 000	4 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	1 354 826	1 253 076
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 354 826	1 253 076
Summa Omsättningstillgångar		6 171 490	5 897 479
Summa Tillgångar		11 479 381	11 260 027

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		326 810	326 810
Fond för yttre underhåll		1 997 984	2 220 441
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		2 324 794	2 547 251
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 511 073	2 630 154
Årets resultat		166 209	658 461
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		3 677 282	3 288 615
Summa Eget kapital		6 002 076	5 835 866

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 750 000	4 770 000
Leverantörsskulder		175 845	155 660
Skatteskulder	Not 16	14 468	11 749
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	93 568	93 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	443 424	393 231
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		5 477 305	5 424 160
Summa Skulder		5 477 305	5 424 160

Summa Eget kapital och skulder		11 479 381	11 260 027
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	101 880	584 946
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	204 657	191 784
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	204 657	191 784
Erhållen ränta	173 994	107 890
Erlagd ränta	-108 132	-45 307
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	372 399	839 313
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	17	-4 931
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	72 781	9 307
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	72 798	4 376
Kassaflöde från den löpande verksamheten	445 197	843 690
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-150 000	-514 923
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-150 000	-514 923
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-20 000	-20 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 000	-20 000
Årets kassaflöde	275 197	308 767
Likvida medel vid årets början	5 824 989	5 516 222
Likvida medel vid årets slut	6 100 186	5 824 989



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:	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 inanspråktagande 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.

Beskattnings

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 292 789	3 166 236
	Hyror lokaler	23 100	23 100
	Hyror garage och parkeringsplatser	100 591	97 262
	Övriga primära intäkter	9 930	6 408
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 426 410	3 293 006
	Hysesbortfall	-15 043	-17 645
	<i>Summa</i>	-15 043	-17 645
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 411 367	3 275 361

I årsavgifter ingår uppvärmning, vatten och kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	37 201
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	37 201

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-626 366	-571 142
	Snö och halk-bekämpning	-5 447	-6 406
	Reparationer	-193 624	-202 119
	Planerat underhåll	-384 458	0
	El	-115 408	-143 938
	Uppvärmning	-614 994	-496 300
	Vatten	-268 969	-215 866
	Sophämtning	-75 153	-73 739
	Fastighetsförsäkring	-64 690	-58 020
	Kabel-TV och bredband	-219 802	-134 445
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-130 700	-127 502
	Förvaltningsavtalskostnader	-193 911	-189 193
	Övriga driftkostnader	-8 987	-8 736
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 902 507	-2 227 406

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-650	0
	Administrationskostnader	-21 758	-22 606
	Extern revision	-13 375	-11 500
	Konsultkostnader	-10 938	-130 250
	Medlemsavgifter	-32 562	-31 963
	Föreningsverksamhet	-900	0
	Övriga förvaltningskostnader	-12 117	-10 272
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-92 300	-206 591
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	-49 264	-36 142
	Revisionsarvode	-2 629	-2 435
	Övriga arvoden	-34 600	-40 820
	Sociala avgifter	-23 530	-22 237
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-200
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-110 023	-101 834
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	-204 657	-191 784
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-204 657	-191 784

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 731 357	10 216 434
	Ingående anskaffningsvärde mark	91 800	91 800
	Årets investeringar	0	514 923
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	10 823 157	10 823 157
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 461 109	-5 269 325
	Årets avskrivningar	-204 657	-191 784
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 665 766	-5 461 109
	<i>Utgående redovisat värde</i>	5 157 391	5 362 048
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	356 000	356 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 400 000	17 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	59 756 000	59 756 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 601 000	6 601 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	6 601 000	6 601 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	150 000	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	150 000	0
	Avser takrenovering, installation av solceller och IMD. Projektet beräknas kosta sammanlagt ca 6 700 000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 40 år för takrenovering, 30 år för solceller och 20 år för IMD.		
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	0	1 081 500
	Inlösen (likvidation)	0	-1 081 500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

245 360

71 913

Övriga fordringar

21 227

22 448

*Summa Övriga fordringar***266 587****94 361**

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

16 616

14 843

Upplupna ränteutgifter

16 986

18 155

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13 036

16 944

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***46 638****49 942**

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

4 500 000

4 500 000

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***4 500 000****4 500 000**

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

Kassa och bank

Sparbanken Skåne transaktionskonto

1 354 819

1 253 069

Sparbanken Skåne depåkonto

7

7

*Summa Kassa och bank***1 354 826****1 253 076**

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

*Låneinstitut**Räntesats**Konv. datum**Belopp**Nästa års
amortering*

SEB

4,12%

2025-08-28

4 750 000

20 000

4 750 000**20 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

4 750 000

Kortfristig del

4 750 000

Not 16	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

14 468

11 749

*Summa Skatteskulder***14 468****11 749**

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

1 264

1 216

Inre fond

92 304

92 304

Summa Övriga skulder

93 568

93 520

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

298 073

280 778

Upplupna räntekostnader

613

249

Övriga upplupna kostnader

144 738

112 204

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

443 424

393 231

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 Järven i Simrishamn, org.nr. 738800-1054

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Järven i Simrishamn 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. Revisorenas 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 Järven i Simrishamn 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.

Simrishamn

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Karlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

HENRIK BÖRJESSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 21:57:58



MURADIJA GRBOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 12:15:11



BENGT-OLLE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 13:15:55



BENGT NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 18:16:28



PATRIK BÅÅTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 20:49:11



SAMIRA KARAMIAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 11:10:25



JAN-ÅKE KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 05:39:02



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 09:26:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JAN-ÅKE KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 20:36:51



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 09:26:44



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.