



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Stella i Svedala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Stella i Svedala kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 30 maj 2023 kl 18:30

**Lokal: Biblioteket**

---

---

## DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelse årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande och styrelseledamöter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Föreningsstämmans avslutande



## ÅRSREDOVISNING

### HSB Brf Stella i Svedala

Org. nr 746000 - 4703

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2022-01-01 -- 2022-12-31**

föreningens 73 verksamhetsår.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1949 på fastigheten Svedala 4:11 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Bökebergsgatan 6 och 8.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Svedala.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	9	21-37,5
2	27	52-56
3	12	72-73
Totalt:	48	
Lokaler, hyresrätt	7	

Total lägenhetsyta	2 601kvm.
Total lokalyta	89 kvm.
Lägenheternas medelyta	58 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Byte av fönster och fönsterdörr och även i trapporna (2016)  
Installerat taggar (2017)  
Ny gång vid miljöhuset mot Bökebergsgatan 6, (2017)  
Källarväggarna är målade, (2017)  
Källartrapporna gjutna, (2018)  
Installerat fjärrvärme (2018)  
En tvättmaskin är byt i 6:an (2019)  
Nya regler ventiler är installerade (2019)  
Tvättning av fasaderna på båda husen. (2020)  
Buskar planterade längst med Bökebergsgatan. (2020)  
Installerat grillplats vid 6:an (2020).

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2022  
Närvarande var 14 röstberättigade medlemmar samt 12 röstberättigade.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Axel Nydell
Vice ordförande	Terés Johansen
Sekreterare	Irene Salling
Studieorganisatör	Elin Billgren
Utsedd av HSB	Annika Wicktor-Ohlsson
Ledamot	Anne Jönsson
Ledamot	Inga-Lill Malmborn

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anne Jönsson och Irene Salling. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

### **Firmatecknare två i förening**

Axel Nydell, Inga-Lill Malmborn, Terés Johansen och Anne Jönsson.

### **Revisorer**

Marcus Olsson intern revisor samt BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Bodil Holmkvist.

### **Representanter i HSB Malmö fullmäktige**

Axel Nydell med Irene Salling som ersättare.

### **Vicevärd**

Hela styrelsen förutom HSB Ledamoten.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:  
Inget större underhåll har gjorts 2022

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2022-12-13. Vid besiktningen framkom inget.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

2023 relining

2024 värmeledningar samt elinstallationer källare.

Planerade åtgärder ska finansieras med lån

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 895 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 5 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2023-04-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 686 995 kr. Under året har föreningen amorterat 144 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 53 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

### Väsentliga avtal

Serviceavtal på tvätt utrustning.

Fetavskiljare utanför 8:an.

### Medlemsinformation

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 59 medlemmar (62 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	2 438	2 389	2 319	2 295	2 283
Rörelsens kostnader	-2 059	-2 114	-2 102	-2 003	-2 319
Finansiella poster, netto	-126	-67	-70	-75	-73
Årets resultat	252	208	146	217	-109
Likvida medel & fin placeringar	2 819	2 447	2 179	1 956	1 423
Skulder till kreditinstitut	7 687	7 831	7 975	8 120	8 265
Fond för yttre underhåll	400	310	207	252	194
Balansomslutning	10 805	10 749	10 696	10 746	10 518
Fastigheternas taxeringsvärde	29 760	30 731	30 731	30 731	21 591
Soliditet %	22	20	18	16	15
Räntekostnad kr/kvm	53	29	30	31	30
Låneskuld kr/kvm	2 995	3 010	3 066	3 122	3 177
Avgift kr/kvm	895	888	878	878	878

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	45 060	310 054	1 560 125	207 715	<b>2 122 954</b>
Avsättning yttre fond 2022		130 000	-130 000		<b>0</b>
Uttag yttre fond 2022		-39 900	39 900		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			207 715	-207 715	<b>0</b>
Årets resultat				252 117	<b>252 117</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>45 060</b>	<b>400 154</b>	<b>1 677 740</b>	<b>252 117</b>	<b>2 375 071</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 677 740
årets vinst	252 117
	<b>1 929 857</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 929 857
	<b>1 929 857</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	2 320 383	2 303 463
Övriga intäkter	3	117 210	84 469
		<b>2 437 593</b>	<b>2 387 932</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-69 581	-163 017
Planerat underhåll	5	-38 900	-99 434
Fastighetsavgift/skatt		-71 622	-71 812
Driftskostnader	6	-1 251 577	-1 124 136
Övriga kostnader	7	-190 186	-216 539
Personalkostnader	8	-122 080	-123 236
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-315 133	-315 132
		<b>-2 059 079</b>	<b>-2 113 306</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>378 514</b>	<b>274 626</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 495	9 242
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 891	-76 153
		<b>-126 396</b>	<b>-66 911</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>252 117</b>	<b>207 715</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	7 764 944	8 080 076
Pågående nyanläggningar och förskott	10	140 407	140 407
		<b>7 905 351</b>	<b>8 220 483</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 905 851</b>	<b>8 220 983</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		1 319 363	946 931
Övriga fordringar	12	20 681	16 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	59 354	63 964
		<b>1 399 398</b>	<b>1 027 754</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	1 500 000	1 500 000
		<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 899 398</b>	<b>2 527 754</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 805 249</b>	<b>10 748 737</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		45 060	45 060
Fond för yttre underhåll	15	400 154	310 054
		<b>445 214</b>	<b>355 114</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		1 677 740	1 560 126
Årets resultat		252 117	207 715
		<b>1 929 857</b>	<b>1 767 841</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 375 071</b>	<b>2 122 955</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	7 542 995	2 842 995
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 542 995</b>	<b>2 842 995</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	144 000	4 988 000
Leverantörsskulder		137 354	118 760
Aktuella skatteskulder		6 994	8 455
Övriga skulder	19	367 404	341 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	231 431	326 017
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>887 183</b>	<b>5 782 787</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 805 249</b>	<b>10 748 737</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		252 117	207 715
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		315 133	315 132
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>567 250</b>	<b>522 847</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	120
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 184	-383
Förändring av leverantörsskulder		-18 595	31 674
Förändring av kortfristiga skulder		-31 040	-2 080
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>516 431</b>	<b>552 178</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-140 407
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-140 407</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna/amortering av lån		-144 000	-144 180
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-144 000</b>	<b>-144 180</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>372 431</b>	<b>267 591</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 446 932	2 179 341
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 819 363</b>	<b>2 446 932</b>

## 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 48 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 2,31 %.

#### 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 0 kr (fg år 0 kr).

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 328 252	2 310 893
Hysesintäkter	39 494	39 933
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond	-47 363	-47 363
	<b>2 320 383</b>	<b>2 303 463</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Övriga intäkter	19 866	11 799
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	97 344	72 670
	<b>117 210</b>	<b>84 469</b>

## Not 4 Reparationer

	2022	2021
Löpande underhåll	0	12 928
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	2 240	0
Löpande underhåll tvättutrustning	21 333	15 874
Löpande underhåll Va/sanitet	15 650	9 299
Löpande underhåll värme	556	0
Löpande underhåll el	2 150	0
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	5 666	0
Löpande underhåll av markytor	21 986	19 644
Försäkringsskador	0	105 272
	<b>69 581</b>	<b>163 017</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Planerat UH VA/sanitet	0	99 434
Planerat UH av markytor	38 900	0
	<b>38 900</b>	<b>99 434</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
El	106 247	82 836
Uppvärmning - Fjärrvärme	362 279	345 145
Vatten	179 305	167 771
Sophämtning	89 996	81 623
Fastighetsskötsel och lokalvård	279 280	276 526
Fastighetsförsäkringar	43 458	41 464
Kabel-TV	47 344	71 820
Bredband	96 973	47 520
Arvode teknisk förvaltning-service avtal	9 532	9 431
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	37 165	0
	<b>1 251 579</b>	<b>1 124 136</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	107 016	100 485
Revisionsarvoden	11 375	10 875
Medlemsavgift HSB	20 335	20 335
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift	17 126	11 656
Övriga förvaltningskostnader	13 643	13 288
Avgifter för juridiska åtgärder	5 000	25 625
Förbrukningsinventarier	0	22 456
Övriga kostnader, kontorsmaterial, telefon mm	15 690	11 819
	<b>190 185</b>	<b>216 539</b>

## Not 8 Arvode och personalkostnader

	2022	2021
<b>Arvode och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	96 628	95 479
Arvoden valberedningen	2 000	2 000
Arvoden revisor	3 000	3 000
	<b>101 628</b>	<b>100 479</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	20 452	22 757
	<b>20 452</b>	<b>22 757</b>
<b>Totala arvode, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>122 080</b>	<b>123 236</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 653 700	13 653 700
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 653 700</b>	<b>13 653 700</b>
Ingående avskrivningar	-5 703 623	-5 388 491
Årets avskrivningar	-315 133	-315 132
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 018 756</b>	<b>-5 703 623</b>
Mark	130 000	130 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>130 000</b>	<b>130 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>7 764 944</b>	<b>8 080 077</b>
Taxeringsvärden byggnader - bostäder	21 800 000	20 800 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	7 801 000	9 753 000
	<b>29 601 000</b>	<b>30 553 000</b>
Taxeringsvärden byggnader - lokaler	159 000	178 000
	<b>159 000</b>	<b>178 000</b>

## Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 407	0
Inköp Relining	0	140 407
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>140 407</b>	<b>140 407</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>140 407</b>	<b>140 407</b>

Relining; beräknas vara färdigt under Q4 2023. Summan ca 3 875 tkr.

## Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

## Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	20 137	14 343
	<b>20 137</b>	<b>14 343</b>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 998	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 356	63 964
	<b>59 354</b>	<b>63 964</b>



#### Not 14 Kortfristiga placeringar

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

#### Not 15 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	310 054	207 488
Avsättning	130 000	202 000
Ianspråktagande	-39 900	-99 434
	<b>400 154</b>	<b>310 054</b>

#### Not 16 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	9 833 000	9 833 000
	<b>9 833 000</b>	<b>9 833 000</b>

#### Not 17 Skulder till kreditinstitut

144 000 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 144 000 kr.  
Beräknad skuld om 5 år 6 966 995 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förfaller inom ett till fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	144 000	4 988 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2 - 5 år	7 542 995	2 842 995
	<b>7 686 995</b>	<b>7 830 995</b>

#### Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB Bolån	0,94	2026-03-28	1 223 860	1 308 860
SEB Bolån	0,87	2022-05-25	0	4 868 000
Stadshypotek AB	1,19	2026-10-30	1 619 135	1 654 135
SBAB	3,04	2027-04-16	4 844 000	0
			<b>7 686 995</b>	<b>7 830 995</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			144 000	4 868 000

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Medlemmars reparationsfond/inre fond	339 621	341 555
Personalens källskatt	14 908	0
Lagstadgade sociala avgifter	12 875	0
	<b>367 404</b>	<b>341 555</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna räntekostnader-lån	3 275	3 584
Förutbetalda hyror och avgifter	195 055	196 077
Upplupen värme	0	34 352
Upplupen el	13 010	8 431
Upplupna arvoden	5 000	52 740
Beräknat arvode för revision	12 000	11 000
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	1 571	16 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 519	3 263
	<b>231 430</b>	<b>326 018</b>

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Svedala den 2023-04-06

Axel Nydell  
ordförande

Terés Johansen

Inga-Lill Malmborn

Anne Jönsson

Irene Salling

Elin Billgren

Annika Wicktor-Ohlsson  
Utsedd av HSB

Vår revisionsberättelse har lämnats

Afrodita Cristea  
av HSB Riksförbund utsedd revisor  
BoRevision AB

2023-04-12

Marcus Olsson  
av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stella i Svedala, org.nr. 746000-4703

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stella i Svedala för räkenskapsåret 2022.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Stella i Svedala för räkenskapsåret 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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 2023-04-12

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marcus Olsson  
Av föreningen vald revisor

# 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 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 behandla

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.





Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.