



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Stella i Svedala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stella i Svedala med säte i Svedala org.nr. 746000-4703 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 1975. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-25.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Svedala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svedala 4:11	1975-03-07	1949

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring. 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>
9	lokaler (hyresrätt)	188
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2601
<b>Totalt 57 objekt</b>		<b>2789</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 27 st 2 rok, 12 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Axel Nydell	Ordförande
Inga-Lill Malmborn	Ledamot
Anne Jönsson	Ledamot
Annika Wicktor Ohlsson	Ledamot
Terés Lindén	Ledamot
Hanna Carlsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inga-Lill Malmborn, Terese Johannesen.



Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anne Jönsson, Terés Johansen, Axel Nydell, Hanna Carlsson.

Brf Stella saknar internrevisor och suppleant. HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Axel Nydell (sammanställande), vald vid föreningsstämman.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 14 medlemmar varav 12 röstberättigade medlemmar. Extra årsstäman hölls den 2023-11-09.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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 2023-12-14.

#### Ekonomi:

Årsavgifterna höjdes med 5% 2023-04-01, styrelsen anser avgifterna skall höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Denna höjning gjordes på grund av föreningens ökade kostnader i form av t.ex lån och räntor.

Årsavgiften planeras att öka med 5 % from april 2024.

Föreningen tog ett nytt lån för att finansiera reliningen.

#### Väsentliga avtal:

Serviveavtal på tvättutrusning

Serviceavtal på värmepannan

Fastighetsskötsel

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Relining i båda byggnader
2022	Nya utemöbler till grillplatserna
2020	Grillplats utanförn 6:an
2020	Tvättning av fasaderna på båda husen
2020	Planterade buskar längs med Bökebergsgatan
2018	Installerade fjärrvärme
2016	Byte av fönster och fönsterdörrar

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

Byta belysningsarmaturen i källarna  
Byta radiatorer  
Byta torktumlare och tvättmaskin  
Byta styr och reglerenheter

**Uppllysning av negativt resultat:**

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 154 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 5 % .

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 4 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	154	217	223	254	225
Skuldsättning, kr/kvm	3 769	2 756	2 808	2 860	2 911
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 042	2 955	3 011	3 066	3 122
Räntekänslighet, %	4	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	257	232	214	208	199
Årsavgifter, kr/kvm	966	933	916	878	878
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	100	100	98	99
Totala intäkter, kr/kvm	939	874	856	831	823
Nettoomsättning, tkr	2 515	2 418	2 303	2 277	2 276
Resultat efter finansiella poster, tkr	-183	252	208	146	217
Soliditet, %	16	22	20	18	18

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	45 060	0	0	45 060
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	400 154	0	-60 694	339 460
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>445 214</b>	<b>0</b>	<b>-60 694</b>	<b>384 520</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 677 740	252 117	60 694	1 990 552
Årets resultat, kr	252 117	-252 117	-183 375	-183 375
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 929 857</b>	<b>0</b>	<b>-122 681</b>	<b>1 807 177</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 375 071</b>	<b>0</b>	<b>-183 375</b>	<b>2 191 697</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 129 000 kr samt ianspråktagande skett med 189 694 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	1 929 857
Årets resultat, kr	-183 375
Reservation till underhållsfond, kr	-129 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	189 694
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 807 176</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>1 807 176</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	2 514 954	2 417 727
Övriga intäkter	3	50 390	19 866
		<b>2 565 344</b>	<b>2 437 593</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-168 846	-69 581
Planerat underhåll	5	-189 694	-38 900
Fastighetsavgift/skatt		-80 742	-71 622
Driftskostnader	6	-1 291 251	-1 251 577
Övriga kostnader	7	-174 344	-190 186
Personalkostnader	8	-126 667	-122 080
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-453 547	-315 133
		<b>-2 485 091</b>	<b>-2 059 079</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>80 253</b>	<b>378 514</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 554	10 495
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 180	-136 891
		<b>-263 626</b>	<b>-126 396</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-183 375</b>	<b>252 117</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	12 057 365	7 764 944
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	140 407
		<b>12 057 365</b>	<b>7 905 351</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 057 865</b>	<b>7 905 851</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		-1 149	0
Avräkningskonto HSB Malmö		334 747	1 319 363
Övriga fordringar	12	49 729	20 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	64 914	59 354
		<b>448 241</b>	<b>1 399 398</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	1 000 000	1 500 000
		<b>1 000 000</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 448 241</b>	<b>2 899 398</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 506 106</b>	<b>10 805 249</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><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		45 060	45 060
Fond för yttre underhåll	15	339 460	400 154
		<b>384 520</b>	<b>445 214</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 990 552	1 677 740
Årets resultat		-183 375	252 117
		<b>1 807 177</b>	<b>1 929 857</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 191 697</b>	<b>2 375 071</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	10 338 995	7 542 995
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 338 995</b>	<b>7 542 995</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	174 000	144 000
Leverantörsskulder		94 407	137 354
Aktuella skatteskulder		6 582	6 994
Övriga skulder	19	350 101	367 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	350 324	231 431
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>975 414</b>	<b>887 183</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 506 106</b>	<b>10 805 249</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-183 375	252 117
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		453 547	315 133
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>270 172</b>	<b>567 250</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		1 149	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-34 608	-1 184
Förändring av leverantörsskulder		-42 947	-18 595
Förändring av kortfristiga skulder		101 179	-31 040
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>294 945</b>	<b>516 431</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-4 605 561	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-4 605 561</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		3 000 000	0
Amortering av lån		-174 000	-144 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>2 826 000</b>	<b>-144 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 484 616</b>	<b>372 431</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 819 363	2 446 932
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 334 747</b>	<b>2 819 363</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 47 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,45 %.

#### 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 0 kr (fg år 0 kr).

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostäder	2 415 597	2 328 252
Hysesintäkter	49 376	39 494
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond	-47 363	-47 363
Bredbandsabonnemang, ej moms	97 344	97 344
	<b>2 514 954</b>	<b>2 417 727</b>

I årsavgifter ingår kostnader som el, vatten, värme, bredband och kabel TV. Bredband aviseras separat.

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga intäkter	19 637	19 866
Erhållna bidrag-El stöd	30 753	0
	<b>50 390</b>	<b>19 866</b>

**Not 4 Reparationer**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Löpande underhåll	6 589	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	9 456	2 240
Löpande underhåll tvättutrustning	35 370	21 333
Löpande underhåll Va/sanitet	18 603	15 650
Löpande underhåll värme	0	556
Löpande underhåll ventilation	9 894	0
Löpande underhåll el	12 043	2 150
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	0	5 666
Löpande underhåll av markytor	76 891	21 986
	<b>168 846</b>	<b>69 581</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Planerat UH av markytor	0	38 900
Planerat UH bostäder	189 694	0
	<b>189 694</b>	<b>38 900</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
El	128 171	106 247
Uppvärmning - Fjärrvärme	383 629	362 279
Vatten	205 144	179 305
Sophämtning	95 015	89 996
Fastighetskötsel och lokalvård	285 069	279 280
Fastighetsförsäkringar	45 546	43 458
Kabel-TV	43 186	47 344
Bredband	86 352	96 973
Arvode teknisk förvaltning-service avtal	16 945	9 532
Obligatoriska besiktningkostnader	2 194	37 165
	<b>1 291 251</b>	<b>1 251 579</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förvaltningsarvoden	112 256	107 016
Revisionsarvoden	12 000	11 375
Medlemsavgift HSB	20 335	20 335
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift	4 989	17 126
Övriga förvaltningskostnader	8 608	13 643
Avgifter för juridiska åtgärder	0	5 000
Övriga kostnader, kontorsmaterial, telefon mm	16 156	15 690
	<b>174 344</b>	<b>190 185</b>

**Not 8 Arvode och personalkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Arvode och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	101 310	96 628
Arvoden valberedningen	0	2 000
Arvoden revisor	0	3 000
	<b>101 310</b>	<b>101 628</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	25 357	20 452
	<b>25 357</b>	<b>20 452</b>
<b>Totala arvode, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>126 667</b>	<b>122 080</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 653 700	13 653 700
Årets investeringar - relining	4 745 968	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 399 668</b>	<b>13 653 700</b>
Ingående avskrivningar	-6 018 756	-5 703 623
Årets avskrivningar	-453 547	-315 133
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 472 303</b>	<b>-6 018 756</b>
Mark	130 000	130 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>130 000</b>	<b>130 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>12 057 365</b>	<b>7 764 944</b>
Taxeringsvärden byggnader - bostäder	21 800 000	21 800 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	7 801 000	7 801 000
	<b>29 601 000</b>	<b>29 601 000</b>
Taxeringsvärden byggnader - lokaler	159 000	159 000
	<b>159 000</b>	<b>159 000</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 407	140 407
Inköp relining	4 605 561	0
Omklassificeringar - relining	-4 745 968	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>140 407</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>140 407</b>

**Not 11 Andelar**

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

**Not 12 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	49 729	20 137
	<b>49 729</b>	<b>20 137</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	4 659	2 998
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 255	56 356
	<b>64 914</b>	<b>59 354</b>

**Not 14 Kortfristiga placeringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	1 000 000	1 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 500 000</b>

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	400 154	310 054
Avsättning yttre fond	129 000	130 000
Uttag yttre fond	-189 694	-39 900
	<b>339 460</b>	<b>400 154</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	12 437 000	9 833 000
	<b>12 437 000</b>	<b>9 833 000</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

174 000 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 174 000 kr. Beräknad skuld om 5 år 9 642 995 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Förfaller inom ett till fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	174 000	144 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2 - 5 år	10 338 995	7 542 995
	<b>10 512 995</b>	<b>7 686 995</b>

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB Bolån	0,94	2026-03-28	1 138 860	1 223 860
Stadshypotek AB	1,19	2026-10-30	1 584 135	1 619 135
SBAB	3,04	2027-04-16	4 820 000	4 844 000
SBAB	4,32	2033-03-17	2 970 000	0
			<b>10 512 995</b>	<b>7 686 995</b>

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	331 371	339 621
Personalens källskatt	10 764	14 908
Lagstadgade sociala avgifter	7 966	12 875
	<b>350 101</b>	<b>367 404</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	3 201	3 275
Förutbetalda hyror och avgifter	218 060	195 055
Upplupen värme	48 266	0
Upplupen el	8 869	13 010
Upplupna arvoden	0	5 000
Beräknat arvode för revision	13 000	12 000
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	0	1 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 286	1 519
Upplupen vatten	48 641	0
	<b>350 323</b>	<b>231 430</b>

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Axel Nydell  
Ordförande

Annika Wicktor Ohlsson

Inga-Lill Malmborn

Terés Lindén

Hanna Carlsson

Anne Jönsson

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

Valon Gashi  
av HSB Riksförbund utsedd revisor  
BoRevision AB

Thaha Osman  
Föreningsvald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stella i Svedala för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31a december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Stella i Svedala för räkenskapsåret 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. Revisor 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.

### Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2023-05-29 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

### 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thaha Osman  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**AXEL NYDELL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 11:03:41



**ANNIKA WICKTOR OHLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 08:51:43



**INGA-LILL MALMBORN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 15:48:01



**TERÉS LINDÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 19:08:16



**HANNA CARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 19:39:43



**ANNE JÖNSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 09:51:24



**THAHA OSMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 09:53:28



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 10:16:53



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**THAHA OSMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 09:52:53



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 10:16:41



# 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.