

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Astern i Svedala med säte i Svedala org.nr. 716406-8863 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-02-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Svedala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svedala 29:4	1979-07-01	1900
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
86	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8912
1	lokaler (hyresrätt)	190
Totalt 87 objekt		9102

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 0 rok, 12 st 2 rok, 12 st 3 rok, 40 st 4 rok, 2 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mona Printz	Ordförande	2017-06-13	
Thomas Dahlberg	Ledamot	2022-07-18	
Ann-Margreth Nilsson	Ledamot	2015-05-25	2022-07-18
Jonas Henriksson	Ledamot	2016-02-25	
Zeljko Ljustina	Ledamot	2020-08-24	
Jimmy Wideheim	Ledamot	2013-05-29	
Ted Åhs	Ledamot	2022-07-18	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Zeljko Ljustina.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Thomas Dahlberg, Ted Åhs, Zeljko Ljustina, Jimmy Wideheim, Mona Printz.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Carita Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Linda Stackerud (sammankallande), samt Sandra Wideheim, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-27. På stämman deltog 54 medlemmar varav 36 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har sänkts med 4% under 2022 pga IMD kallvatten debiteringen.

Föreningen kommer att höja årsavgifterna med 4% from 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-25.

Under det gångna året har följande större åtgärder genomförts:

Under det gångna året har följande större åtgärder genomförts:

- Samtliga hänggrännor, stuprör samt plåtdetaljer på området har blivit utbytta.
- Fiber dragen och installerad till samtliga hus och gemensamma utrymmen.
- Digitalt bokningssystem för samtliga tvättstugor.

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

- Rusta upp bord och bänkar på området.
- Renovera tvättplattan.
- Rensning av ventilationskanaler i samtliga bostadshus samt våra tvättstugor.
- Rusta upp den gamla panncentralen.
- Översyn av farthinder på gångstigar.
- Mindre reparationer av fastighetstegel på ca 40-60% av bostäderna.
- Renovera tvättplattan.

KVG

- Planerad renovering av köket i kvartersgården.
- Digitalt bokningssystem.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 127 och under året har det tillkommit 13 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 128.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	264	290	336	318	270
Skuldsättning, kr/kvm	5 030	4 348	4 373	4 399	4 425
Räntekänslighet, %	7	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	169	175	182	172	178
Driftskostnad, kr/kvm	353	355	328	341	434
Årsavgifter, kr/kvm	778	810	810	810	810
Totala intäkter, kr/kvm	813	817	817	817	867
Nettoomsättning, tkr	7 398	7 438	7 438	7 443	7 894
Resultat efter finansiella poster, tkr	435	415	1 222	1 630	1 148
Soliditet, %	20	22	21	19	17

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	1 868 800	0	0	1 868 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	108 800	0	0	108 800
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 244 877	0	-20 063	5 224 814
S:a bundet eget kapital, kr	7 222 477	0	-20 063	7 202 414
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 151 894	415 416	20 063	4 587 373
Årets resultat, kr	415 416	-415 416	435 216	435 216
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 567 310	0	455 279	5 022 589
S:a eget kapital, kr	11 789 787	0	435 216	12 225 003

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 195 000 kr samt ianspråktagande skett med 215 063 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	4 567 310
Årets resultat, kr	435 216
Reservation till underhållsfond, kr	-195 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	215 063
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 022 589

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 022 589

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	7 139 580	7 422 864
Övriga intäkter	3	258 154	15 168
		7 397 734	7 438 032
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-716 811	-588 503
Planerat underhåll	5	-215 762	-711 964
Fastighetsavgift/skatt		-755 916	-739 466
Driftskostnader	6	-2 289 357	-2 343 201
Övriga kostnader	7	-328 536	-303 527
Personalkostnader	8	-336 305	-306 066
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 620 135	-1 509 446
		-6 262 822	-6 502 173
Rörelseresultat		1 134 912	935 859
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 928	10 384
Räntekostnader och liknande resultatposter		-713 624	-530 828
		-699 696	-520 444
Årets resultat		435 216	415 416

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	55 291 586	49 065 611
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	100 000
		55 291 586	49 165 611
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		55 292 086	49 166 111
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		61 026	37 663
Avgifts- och hyresfordringar		2 430	7 541
Avräkningskonto HSB Malmö		3 358 906	2 051 978
Övriga fordringar	12	55 920	49 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	142 504	105 556
		3 620 786	2 252 596
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	1 500 000	1 500 000
		1 500 000	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		5 120 786	3 752 596
SUMMA TILLGÅNGAR		60 412 872	52 918 707

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser

1 868 800

1 868 800

Upplåtelseavgifter

108 800

108 800

Fond för yttre underhåll

5 224 814

5 244 877

7 202 414**7 222 477*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust

4 587 373

4 151 894

Årets resultat

435 216

415 416

5 022 589**4 567 310****Summa eget kapital****12 225 003****11 789 787****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

15, 16, 17

33 424 212

23 098 443

Summa långfristiga skulder**33 424 212****23 098 443****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

15, 16, 17

12 360 929

16 476 109

Leverantörsskulder

1 021 476

337 113

Aktuella skatteskulder

198 818

116 030

Övriga skulder

65 020

10 960

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

1 117 414

1 090 265

Summa kortfristiga skulder**14 763 657****18 030 477****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****60 412 872****52 918 707**

Kassaflödesanalys

Not

**2022-01-01
-2022-12-31****2021-01-01
-2021-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

435 216

415 416

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 620 135

1 509 446

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****2 055 351****1 924 862****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

-18 252

-45 204

Förändring av kortfristiga fordringar

-43 010

39 863

Förändring av leverantörsskulder

684 363

-493 076

Förändring av kortfristiga skulder

163 997

-544 464

Kassaflöde från den löpande verksamheten**2 842 449****881 981****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-7 746 110

-537 396

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-7 746 110****-537 396****Finansieringsverksamheten**

Uptagna/amortering av lån

6 643 125

0

Amortering av lån

-432 536

-232 536

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**6 210 589****-232 536****Årets kassaflöde****1 306 928****112 049****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

3 551 978

3 439 929

Likvida medel vid årets slut**4 858 906****3 551 978**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 80 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,18 %.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 49 384 653 kr (fg år 49 384 653 kr).

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	6 933 456	7 222 368
Hysesintäkter	206 124	200 496
	7 139 580	7 422 864

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Övriga intäkter	179	180
Överlåtelseavgift	9 664	8 330
Pantförskrivningsavgift	11 998	6 658
Varmvatten moms	49 463	0
Kallvatten moms	111 600	0
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	75 250	0
	258 154	15 168

Not 4 Reparationer

	2022	2021
Fastighetsskötsel och förbrukningsmaterial	71 217	60 584
Löpande underhåll av bostäder/lokaler	2 188	13 413
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	1 777	12 378
Löpande underhåll tvättutrustning	12 569	37 078
Löpande underhåll Va/sanitet	52 339	168 906
Löpande underhåll värme	150 277	19 322
Löpande underhåll ventilation	37 759	70 358
Löpande underhåll el	24 279	44 585
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	15 604	18 479
Löpande underhåll av markytor	9 708	88 211
Löpande underhåll av garage och p-platser	0	2 950
Försäkringsskador	339 095	52 239
	716 812	588 503

Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Periodiskt underhåll	52 875	27 125
Planerat UH VA/sanitet	25 990	0
Planerat UH Värme	45 130	0
Planerat UH av markytor	61 767	0
Planerat UH av byggnader utvändigt	0	684 839
Planerat UH av garage	30 000	0
	215 762	711 964

Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	238 704	333 606
El	229 273	166 024
Uppvärmning	936 387	930 960
Vatten	371 144	498 682
Sophämtning	163 822	166 528
Fastighetsförsäkringar	91 855	87 433
Kabel-TV och Bredband	126 726	42 436
Obligatoriska besiktningkostnader	36 613	0
Snörenhållning	62 955	82 006
Gemensamhetsanläggningar KvG	6 047	31 192
Brandskydd	1 905	4 334
Servicekostnader för fördelningsmätning	23 925	0
	2 289 356	2 343 201

Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	145 212	140 687
Revisionsarvoden	13 750	11 500
Energideklaration	4 085	4 010
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift	19 518	19 742
Medlemsavgift HSB	36 105	36 105
Övriga kostnader	109 866	91 483
	328 536	303 527

Not 8 Anställda och arvodekostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	198 800	205 857
Revisorsarvode	7 810	6 510
Arvode valberedningen	12 000	12 000
Sammanträdesersättning	24 000	0
Övriga kostnader anställda	14 290	15 550
	256 900	239 917
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	79 405	66 149
	79 405	66 149
Totala arvoden, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	336 305	306 066

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 365 423	65 928 027
Årets investeringar- Hängrännor, fiber, fjärrvärme	7 846 110	437 396
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 211 533	66 365 423
Ingående avskrivningar	-17 914 512	-16 405 066
Årets avskrivningar	-1 620 135	-1 509 446
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 534 647	-17 914 512
Mark	614 700	614 700
Utgående värde mark	614 700	614 700
Bokfört värde byggnader och mark	55 291 586	49 065 611
Taxeringsvärden byggnader	77 614 000	77 614 000
Taxeringsvärden mark	37 818 000	37 818 000
	115 432 000	115 432 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 000	0
Årets investeringar	7 746 110	437 396
Aktivering Hängrännor, fiber, fjärrvärme	-7 846 110	-437 396
Årets anskaffningsvärden -Fiber	0	100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	100 000
Utgående redovisat värde	0	100 000

Not 11 Andelar

	2020-12-31	2019-12-31
Namn		
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	55 920	49 858
	55 920	49 858

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	4 956	3 100
Övriga förutbetalda kostnader LF Willis, Telia mm	137 548	102 456
	142 504	105 556

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	1 500 000	1 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
Utgående redovisat värde	1 500 000	1 500 000

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	45 995 200	42 682 800
	45 995 200	42 682 800

Not 16 Skulder till kreditinstitut

12 360 929 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 432 536 kr.

Den totala skulden om fem år förväntas uppgå till 43 622 461 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	12 360 929	16 476 109
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år	33 424 212	23 098 443
	45 785 141	39 574 552

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB 20240172	1,82	2027-05-10	4 575 000	4 625 000
SBAB 18826917	1,56	2022-12-09	0	9 955 860
Swedbank Hypotek 2752513941	1,69	2023-06-21	11 928 393	11 928 393
SBAB 31052408	0,91	2025-05-09	6 545 050	6 545 080
SBAB 32758940	3,79	2024-09-10	12 903 374	0
SBAB 25396642	0,56	2022-01-18	0	3 500 000
SBAB 31339901	0,35	2022-09-13	0	3 020 249
SBAB 18826917	3,48	2026-11-12	9 833 324	
			45 785 141	39 574 582
Kortfristig del av långfristig skuld			12 360 929	16 476 109

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	46 379	35 131
Förutbetalda hyror och avgifter	622 653	573 817
Upplupen el	27 592	20 154
Upplupen värme	120 759	0
Beräknat arvode för revision	13 000	12 000
Upplupna arvoden och sociala kostnader	130 998	125 480
	156 033	323 684
	1 117 414	1 090 266

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Svedala den

Mona Printz
Ordförande

Jimmy Wideheim

Ted Åhs

Zeljko Ljustina

Thomas Dahlberg

Jonas Henriksson
HSB ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi
av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevisionen AB

Carita Andersson
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Astern i Svedala, org.nr. 716406-8863

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Astern i Svedala för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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 från BoRevision 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 Astern i Svedala för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Svedala

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carita Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Astern i Svedala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MONA PRINTZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 14:09:33



JONAS HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 11:20:18



THOMAS DAHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 10:47:24



JIMMY WIDEHEIM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 10:44:55



TED ÅHS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 12:05:50



ZELJKO LJUSTINA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 12:39:49



CARITA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 19:46:40



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 09:30:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Astern i Svedala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARITA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 19:48:17



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 09:30:08



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 föreningsstämmans 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.