



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Fästan i Södra Sandby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fästan i Södra Sandby med säte i LUND org.nr. 745000-3905 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Korskyrkan 1	1972-01-01	1971
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
61	garageplatser	0
74	p-platser	0
156	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10610
Totalt 291 objekt		10610

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 96 st 2 rok, 40 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Robert Olsson	Ordförande
Tord Karlsson	Vice ordförande
Mikael Skogh	Sekreterare
Pia Sjölander Jönsson	Ledamot
Magnus Larsson	Ledamot
Sara Leidhagen	Ledamot
Sebastian Malm	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Robert Olsson, Tord Karlsson, Sara Leidhagen samt Pia Sjölander Jönsson.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Tord Karlsson, Mikael Skogh, Robert Olsson och Sara Leidhagen, två i förening.

Revisorer har varit Mimmi Hiller vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Caroline Warneskog (ordförande) och Patrik Steen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-24. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma beträffande nya föreningsstadgar hölls 2023-12-04. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar. Stämman tog första beslutet om antagande av nya föreningsstadgar. Beslutet var enhälligt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-07-17.

Under år 2023 har föreningen arbetat vidare med ombyggnad och driftoptimering av värmeanläggning i panncentralen.

Under de närmaste 5 åren planerar föreningen inte några större underhållsåtgärder.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:

Leverantörer

Skånska Energi, elavtal
Skånska Energi, elnät
Krafteringen Nät AB, uppvärmning med gas
VA-Syd, vatten
Lunds renhållningsverk, renhållning
Com Hem/Tele2, kabel-TV
Telia, fibernät
HSB Skåne, ekonomisk och teknisk förvaltning (LQE)
HSB Skåne, underhållsplansavtal
Securitas, bevakning
Aptus, tagsystem
Anticimex, skadedjursbekämpning
Medigo, hjärtstartare
Electrolux, service av maskinpark i tvättstugorna
Länsförsäkringar, fastighetsförsäkring (fullvärde)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 186 och under året har det tillkommit 27 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 187.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	92	10	76
Skuldsättning, kr/kvm	3 276	3 214	2 613
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 276	3 214	2 613
Räntekänslighet, %	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	255	315	192
Årsavgifter, kr/kvm	850	764	764
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	995	825	786
Nettoomsättning, tkr	9 704	8 701	8 321
Resultat efter finansiella poster, tkr	765	-1 086	-375
Soliditet, %	23	22	28

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 166 200	0	0	1 166 200
Underhållsfond, kr	8 090 845	0	297 643	8 388 488
S:a bundet eget kapital, kr	9 257 045	0	297 643	9 554 688
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 269 314	-1 086 111	-297 643	885 561
Årets resultat, kr	-1 086 111	1 086 111	764 707	764 707
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 183 203	0	467 064	1 650 268
S:a eget kapital, kr	10 440 248	0	764 707	11 204 956

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 401 000 kr och uttag ur underhållsfond gjorts med 103 357 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	1 183 204
Årets resultat, kr	764 707
Reservation till underhållsfond, kr	-401 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	103 357
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 650 268

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 650 268
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 704 142	8 700 945
Övriga rörelseintäkter	Not 3	851 683	51 226
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		10 555 825	8 752 172
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-6 446 640	-7 355 689
Underhåll enligt plan	Not 5	-103 357	-6 350
Övriga externa kostnader	Not 6	-422 365	-462 583
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-455 436	-546 576
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 182 943	-1 187 370
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-8 610 741	-9 558 568
RÖRELSERESULTAT		1 945 085	-806 396
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 463	101
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 181 841	-279 815
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 180 378	-279 714
ÅRETS RESULTAT		764 707	-1 086 111
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		764 707	-1 086 111
Reservering till fond för yttre underhåll		-401 000	-420 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		103 357	6 350
Överföring till balanserat resultat		467 064	-1 499 761

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	38 094 185	39 277 128
Pågående nyanläggningar	Not 10	8 556 693	5 543 188
Summa materiella anläggningstillgångar		46 650 878	44 820 316
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		46 651 378	44 820 816
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 650	12 364
Kundfordringar		10 260	24 534
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	44 655	47 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	150 480	135 152
Summa kortfristiga fordringar		212 045	219 322
Kassa och bank			
Bank	Not 14	1 720 547	2 889 403
Summa kassa och bank		1 720 547	2 889 403
Summa omsättningstillgångar		1 932 592	3 108 725
SUMMA TILLGÅNGAR		48 583 970	47 929 541

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 166 200	1 166 200
Fond för yttre underhåll		8 388 488	8 090 845
Summa bundet eget kapital		9 554 688	9 257 045
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		885 561	2 269 314
Årets resultat		764 707	-1 086 111
Summa fritt eget kapital		1 650 268	1 183 204
Summa eget kapital		11 204 956	10 440 248
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		34 762 852	34 100 127
Medlemmarnas inre fond	Not 16	892 454	868 508
Leverantörsskulder		380 869	1 049 077
Aktuell skatteskuld	Not 17	26 829	17 130
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	50 511	4 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 265 501	1 449 908
Summa kortfristiga skulder		37 379 015	37 489 293
Summa skulder		37 379 015	37 489 293
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 583 970	47 929 541

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 945 085	-806 396
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 182 943	1 187 370
Övriga poster	0	0
	<u>3 128 028</u>	<u>380 974</u>
Erhållen ränta	1 463	101
Erlagd ränta	-1 154 426	-275 608
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 975 065</u>	<u>105 466</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	7 277	-105 942
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-800 417	963 716
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 181 925</u>	<u>963 240</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-3 013 505	-5 865 335
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-3 013 505</u>	<u>-5 865 335</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	662 724	6 380 217
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>662 724</u>	<u>6 380 217</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-1 168 856</u>	<u>1 478 123</u>
Likvida medel vid årets början	2 889 403	1 411 281
Likvida medel vid årets slut	<u>1 720 548</u>	<u>2 889 404</u>
	<u>-1 168 856</u>	<u>1 478 123</u>

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 20-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 14 005 433 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder*	9 020 232	8 101 782
Hyresintäkt garage och bilplatser	407 926	346 204
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	321 984	321 640
Avsatt till inre fond	-102 397	-102 397
Övriga intäkter i verksamheten	0	602
Intäkt andrahandsupplåtelse	20 371	14 313
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	36 026	18 801
	9 704 142	8 700 945

* = I årsavgiften ingår kostnader för gemensam el, värme, vatten, renhållning och förvaltning.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Elstöd	444 815	0
Övrigt: till största delen försäkringsersättning	406 868	51 226
	851 683	51 226

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-383 300	-582 477
El	-1 750 474	-816 719
Uppvärmning	-617 694	-2 203 947
Vatten	-335 898	-319 597
Renhållning	-253 970	-237 202
Bevakningskostnader	-134 521	-226 104
TV, bredband, iptelefoni	-272 190	-349 666
Serviceavtal	-61 821	-75 653
Förvaltningskostnader	-2 205 463	-2 149 985
Försäkringar	-124 173	-113 845
Fastighetsskatt	-275 484	-264 564
Övriga driftskostnader	-31 653	-15 931
	-6 446 640	-7 355 689

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övrigt: Nya ljusarmaturer	-103 357	-6 350
	-103 357	-6 350

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-16 375	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-114 581	-86 156
Kostnader överlåtelse och panter	-49 105	-28 902
Föreningsverksamhet	0	-500
Kontorsutrustning och -material	0	-11 064
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 778	-6 852
Konsulter	-15 000	-77 314
Medlemsavgifter HSB	-47 800	-47 800
Arrende, hyra, leasing	-171 725	-188 994
Kundförluster m m	0	0
	-422 365	-462 583

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-255 565	-323 223
Övriga arvoden	-103 029	-109 599
Revisionsarvode	-12 000	-12 000
Sociala avgifter	-84 842	-101 754
	<u>-455 436</u>	<u>-546 576</u>

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 078 017	-1 090 905
Markanläggningar	-104 926	-96 465
	<u>-1 182 943</u>	<u>-1 187 370</u>

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2090

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	60 334 617	60 000 594
Årets investering byggnader	0	334 023
Ingående anskaffningsvärde mark	690 000	690 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 893 940	2 893 940
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 918 557	63 918 557

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-22 901 674	-21 810 769
Årets avskrivningar byggnader	-1 078 017	-1 090 905
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 739 755	-1 643 290
Årets avskrivningar markanläggningar	-104 926	-96 465
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-25 824 372	-24 641 429

Utgående redovisat värde

38 094 185 39 277 128

Redovisade värden byggnader	36 354 926	37 529 408
Redovisade värden mark	690 000	690 000
Redovisade värden markanläggningar	1 049 259	1 057 720

Fastighetsbeteckning: Korskyrkan 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus		97 000 000	37 000 000	134 000 000	134 000 000
Lokaler		1 312 000	1 448 000	2 760 000	2 760 000
		98 312 000	38 448 000	136 760 000	136 760 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	41 246 300	37 872 300
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	41 246 300	37 872 300

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	5 543 188	11 875
Årets Investering	3 013 505	5 531 313
Utgående värde pågående nyanläggningar	8 556 693	5 543 188

Pågående nyanläggningar avser ombyggnad/driftoptimering av värmeanläggning i panncentralen och planeras vara klart 2024 till en total utgift av 8 500 000 kr.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	44 655	47 272
	44 655	47 272

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	31 723	28 843
Förutbetald kabel-TV och bredband	83 692	62 685
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 065	43 624
	150 480	135 152

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne	1 720 547	2 889 403
	1 720 547	2 889 403

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank		0,59%	2023-12-29	6 273 244	140 000
Danske Bank		3,63%	2024-01-31	6 273 000	105 000
SEB		4,95%	2024-03-28	3 866 270	125 000
SEB		4,77%	2024-03-20	3 390 930	70 000
SEB		4,79%	2024-03-19	1 485 000	30 000
SEB		4,66%	2024-03-19	8 658 011	227 500
SEB		4,66%	2024-03-19	4 816 396	102 908
				34 762 852	800 408

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 34 762 852

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **34 762 852**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,63%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 201 632

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 30 760 812

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	868 508	844 065
Avsättning	102 397	102 397
Uttag	-78 451	-77 953
	892 454	868 508

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	26 829	17 130
	26 829	17 130

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	50 511	4 542
	50 511	4 542

2023-12-31

2022-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	391 201	632 272
Upplupna räntekostnader	32 796	5 381
Upplupen revision	15 000	14 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	826 504	797 755
	1 265 501	1 449 908

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Robert Olsson.....
Tord Karlsson.....
Pia Sjölander Jönsson.....
Mikael Skogh.....
Sara Leidhagen.....
Sebastian Malm.....
Magnus Larsson

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

Mimmi Hiller
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fästan i Södra Sandby, org.nr. 745000-3905

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fästan i Södra Sandby för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Fästan i Södra Sandby för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mimmi Hiller
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Fästan i Södra Sandby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROBERT OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 06:55:10



TORD KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 09:44:23



SARA LEIDHAGEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 18:28:15



MIKAEL SKOGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 18:12:16



PIA SJÖLANDER JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 12:40:04



MAGNUS LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 08:55:52



SEBASTIAN MALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 21:39:39



MIMMI HILLER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 13:52:54



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 11:31:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Fästan i Södra Sandby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIMMI HILLER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 13:55:02



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 11:30:57



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.