



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Väktaren i Svedala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Våktaren i Svedala med säte i Svedala org.nr. 746001-0718 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Svedala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svedala 58:1	1971-08-19	1971

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	garageplatser (var av en nyttjas av föreningen som förråd)	324
60	p-platser	0
108	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 315
Totalt 192 objekt		7 639

Föreningens lägenheter fördelas på: 54 st 2 rok, 54 st 3 rok. I tidigare årsredovisningar har det felaktigt angetts att det fanns lokaler inom brf Våktaren. I brf Våktaren har aldrig funnits något av det som benämns lokaler, dvs tex butiker, kontor, skola eller kliniker. Källarförråd för medlemmarna kallas därför inte lokaler. Vid Skatteverkets översyn 2023 korrigerades garageytan så att garageplatsen som används som fastighetsförråd inte ingår i den uthyrningsbara garageytan.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Svedala Svedala GA:5	G:A		0/0	Parkeringsplats, Centralantenn för radio och television

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann-Christin Magnusson	Ordförande	2017-03-30	
Anders Olsson	Ledamot	2016-06-20	
Ann Charlott Gustafsson	Ledamot	2013-11-27	
Helena Andersson	Ledamot	2013-05-27	2023-06-19
Linda Jönsson	Ledamot	2023-06-19	
Emil Lindeberg	Ledamot	2018-07-06	
Michelle Olsson	Ledamot	2020-07-02	2023-06-19
Anny Jolin	Ledamot	2023-06-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Christin Magnusson; Emil Lindeberg; Ann Charlott Gustafsson; Linda Jönsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Christin Magnusson, Ann Charlott Gustafsson, Linda Jönsson och Anny Jolin.

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

Valberedning har varit: Annika Ohlsson (sammankallande) och Ingela Persson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar, ingen med fullmakt. Extra stämman hölls 2023-08-28. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar, ingen med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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.

Okulär fastighetssyn utgörsdes 2022-09-05

2022- 09-01

Ny Toastol i källaren

Ledlampor på parkeringen

OVK

Besiktigat garagen

Bytat två vattenutkastare

Två nya amatörer i källaren

Ytterdörrar + panel på balkongerna är målade två ggr

Besiktigat taken

Årliga avloppsrensning
Återställt skyddsrum
Bytat lås samt list på två dörrar i källaren, byte till metall list

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2010	La om taken på alla fastigheter
2016-2017	Fasadrenovering, Byte Fogar på skorsten, gavlar och utbyggnaderna på husen
2020	Installation av fjärrvärme
2021-2022	Fogade om alla långsidor på husen samt byte av alla fönster och fönster dörrar

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

Årtal	Ändamål
2024	Årlig avlopps rensning
2024	Elinstallation i källaren (Byte av lysrör)
2024	Byte av Hygrotork
2025	Träplank målning samt sittmöbler målning
2025	Målning av takluckor
2026	Lagning av betongtrappor
2027	Träplank, Byte skärm plank
2027	Entré dörrar målning utsida samt ståldörrar målning in och utsida
2027	Byte av 5 tvättmaskiner och 1 torktumlare, samt en hygrotork
2027	Byte av mangel och sten mangel
2027	Byte av torklinor
2027	Yttertak, tak detaljer samt byte av takpapp och armerad app asfalt
2028	byte av 1 torkskåp 3 hygrotork och byte av torklinor
2028	Byte av vip portar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 124 och under året har det tillkommit 17 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 124.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	173	186	213	220	228
Skuldsättning, kr/kvm	2 531	2 595	1 867	1 093	1 178
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 643	2 710	1 940	1 141	1 230
Räntekänslighet, %	3	4	3	2	2
Energikostnad, kr/kvm	237	216	226	207	205
Årsavgifter, kr/kvm	775	749	736	727	713
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	96	96	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	786	744	731	723	707
Nettoomsättning, tkr	5 824	5 632	5 537	5 470	5 364
Resultat efter finansiella poster, tkr	-668	954	1 163	954	1 299
Soliditet, %	37	38	40	54	50

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

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

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

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

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

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

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.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora utrangeringar och avskrivningskostnader i samband med fönsterbyte och fasadarbeten. Styrelsens flerårskalkyl för föreningen visar på att underskottet 2023 är tillfälligt.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 1 001 504 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 173 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 3 %. Styrelsen kommer att kontinuerligt följa föreningens ekonomi och reglera avgifterna för att hålla ekonomin i balans och för att öka sparandet.

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	766 000	0	0	766 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 394 305	0	-48 120	5 346 185
S:a bundet eget kapital, kr	6 160 305	0	-48 120	6 112 185
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 727 257	954 337	48 120	6 729 714
Årets resultat, kr	954 337	-954 337	-668 366	-668 366
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 681 594	0	-620 246	6 061 348
S:a eget kapital, kr	12 841 899	0	-668 366	12 173 533

Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 206 000 kr samt ianspråktagande skett med 254 120 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	6 681 594
Årets resultat, kr	-668 366
Reservation till underhållsfond, kr	-206 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	254 120
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 061 348

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 061 348

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	5 823 928	5 632 182
Övriga intäkter	3	180 623	52 871
		6 004 551	5 685 053
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-407 587	-386 617
Planerat underhåll	5	-254 120	-120 843
Fastighetsavgift/skatt		-179 422	-171 862
Driftskostnader	6	-2 817 745	-2 640 216
Övriga kostnader	7	-338 458	-281 977
Personalkostnader	8	-407 973	-379 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-569 090	-343 609
Övriga rörelsekostnader utrangering fasad/fönster		-1 255 638	0
		-6 230 033	-4 324 884
Rörelseresultat		-225 482	1 360 169
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 630	3 921
Räntekostnader och liknande resultatposter		-468 515	-409 753
		-442 885	-405 832
Årets resultat		-668 366	954 337

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	28 403 565	11 714 126
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	18 613 132
		28 403 565	30 327 258
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	991	991
		991	991
Summa anläggningstillgångar		28 404 556	30 328 249
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	240
Avgifts- och hyresfordringar		3 623	3 566
Avräkningskonto HSB Malmö		2 564 867	3 062 062
Övriga fordringar	12	123 419	22 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	168 969	162 862
		2 860 878	3 251 208
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		1 500 000	0
		1 500 000	0
<i>Kassa och bank</i>		11 999	13 299
Summa omsättningstillgångar		4 372 877	3 264 507
SUMMA TILLGÅNGAR		32 777 433	33 592 756

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		766 000	766 000
Fond för yttre underhåll	14	5 346 185	5 394 305
		6 112 185	6 160 305
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 729 714	5 727 257
Årets resultat		-668 366	954 337
		6 061 348	6 681 594
Summa eget kapital		12 173 533	12 841 899
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	18 848 841	17 773 462
Summa långfristiga skulder		18 848 841	17 773 462
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	488 000	2 048 379
Förskott från kunder - depositioner		10 350	10 350
Leverantörsskulder		232 939	277 724
Aktuella skatteskulder		13 597	5 212
Övriga skulder	18	13 433	7 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	996 740	628 055
Summa kortfristiga skulder		1 755 059	2 977 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 777 433	33 592 756

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-668 366	954 337
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 824 728	343 609
Betald skatt		825	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 157 187	1 297 946
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-106 865	24 597
Förändring av kortfristiga skulder		337 217	-2 631 178
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 387 539	-1 308 635
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		98 965	-7 727 268
Kassaflöde från investeringsverksamheten		98 965	-7 727 268
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-485 000	5 562 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-485 000	5 562 000
Årets kassaflöde		1 001 504	-3 473 903
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 075 361	6 549 264
Likvida medel vid årets slut		4 076 865	3 075 361

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 2023.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 69 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 1,37 %

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 5.386.077 kr (fg år 5.386.077 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 670 828	5 478 849
Hysesintäkter	153 100	153 333
	5 823 928	5 632 182

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgifter/pantavgifter	28 808	27 456
Andrahandsuthyrningar	1 314	2 406
Övriga intäkter	60 820	23 009
Erhållna bidrag - elstöd	89 681	0
	180 623	52 871

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Reparationer, bostäder	2 129	0
Reparationer av gemensamma utrymmen	36 735	173 886
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	31 407	19 890
Reparationer, va/sanitet	55 635	68 662
Reparationer, värme	31 122	63 205
Reparationer el/tele	50 383	16 232
Reparationer av byggnader utvändigt	2 062	19 012
Reparation av markytor	106 061	23 041
Reparation försäkringsärende	83 444	2 688
Reparationer av installationer	8 607	0
	407 585	386 616

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Periodiskt underhåll va/sanitet	90 350	0
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	108 025
Planerat uh el/tele	30 020	12 818
Planerat uh ventilation	133 750	0
	254 120	120 843

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	469 608	490 996
El	300 404	255 964
Uppvärmning	1 072 847	998 561
Vatten	434 931	399 268
Sophämtning	134 934	115 732
Bredband och kabel-TV	221 247	221 247
Övrigt - fastighetsförsäkringar, brandskydd, besiktningar	183 774	158 448
	2 817 745	2 640 216

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Administrativ/ekonomisk förvaltning	137 196	130 888
Revisionsarvoden	12 275	12 150
Överlåtelseavgift	16 959	15 628
Pantförskrivningsavgift	13 441	13 018
Medlemsavgift HSB	45 235	45 235
Förbrukningsinventarier	12 856	948
Datorutrustning, förbrukningsmaterial, kontorsmaterial	26 053	6 167
Avgifter för juridiska åtgärder	9 375	5 850
Konsultarvoden	15 750	0
Övriga förvaltningskostnader och serviceavgifter m.m.	49 318	52 093
	338 458	281 977

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Män	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	170 785	170 048
Ersättningar till revisorer och övriga förtroendevalda	15 380	7 460
Löner och ersättningar	144 959	146 158
	331 124	323 666
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	76 849	56 094
	76 849	56 094
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	407 973	379 760

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 960 654	22 960 654
Årets investeringar - ny fasad och nya fönster	18 514 167	0
Återläggning gammal fasad och fönster	-1 904 032	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 570 789	22 960 654
Ingående avskrivningar	-11 706 828	-11 363 219
Årets avskrivningar	-569 090	-343 609
Återläggning ackumulerade avskrivningar fasad/fönster	648 394	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 627 524	-11 706 828
Mark	460 300	460 300
Utgående värde mark	460 300	460 300
Bokfört värde byggnader och mark	28 403 565	11 714 126
Taxeringsvärden byggnader	63 354 000	63 354 000
Taxeringsvärden mark	22 227 000	22 227 000
	85 581 000	85 581 000
Bokfört värde byggnader	27 943 265	11 253 826
Bokfört värde mark	460 300	460 300
	28 403 565	11 714 126

Not 10 Pågående nyanläggningar - fasad/fönster
arbetet beräknas vara färdigt januari 2023

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 613 132	10 885 864
Årets inköp - fönster och fasad	100 035	7 727 268
Återbetalning	-199 000	0
Aktivering investering fönster och fasad	-18 514 167	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	18 613 132
Utgående redovisat värde	0	18 613 132

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	491	491
	991	991

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	123 419	22 478
	123 419	22 478

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 500	0
Övriga förutbet. kostnader - försäkring, bredband m.m.	166 469	162 862
	168 969	162 862

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	5 394 305	5 236 148
Avsättning	206 000	279 000
lanspråktagande	-254 120	-120 843
	5 346 185	5 394 305

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	20 260 000	20 260 000
	20 260 000	20 260 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

488 000 kr av lånet avser kommande amortering och redovisas som kortfristig.
Faktisk amortering under året för den totala skulden är 485 000 kr.
Beräknad skuld om fem år 16 911 841 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	488 000	2 048 379
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	18 848 841	17 773 462
	19 336 841	19 821 841

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	4,990	2025-10-24	500 879	509 879
Swedbank	4,650	2027-09-24	1 062 500	1 112 500
Swedbank	3,740	2026-06-17	6 523 462	6 549 462
Swedbank	1,180	2025-11-25	5 600 000	5 800 000
Swedbank	1,950	2029-02-23	5 650 000	5 850 000
			19 336 841	19 821 841

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	6 586	7 299
Lagstadgade sociala avgifter	6 847	4 203
Kortfristiga skulder till anställda	0	-3 827
	13 433	7 675

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	27 141	23 357
Förutbetalda hyror och avgifter	524 737	494 450
Upplupen el	26 800	28 788
Upplupen värme	133 405	0
Upplupen vatten och sophämtning	118 437	0
Upplupna semesterlöner	14 682	27 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	151 538	54 118
	996 740	628 057

Digitalt signerad av:

Malmö den

Ann-Christin Magnusson
Ordförande

Ann-Charlott Gustafsson

Emil Lindeberg

Anders Olsson

Linda Jönsson

Anny Jolin

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

Alexandra Ong
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB

Anna Holmberg
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Väktaren i Svedala, org.nr. 746000-0718

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Väktaren i Svedala för räkenskapsåret 2023.

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 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 Väktaren i Svedala för räkenskapsåret 2023 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 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 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

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Holmberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANN-CHRISTIN MAGNUSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 20:09:34



LINDA JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 18:30:27



EMIL LINDEBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 11:51:21



ANN CHARLOTT GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 16:51:15



ANDERS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 10:25:07



ANNY JOLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 16:22:54



ANNA HOLMBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 10:48:10



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 16:16:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANNA HOLMBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 10:50:03



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 16:16:18



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.