



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Castor i Svedala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Castor i Svedala med säte i Svedala org.nr. 746001-0387 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 1974. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-12.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Svedala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svedala 64:2	1974-10-15	1970
Svedala 64:3	1974-10-15	1970
Svedala 64:9	1974-10-15	1970

#### Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkring i Skåne 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 <sup>2</sup>
52	p-platser	0
21	garageplatser	0
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 856
3	lokaler (hyresrätt)	160
<b>Totalt 172 objekt</b>		<b>6 016</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 48 st 2 rok, 24 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Andreas Svensson	Ordförande	2019-05-22
Christina Bengtsson	Ledamot	2017-05-28
Eva Hallberg	Ledamot	2016-06-20
Thomas Sonesson	Ledamot	2017-05-28
Louise Forsberg	Ledamot	2021-06-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Svensson och Thomas Sonesson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christina Bengtsson, Thomas Sonesson, Andreas Svensson och Louise Forsberg.

Revisorer har varit: Jan Olof Malmborn med Filippa Lundberg, suppleant Jörgen Andersson valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Christin Gustavsson (sammankallande) och Ingegerd Persson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 23 medlemmar varav 17 röstberättigade medlemmar. Extra stämma hölls den 25 oktober 2023.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +12%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-01.

Gymmet börjades att använda.  
Träden vid gräsplätten mot garagen fälldes och stubbarna frästes bort.  
Dörrautomatik på samtliga entréer installerades.  
Utbyggnad av samtliga balkonger.  
Utgrävning under balkonger och lagt sten.  
Staketet runt de gamla miljöstationerna sågades bort.  
Byte av avfuktare och fläkt på Malmövägen 3  
Byte torktumlare på Malmövägen 7  
De anmärkningar som kom upp vid rensning av ventilationerna åtgärdades.  
OVK utfördes.  
Offerter samlades in för IMD-el  
Energideklaration utförd.

**Senaste åren föreningen har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2017	Relining utförd
2017	Fjärrvärme installerades
2020	Totalrenovering av fasader innebärande: omfogning av tegel, södergavlarna omteglades, byte lägenhetsfönster, byte källarfönster, byte entrépartier, byte fasadbelysning
2020	Porttelefon och taggsystem installerades
2020	Underhållsspolning och filmning gjordes i alla lägenheter
2021	Bokning/informationstavlor installerades i varje trapp
2022	Rensning av ventilationerna utfördes
2023	Installation av dörrautomatik i samtliga trappentréer
2023	Utbyggnad av balkonger

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte av garageportarna
2024	Byte av elmätare och installation av IMD, gemensamt elavtal till alla lägenhetsinnehavare.
2025	Målning av golv i källarna

**Upplysning av negativt resultat:**

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora investeringskostnader - balkongerna samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 792 tkr.. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 131 kr/m<sup>2</sup>.

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 8 % .

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 116 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 117.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	131	161	145	77	203
Skuldsättning, kr/kvm	7 481	5 548	3 711	3 741	1 111
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 685	5 699	3 812	3 843	1 142
Räntekänslighet, %	9	7	5	5	2
Energikostnad, kr/kvm	274	252	254	232	219
Årsavgifter, kr/kvm	866	769	748	709	689
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	99	97	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	894	755	749	696	678
Nettoomsättning, tkr	5 196	4 514	4 289	4 155	4 037
Resultat efter finansiella poster, tkr	-746	-148	-445	-746	712
Soliditet, %	9	14	20	21	47

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	545 000	0	0	545 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 252 653	0	-326 058	2 926 595
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 797 653</b>	<b>0</b>	<b>-326 058</b>	<b>3 471 595</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 973 442	-148 413	326 058	2 151 087
Årets resultat, kr	-148 413	148 413	-746 330	-746 330
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 825 029</b>	<b>0</b>	<b>-420 272</b>	<b>1 404 757</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>5 622 682</b>	<b>0</b>	<b>-746 330</b>	<b>4 876 352</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 217 000 kr samt ianspråktagande skett med 543 058 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	1 825 029
Årets resultat, kr	-746 330
Reservation till underhållsfond, kr	-217 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	543 058
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 404 757</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 404 757</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	5 196 394	4 514 000
Övriga intäkter	3	180 065	27 937
		<b>5 376 459</b>	<b>4 541 937</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-257 578	-361 685
Planerat underhåll	5	-543 058	-302 620
Fastighetsavgift/skatt		-162 504	-144 264
Driftskostnader	6	-2 492 999	-2 264 311
Övriga kostnader	7	-305 551	-269 187
Personalkostnader	8	-253 631	-243 217
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 071 473	-813 017
		<b>-5 086 794</b>	<b>-4 398 301</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>289 665</b>	<b>143 636</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 939	11 977
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 094 934	-304 025
		<b>-1 035 995</b>	<b>-292 048</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-746 330</b>	<b>-148 413</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	46 998 252	25 463 071
Pågående nyanläggningar och förskott	10	20 063	12 006 763
		<b>47 018 315</b>	<b>37 469 834</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>47 018 815</b>	<b>37 470 334</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		51 320	0
Avgifts- och hyresfordringar		10 632	1 294
Avräkningskonto HSB Malmö		4 315 780	1 854 183
Övriga fordringar	12	44 130	38 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	127 862	120 008
		<b>4 549 724</b>	<b>2 013 518</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	0	1 300 000
		<b>0</b>	<b>1 300 000</b>
<i>Kassa och bank</i>		5 514	7 635
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 555 238</b>	<b>3 321 153</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 574 053</b>	<b>40 791 487</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		545 000	545 000
Fond för yttre underhåll	15	2 926 595	3 252 653
		<b>3 471 595</b>	<b>3 797 653</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 151 087	1 973 442
Årets resultat		-746 330	-148 413
		<b>1 404 757</b>	<b>1 825 029</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 876 352</b>	<b>5 622 682</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	36 635 000	33 065 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 635 000</b>	<b>33 065 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	8 370 000	310 000
Leverantörsskulder		330 135	364 459
Aktuella skatteskulder		11 071	2 545
Övriga skulder	19	703 681	690 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	647 814	736 189
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 062 701</b>	<b>2 103 805</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 574 053</b>	<b>40 791 487</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-746 330	-148 413
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 071 473	813 017
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>325 143</b>	<b>664 604</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-60 658	62 636
Förändring av kortfristiga fordringar		-13 950	-5 038
Förändring av leverantörsskulder		-34 324	229 238
Förändring av kortfristiga skulder		-66 780	139 016
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>149 431</b>	<b>1 090 456</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-10 619 955	-11 773 051
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-10 619 955</b>	<b>-11 773 051</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna/amortering av lån		12 000 000	11 360 000
Amortering av lån		-370 000	-310 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>11 630 000</b>	<b>11 050 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 159 476</b>	<b>367 405</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 161 818	2 794 413
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 321 294</b>	<b>3 161 818</b>

## 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 64 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 1.88 %.

#### 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 878 088 kr (fg år 878 088 kr).

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostäder	4 973 244	4 407 900
Hysesintäkter	225 370	108 320
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond	-97 836	-97 836
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	95 616	95 616
	<b>5 196 394</b>	<b>4 514 000</b>

I årsavgifter ingår värme, vatten och bredband. El ingår för gemensamma ytor.

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift	14 451	19 524
Erhållna bidrag - Elstöd	79 450	0
Övriga intäkter	34 844	8 413
Övriga ersättningar och intäkter - Net4Mobility HB	51 320	0
	<b>180 065</b>	<b>27 937</b>

**Not 4 Reparationer**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Löpande underhåll	44 332	93 505
Löpande underhåll av bostäder	8 834	4 319
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	6 162	8 454
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	40 239	32 512
Reparationer av installationer	2 412	0
Reparationer, VA/sanitet	28 359	34 453
Reparationer, Värme	25 646	12 803
Reparationer el/tele	11 153	13 595
Reparation av markytor	19 552	7 320
Reparation försäkringsärende	70 889	154 725
	<b>257 578</b>	<b>361 686</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Periodiskt underhåll ventilation	79 764	63 000
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	112 026	239 620
Planerat UH av markytor	120 356	0
Planerat UH av installationer- Dörrautomatik	230 912	0
	<b>543 058</b>	<b>302 620</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	411 103	364 229
El	251 318	209 174
Uppvärmning	1 014 481	988 083
Vatten	381 996	319 579
Sophämtning	190 590	147 360
Övriga avgifter	243 511	235 886
	<b>2 492 999</b>	<b>2 264 311</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förvaltningsarvoden	155 465	144 144
Medlemsavgift HSB	40 255	40 255
Revisionsarvoden - extern revisor	13 875	10 500
Avgifter för juridiska åtgärder	11 875	0
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift	17 815	19 978
Övriga kostnader	66 266	54 310
	<b>305 551</b>	<b>269 187</b>

**Not 8 Arvode och personalkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Arvode och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	120 750	111 090
Revisionsarvoden	13 175	14 000
Arvoden valberedning	9 975	10 000
Vicevärd	60 000	60 000
Övriga arvode förtroendevalda	3 600	4 200
	<b>207 500</b>	<b>199 290</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	46 131	43 927
	<b>46 131</b>	<b>43 927</b>
<b>Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader</b>	<b>253 631</b>	<b>243 217</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	33 278 819	33 278 819
Årets investeringar - Balkonger	22 606 649	0
Markanläggning	1 000 000	1 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 885 468</b>	<b>34 278 819</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-8 019 548	-7 206 531
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggningen	-1 000 000	-1 000 000
Årets avskrivningar	-1 071 473	-813 017
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 091 021</b>	<b>-9 019 548</b>
Mark	204 600	204 600
<b>Utgående värde mark</b>	<b>204 600</b>	<b>204 600</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>46 998 252</b>	<b>25 463 871</b>
Taxeringsvärden byggnader - bostäder	49 800 000	49 800 000
Taxeringsvärden byggnader - lokaler	420 000	420 000
	<b>50 220 000</b>	<b>50 220 000</b>
Taxeringsvärden mark - bostäder	17 568 000	17 568 000
	<b>17 568 000</b>	<b>17 568 000</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden relining	12 006 763	233 712
Årets anskaffning	10 619 949	11 773 051
Omfört till Byggnad och mark	-22 606 649	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 063</b>	<b>12 006 763</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 063</b>	<b>12 006 763</b>

\*Pågående projekt IMD el

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>



**Not 12 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	44 130	38 033
	<b>44 130</b>	<b>38 033</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna ränteintäkter	0	4 088
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 862	115 920
	<b>127 862</b>	<b>120 008</b>

**Not 14 Kortfristiga placeringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fast ränteplacering HSB Malmö	0	1 300 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>1 300 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 300 000</b>

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	3 252 653	3 121 272
Yttre fond avsättning	217 000	434 000
Uttag yttre fond	-543 058	-302 619
	<b>2 926 595</b>	<b>3 252 653</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	46 665 000	46 665 000
	<b>46 665 000</b>	<b>46 665 000</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

8 730 000 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 370 000 kr.

Beräknat låneskuld inom 5 år 43 155 000 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	8 370 000	310 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	36 635 000	33 065 000
	<b>45 005 000</b>	<b>33 375 000</b>

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	0,87	2024-05-10	8 000 000	8 000 000
SBAB	1,10	2027-05-10	8 000 000	8 000 000
SBAB	2,53	2025-04-16	2 825 000	2 925 000
SBAB	3,68	2025-11-12	11 940 000	12 000 000
SBAB	3,70	2030-02-08	11 940 000	0
Stadshypotek	1,18	2026-12-01	2 300 000	2 450 000
			<b>45 005 000</b>	<b>33 375 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			8 370 000	310 000

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	703 681	690 612
	<b>703 681</b>	<b>690 612</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntekostnader-lån	0	51 520
Förutbetalda hyror och avgifter	471 791	428 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 416	106 418
Beräknat arvode för revision	14 000	12 000
Upplupen el	21 634	24 711
Upplupen värme	0	113 230
Upplupen vatten	99 974	0
	<b>647 815</b>	<b>736 189</b>

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Andreas Svensson

Christina Bengtsson

Thomas Sonesson

Louise Forsberg

Eva Hallberg

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

Thaha Osman  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Olov Malmborn  
av föreningen utsedd revisor

Filippa Lundberg  
av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Castor i Svedala, org.nr. 746001-0387

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Castor 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 31 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. 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

### De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Castor 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Olov Malmborn  
Av föreningen vald revisor

Filippa Lundberg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**ANDREAS SVENSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 17:12:12



**CHRISTINA BENGTTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 17:35:39



**THOMAS SONESSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 17:31:57



**LOUISE FORSBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 10:57:15



**EVA HALLBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 11:54:28



**JAN OLOF MALMBORN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 08:55:29



**FILIPPA LUNDBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 14:38:02



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 16:11:48



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**JAN OLOF MALMBORN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 08:54:43



**FILIPPA LUNDBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 14:37:27



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 16:11:41





# 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.