

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Aldebaran i Svedala med säte i Svedala org.nr. 746000-4679 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-22. Vår förening fyller 60 år under 2023.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Svedala kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Svedala 4:13		0 år		1963

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringeningår 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
7	garageplatser	0
8	p-platser	0
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 092
Totalt 33 objekt		1 092

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 9 st 2 rok, 6 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bosse Persson	Ordförande	1999-06-21	
Ing-Britt Bengtsson	Ledamot	2012-05-21	
Eva Hallberg	Ledamot	2009-11-23	
Mikael Gustavsson	Ledamot	2023-07-07	
Niklas Nielsen	Ledamot	2023-07-07	
Jimmy Bengtsson	Ledamot	2020-07-14	
Josephin Winblad	Ledamot	2019-06-30	
Ricky Davies	Suppleant	2016-06-21	2023-07-07
Madeleine Malmberg	Suppleant	2020-07-14	2023-07-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Bosse Persson, Jimmy Bengtsson, Josephin Winblad, Niklas Nilsson och Ricky Davies .

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bosse Persson, Ing-Britt Bengtsson, Jimmy Bengtsson och Josephin Winblad.

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

Valberedning har varit: Philip Olsson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 14 st varav 10 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma

Föreningen har hållit en extrastämma under januari och beslutat om övergång till fjärrvärme som uppvärmningssystem.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +7%.

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 2023-10-13.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2010	Helrenoverade samtliga badrum.
2013	Installerades ny modernare värmeanläggning.
2015	Brandlarm anslutet till nätet installerat i båda trapphusen samt källargången.
2016	Ytterbelysningen utbytt samt placerat 6 stycken mark polare längs framsidan.
2018	Hel renovering av tvättstuga och källargång bland annat av kakel och klinkers.
2020	Uppsättning av nya rullgardiner till samtliga balkonger
2020	Byte av samtliga tegel balkar samt genomgång av hela tegelfasaden.
2023	Övergång till fjärrvärme. OVK klart och besiktat.

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

Årtal	Ändamål
2024	Renovering av lägenhets fönster.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär samt ökade räntekostnader. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 90 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 7 %.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 20 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 20.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	90	-5	87	259	303
Skuldsättning, kr/kvm	1 943	2 027	2 121	2 216	2 310
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 943	2 027	2 121	2 216	2 310
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	233	391	318	208	190
Årsavgifter, kr/kvm	883	839	839	835	828
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	97	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	990	862	864	859	851
Nettoomsättning, tkr	985	936	936	931	925
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5	-153	-40	105	94
Soliditet, %	43	43	44	44	41

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	86 900	0	0	86 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	566 311	0	-40 150	525 801
S:a bundet eget kapital, kr	653 211	0	-40 150	612 701
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 313 875	-152 915	40 150	1 201 470
Årets resultat, kr	-152 915	152 915	-5 077	-5 077
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 160 960	0	35 073	1 196 393
S:a eget kapital, kr	1 814 171	0	-5 077	1 809 094

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 47 000 kr samt ianspråktagande skett med 87 510 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	1 160 960
Årets resultat, kr	-5 077
Reservation till underhållsfond, kr	-47 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	87 510
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 196 393

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 196 393
------------------------------------	------------------

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	984 639	935 568
Övriga intäkter	3	96 360	6 258
		1 080 999	941 826
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-107 938	-37 339
Planerat underhåll	5	-87 510	-39 715
Fastighetsavgift/skatt		-27 942	-27 942
Driftskostnader	6	-506 096	-685 580
Övriga kostnader	7	-94 319	-85 002
Personalkostnader	8	-93 740	-85 405
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-94 221	-108 059
		-1 011 766	-1 069 042
Rörelseresultat		69 233	-127 216
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 253	5 182
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 563	-30 880
		-74 310	-25 698
Årets resultat		-5 077	-152 915

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	3 515 796	3 490 016
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	0	0
		3 515 796	3 490 016
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 516 296	3 490 516
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		102 534	107 675
Aktuella skattefordringar		1 747	1 747
Övriga fordringar	12	23 055	27 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	25 342	21 867
		152 678	158 622
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	500 000	600 000
		500 000	600 000
Summa omsättningstillgångar		652 678	758 622
SUMMA TILLGÅNGAR		4 168 974	4 249 138

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 900	86 900
Fond för yttre underhåll	15	525 801	566 311
		612 701	653 211
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 201 470	1 313 875
Årets resultat		-5 077	-152 915
		1 196 393	1 160 960
Summa eget kapital		1 809 094	1 814 171
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	2 122 202	2 213 452
Leverantörsskulder		34 405	32 141
Övriga skulder	19	37 765	35 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	165 508	154 323
Summa kortfristiga skulder		2 359 880	2 434 967
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 168 974	4 249 138

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-5 077	-152 915
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		94 221	108 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		89 144	-44 856
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		802	-1 395
Förändring av kortfristiga skulder		16 163	2 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten		106 109	-43 883
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-120 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-120 000	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-91 250	-103 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-91 250	-103 000
Årets kassaflöde		-105 141	-146 883
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		707 675	854 558
Likvida medel vid årets slut		602 534	707 675

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 64 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1.71%.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	963 903	915 816
Hysesintäkter	20 736	19 752
	984 639	935 568

I föreningens årsavgifter ingår förutom föreningens löpande drift även bostadsrätters kostnader för värme, el, vatten, sophantering, abonnemang för tv, bredband och upplåtelse av parkeringsplats, upplåtelse av garageplats

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	7 579	6 258
Ersättning försäkringsskador	77 910	0
El-stöd	10 871	0
	96 360	6 258

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Löpande underhåll av bostäder	10 340	10 152
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	9 013	9 328
Löpande underhåll tvättutrustning	5 172	10 751
Löpande underhåll Va/sanitet	23 969	5 613
Löpande underhåll värme	10 886	0
Löpande underhåll el	42 001	0
Löpande underhåll av markytor	220	1 495
Löpande underhåll av garage och p-platser	6 336	0
	107 937	37 339

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	39 715
Periodiskt underhåll Ventilation	87 510	0
	87 510	39 715

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	162 631	150 605
El	31 850	27 774
Uppvärmning	168 029	318 589
Vatten	55 014	87 117
Sophämtning	36 752	33 360
Övriga avgifter	31 694	68 136
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	20 126	0
	506 096	685 581

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	50 624	46 868
Revisionsarvoden	10 000	10 000
Övriga kostnader	33 695	28 134
	94 319	85 002

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	64 631	61 280
Övriga arvoden	11 145	10 650
Övriga kostnader anställda	2 229	0
	78 005	71 930
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	15 735	13 475
	15 735	13 475
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	93 740	85 405

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 303 679	6 303 679
Årets investeringar Fjärrvärme	120 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 423 679	6 303 679
Ingående avskrivningar	-2 816 993	-2 708 934
Årets avskrivningar	-94 221	-108 059
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 911 214	-2 816 993
Mark	3 330	3 330
Utgående värde mark	3 330	3 330
Bokfört värde byggnader och mark	3 515 795	3 490 016
Taxeringsvärden byggnader	8 860 000	8 860 000
Taxeringsvärden mark	3 276 000	3 276 000
	12 136 000	12 136 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Årets inköp ansluten till fjärrvärme i Svedala	120 000	0
Omklassificeringar	-120 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Andelar

	Anskaffn. värde	Bokfört värde
Namn		
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	23 055	27 333
	23 055	27 333

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 433	1 277
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 909	20 590
	25 342	21 867

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	500 000	600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 000	600 000
Utgående redovisat värde	500 000	600 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	566 311	539 026
Avsättning	47 000	67 000
Ianspråktagande	-87 510	-39 715
	525 801	566 311

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	3 238 000	3 238 000
	3 238 000	3 238 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

2 122 202 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 det kommande året för den totala skulden är 103 000 kr. Om fem år uppskattas skulden vara 1 698 452 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 122 202	2 213 452
	2 122 202	2 213 452

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek	5,508	2024-01-28	644 000	700 000
Swedbank Hypotek	5,047	2024-05-28	1 478 202	1 513 452
			2 122 202	2 213 452

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	22 730	21 576
Lagstadgade sociala avgifter	15 035	13 475
	37 765	35 051

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	12 965	3 548
Förutbetalda hyror och avgifter	83 461	78 313
Övriga upplupna kostnader	69 082	72 462
	165 508	154 323

Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelsen och revisorer.

Svedala den

Bosse Persson
Ordförande

Ing-Britt Bengtsson

Jimmy Bengtsson

Eva Hallberg

Josephin Winblad

Mikael Gustavsson

Niklas Nielsen

Vår revisionsberättelse har lämnats

Tomas Bengtsson
av föreningen utsedd revisor

Valon Gashi
av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Aldebaran i Svedala, org.nr. 746000-4679

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Aldebaran 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 Aldebaran 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 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 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

Tomas Bengtsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

BOSSE PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 19:52:12



JIMMY BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 11:40:16



MIKAEL GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 13:26:56



JOSEPHIN WINBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 19:29:28



NIKLAS NIELSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 08:23:20



EVA HALLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 17:55:05



ING-BRITT BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 18:13:33



TOMAS BENGTTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 07:38:57



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 10:41:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

TOMAS BENGTTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 07:23:19



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 10:41:31



Motion

Vi önskar säkerhetsdörrar till våra lägenheter.

Mvh

Niklas Nielsen lgh 13

27/6-2023

Motion

Vi önskar säkerhetsdörrar
till våra lägenheter.

Mvh Niklas Nielsen

lgh 13

27/6-2023



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.