



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Astern i Svedala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Astern i Svedala med säte i Svedala org.nr. 716406-8863 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 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	1979-04-27	1981

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal sträcker sig t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
86	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 912
1	lokaler (hyresrätt)	190
Totalt 87 objekt		9 102

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 12 st 3 rok, 40 st 4 rok, 22 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mona Printz	Ordförande	2017-06-13
Thomas Dahlberg	Ledamot	2022-07-18
Jonas Henriksson	HSB Ledamot	2021-05-25
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: Mona Printz, Thomas Dahlberg, Jimmy Wideheim och Ted Åhs.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Dahlberg, Zeljko Ljustina, Jimmy Wideheim och Mona Printz.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-26. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

Extraårsstämman hölls 2023-10-12 gällande antagandet av de nya stadgarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +4%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-24.

Föreningen kommer att höja årsavgifterna med 4% from 2024.

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.

Föreningen har haft stora oförutsedda skador i samband med stormen Hans.

Under det gångna året har följande åtgärder genomförts:

- Rensning av ventilationskanaler i samtliga bostadshus samt våra tvättstugor.
- Efterkontroll på samtliga plåtdetaljer på taket (vindskivor samt tillhörande plåt, ventilationskåpor & plåtar kring genomföringar).
- Efterkontroll på samtliga hängrännor.
- Kontroll på takpannor där man letar efter spruckna/trasiga takpannor ochnockpannor.
- Kontroll av anslutningen mellannockpanna och vindskiveplåt.
- Kontroll av undertak.
- Kontroll avnocktätning.
- Översyn av farthinder på gångstigarna.

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

- Tvättning av garageportarna samt gavlarna på tvättstugorna samt träpanelerna på norrsidorna av garagen.
- Installation av ny armatur för belysning av HSB-skyllt.
- Framdragnings av ny mätning samt nytt Astronomiskt ur för digital styrning.
- Installation av mätning på garagelängor.
- Installation av nya kWh-mätare vid samtliga tvättstugor.

- Byte av en del avloppsluftningar.
- Byte av en del nocktätningar.
- Rusta upp bord och bänkar på området.
- Renovera tvättplattan.
- Rusta upp den gamla panncentralen.
- Mindre reparationer av fastighetstegel på ca 40-60% av bostäderna.
- Lekutrustning, byte gungställning
- Lekutrustning, byte klätterställning
- Lekutrustning, byte gungställning
- Rensning av samtliga avloppsledningar

KVG

- Utförd renovering av köket i kvartersgården.
- Planering av digitalt bokningssystem till bastun samt "festlokalen".

Upplysning av negativt resultat:

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader på föreningens lån samt kostnader för planerat underhåll.

Föreningens kassaflöde i slutet av verksamhetsår är positivt 5 095 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 175 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 4%.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 129 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 129.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	175	250	290	134	179
Skuldsättning, kr/kvm	4 983	5 030	4 348	4 373	4 399
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 089	5 137	4 441	4 467	4 493
Räntekänslighet, %	6	6	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	193	169	175	182	172
Årsavgifter, kr/kvm	848	805	810	810	810
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	97	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	870	813	817	817	817
Nettoomsättning, tkr	7 784	7 140	7 423	7 422	7 419
Resultat efter finansiella poster, tkr	-467	435	415	1 222	1 630
Soliditet, %	20	20	22	21	19

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **OBS!** Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm och Årsavgifter/totala intäkter, % saknas för **2021, 2020 och 2019**.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	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	5 224 814	0	-349 620	4 875 194
S:a bundet eget kapital, kr	7 202 414	0	-349 620	6 852 794
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 587 373	435 216	349 620	5 372 209
Årets resultat, kr	435 216	-435 216	-466 740	-466 740
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 022 589	0	-117 120	4 905 469
S:a eget kapital, kr	12 225 003	0	-466 740	11 758 263

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 163 000 kr samt ianspråktagande skett med 512 620 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	5 022 589
Årets resultat, kr	-466 740
Reservation till underhållsfond, kr	-163 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	512 620
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 905 469

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 905 469

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	7 783 783	7 375 893
Övriga intäkter	3	137 475	21 841
		7 921 258	7 397 734
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-776 045	-716 811
Planerat underhåll	5	-512 620	-215 762
Fastighetsavgift/skatt		-787 234	-755 916
Driftskostnader	6	-2 727 040	-2 289 357
Övriga kostnader	7	-362 767	-328 536
Personalkostnader	8	-299 577	-336 305
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 619 896	-1 620 135
		-7 085 179	-6 262 822
Rörelseresultat		836 079	1 134 912
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 642	13 928
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 344 460	-713 624
		-1 302 818	-699 696
Årets resultat		-466 740	435 216

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	53 671 690	55 291 586
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	0
		53 671 690	55 291 586
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		53 672 190	55 292 086
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	61 026
Avgifts- och hyresfordringar		60	2 430
Avräkningskonto HSB Malmö		1 595 048	3 358 906
Övriga fordringar	12	57 017	55 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	210 805	142 504
		1 862 930	3 620 786
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	3 500 000	1 500 000
		3 500 000	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		5 362 930	5 120 786
SUMMA TILLGÅNGAR		59 035 120	60 412 872

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 868 800	1 868 800
Upplåtelseavgifter		108 800	108 800
Fond för yttre underhåll		4 875 194	5 224 814
		6 852 794	7 202 414
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 372 209	4 587 373
Årets resultat		-466 740	435 216
		4 905 469	5 022 589
Summa eget kapital		11 758 263	12 225 003
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	32 536 695	33 424 212
Summa långfristiga skulder		32 536 695	33 424 212
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	12 815 910	12 360 929
Leverantörsskulder		468 873	1 021 476
Aktuella skatteskulder		145 407	198 818
Övriga skulder		24 507	65 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 285 465	1 117 414
Summa kortfristiga skulder		14 740 162	14 763 657
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 035 120	60 412 872

Kassaflödesanalys

Not

**2023-01-01
-2023-12-31****2022-01-01
-2022-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-466 740

435 216

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 619 896

1 620 135

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****1 153 156****2 055 351****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

63 396

-18 252

Förändring av kortfristiga fordringar

-69 398

-43 010

Förändring av leverantörsskulder

-552 603

684 363

Förändring av kortfristiga skulder

74 127

163 997

Kassaflöde från den löpande verksamheten**668 678****2 842 449****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-7 746 110

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****-7 746 110****Finansieringsverksamheten**

Upptagna/amortering av lån

0

6 643 125

Amortering av lån

-432 536

-432 536

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-432 536****6 210 589****Årets kassaflöde****236 142****1 306 928****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

4 858 906

3 551 978

Likvida medel vid årets slut**5 095 048****4 858 906**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 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 2023.

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 2,16 %.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	7 141 410	6 933 456
Hysesintäkter	228 504	206 124
Varmvatten moms	90 985	49 463
Kallvatten moms	193 884	111 600
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	129 000	75 250
	7 783 783	7 375 893

I årsavgifter ingår kostnad för vatten, värme och bredband. El ingår för gemensama utrymme.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	50 846	179
Överlåtelseavgift	3 939	9 664
Pantförskrivningsavgift	10 080	11 998
Erhållna bidrag Elstöd	72 610	0
	137 475	21 841

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Fastighetsskötsel och förbrukningsmaterial	69 495	71 217
Löpande underhåll av bostäder/lokaler	3 094	2 188
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	71 663	1 777
Löpande underhåll tvättutrustning	7 799	12 569
Löpande underhåll Va/sanitet	26 304	52 339
Löpande underhåll värme	44 609	150 277
Löpande underhåll ventilation	4 876	37 759
Löpande underhåll el	16 966	24 279
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	12 469	15 604
Löpande underhåll av markytor	39 721	9 708
Försäkringsskador	479 047	339 095
	776 043	716 812

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Periodiskt underhåll	114 125	52 875
Planerat UH VA/sanitet	133 395	25 990
Planerat UH Värme	0	45 130
Planerat UH av markytor	0	61 767
Planerat UH Ventilation	247 600	0
Planerat UH av garage	0	30 000
Planerat UH av installationer	17 500	0
	512 620	215 762

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	216 317	238 704
El	266 607	229 273
Uppvärmning	1 020 350	936 387
Vatten	473 422	371 144
Sophämtning	196 124	163 822
Fastighetsförsäkringar	93 651	91 855
Kabel-TV och Bredband	171 824	126 726
Obligatoriska besiktningkostnader	3 563	36 613
Snörenhållning	86 312	62 955
Gemensamhetsanläggningar KvG	162 256	6 047
Brandskydd	11 324	1 905
Servicekostnader för fördelningsmätning	25 290	23 925
	2 727 040	2 289 356

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	153 322	145 212
Revisionsarvoden	15 500	13 750
Energideklaration	4 319	4 085
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift	14 743	19 518
Medlemsavgift HSB	36 105	36 105
Övriga kostnader	138 777	109 866
	362 766	328 536

Not 8 Anställda och arvodekostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	198 800	198 800
Revisorsarvode	6 510	7 810
Arvode valberedningen	9 000	12 000
Sammanträdesersättning	3 000	24 000
Övriga kostnader anställda	14 490	14 290
	231 800	256 900
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	67 777	79 405
	67 777	79 405
Totala arvoden, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	299 577	336 305

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 211 533	66 365 423
Årets investeringar- Hängrännor, fiber, fjärrvärme	0	7 846 110
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 211 533	74 211 533
Ingående avskrivningar	-19 534 647	-17 914 512
Årets avskrivningar	-1 619 896	-1 620 135
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 154 543	-19 534 647
Mark	614 700	614 700
Utgående värde mark	614 700	614 700
Bokfört värde byggnader och mark	53 671 690	55 291 586
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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	100 000
Årets investeringar	0	7 746 110
Aktivering Hängrännor, fiber, fjärrvärme	0	-7 846 110
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Andelar

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

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	57 017	55 920
	57 017	55 920

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	35 357	4 956
Övriga förutbetalda kostnader LF Willis, Telia mm	175 448	137 548
	210 805	142 504

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	3 500 000	1 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 500 000	1 500 000
Utgående redovisat värde	3 500 000	1 500 000

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	45 995 200	45 995 200
	45 995 200	45 995 200

Not 16 Skulder till kreditinstitut

12 815 910 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.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	12 815 910	12 360 929
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	32 536 695	33 424 212
	45 352 605	45 785 141

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB 20240172	1,82	2027-05-10	4 525 000	4 575 000
Swedbank Hypotek 2752513941	4,46	2025-06-18	11 928 393	0
Swedbank Hypotek 2752513941	1,69	2023-06-21	0	11 928 393
SBAB 31052408	0,91	2025-05-09	6 545 000	6 545 050
SBAB 32758940	3,79	2024-09-10	12 643 374	12 903 374
SBAB 18826917	3,48	2026-11-12	9 710 788	9 833 324
			45 352 555	45 785 141
Kortfristig del av långfristig skuld			12 815 910	12 360 929

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	163 592	46 379
Förutbetalda hyror och avgifter	633 922	622 653
Upplupen el	30 135	27 592
Upplupen värme	126 366	120 759
Beräknat arvode för revision	15 000	13 000
Upplupna arvoden och sociala kostnader	132 858	130 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 578	156 033
Upplupen vatten	138 015	0
	1 285 466	1 117 414

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Mona Printz
Ordförande

Jimmy Wideheim

Ted Åhs

Zeljko Ljustina

Thomas Dahlberg

Jonas Henriksson
HSB ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 31a december 2023 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. Revisorerans 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 2023-01-01 - 2023-12-31 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 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 provar 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carita Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Astern i Svedala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MONA PRINTZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 12:47:01



JONAS HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 14:58:37



THOMAS DAHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 15:10:30



JIMMY WIDEHEIM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 12:37:14



TED ÅHS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 12:32:44



ZELJKO LJUSTINA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 16:24:34



CARITA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 19:04:19



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 11:16:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Astern i Svedala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARITA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 18:50:30



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 11:16:23



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 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.