



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening  
Tofta i Svedala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tofta i Svedala med säte i Svedala org.nr. 716439-3972 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### 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 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Svedala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svedala 100:165	1991-02-19	1991

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	Lokal	11
56	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 394
<b>Totalt 57 objekt</b>		<b>5 405</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 26 st 3 rok, 14 st 3.5 rok, 2 st 4.5 rok, 2 st 5 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Svedala Svedala GA:28	G:A	716438-8238	0 / 1	Gemensam lokal med parkering

#### Totalt 1 objekt

HSB BRF Tofta är medlem med 56 andelar av totalt 329 i Erlandsdals Samfällighetsförening som förvaltar anläggningssamfällighet för gemensamhetslokal med parkering.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Christer Johansson	Ordförande	2022-06-21
Kerstin Nielsen	Ledamot	2014-06-02
Lena Nilsson	Ledamot	2021-06-10
Christian Karlsson	Ledamot	2023-06-26
Maria Lindberg	Ledamot	2023-06-26
Sophie Drevenhorn	Ledamot	2023-06-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Kerstin Nielsen, Christer Johansson och Maria Lindberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kerstin Nielsen, Christian Karlsson, Christer Johansson och Sophie Drevenhorn.

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

Valberedning har varit: Fanny Ahl (sammankallande) och Sofia Rolf, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar varav 3 genom fullmakt.

## 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 2024-09-17.

## Ekonomi

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med höjning 3%.

Den för år 2025 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov till styrelsens beslut att höja årsavgifterna fr.o.m. 2025-04-01 med 2%.

För att minska föreningens risk har styrelsen valt att punktamortera på det av lånen som förföll under året och där räntenivån blev högre än tidigare.

Föreningens lån uppgick per 2024-12-31 till 36 942 149 kr. Under året har föreningen amorterat 75 000 kr.

Styrelsens intention är att bygga upp eget kapital genom placeringar på räntekonto i HSB Malmö.

Detta för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov och till för att minimera behov av nya lån.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Under åren 2008 - 2018 är samtliga till antalet 56 gaspannor utbytta.

Under åren 2018 - 2019 har vi bytt ut samtliga 56 ventilationsaggregat samt installerat 44 nya spiskåpa.

År 2020 all ytterbelysning bytt till nya armaturer med led. Belysning i soprum och byggförråd utbytt till ledplafonder.

Elinstallation av jordfelsbrytare utförd i de lägenheter där så inte fanns, till antalet 31 Lgh.

Under åren 2014-2022 bytt ut kall- och varmvattenrör förlagda i betongbjälklag mellan grovkök och kök i samtliga 56 lägenheter.

År 2022 bytt ut ventilinsatser och termostater på samtliga radiatorer.

Bytt ut plattor till nya klassikplattor på en yta av 165 kvm på gångbanan mellan flerfamiljshusen.

År 2023 takvård med förbehandling av takens påväxt av mossa som mekaniskt avlägsnats med hjälp av skrapverktyg.

Efter avslutad förbehandling har taken behandlats med biologiskt nedbrytbart medel som bryter ner påväxten på taken.

År 2024 byte av nockband på samtliga hus, tvätt av all plåtdetaljer samt fasadrenovering c:a 300 tegelsten är utbytade.

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 2 åren:

Målning av balkongpelarna

Rengöring ventilationskanaler

Målning av dörrar med glas och förråddörrar.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 82.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	330	314	342	318	279
Skuldsättning, kr/kvm	6 835	6 849	6 974	6 981	7 106
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 849	6 863	6 988	6 995	7 121
Räntekänslighet, %	9	9	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	78	64	56	54	49
Årsavgifter, kr/kvm	772	748	721	707	696
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	97	100	99	96
Totala intäkter, kr/kvm	774	766	723	709	726
Nettoomsättning, tkr	4 167	4 035	3 889	3 813	3 756
Resultat efter finansiella poster, tkr	64	249	592	367	-120
Soliditet, %	23	23	22	21	20

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	7 010 723	0	0	7 010 723
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	57 934	0	-57 934	0
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>7 068 657</b>	<b>0</b>	<b>-57 934</b>	<b>7 010 723</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 841 756	248 521	57 934	4 148 212
Årets resultat, kr	248 521	-248 521	63 861	63 861
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 090 277</b>	<b>0</b>	<b>121 795</b>	<b>4 212 073</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>11 158 934</b>	<b>0</b>	<b>63 861</b>	<b>11 222 796</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 288 000 kr samt ianspråktagande skett med 345 934 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	4 090 277
Årets resultat, kr	63 861
Reservation till underhållsfond, kr	-288 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	345 934
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 212 072</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 212 072</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>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	4 166 658	4 034 676
Övriga intäkter	3	15 836	38 734
		<b>4 182 494</b>	<b>4 073 410</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-118 306	-232 661
Planerat underhåll	5	-665 995	-407 250
Fastighetsavgift/skatt		-233 780	-227 548
Driftkostnader	6	-948 376	-902 109
Övriga kostnader	7	-336 634	-367 596
Personalkostnader	8	-151 272	-149 270
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 052 506	-1 052 506
		<b>-3 506 869</b>	<b>-3 338 940</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>675 625</b>	<b>734 470</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		202 388	136 524
Räntekostnader och liknande resultatposter		-814 153	-622 471
		<b>-611 765</b>	<b>-485 947</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>63 861</b>	<b>248 521</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	41 841 086	42 893 591
		<b>41 841 086</b>	<b>42 893 591</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Andra långfristiga fordringar	10	0	0
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 841 586</b>	<b>42 894 091</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		4 220 830	668 092
Övriga fordringar		18 094	17 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	184 344	220 143
		<b>4 423 268</b>	<b>905 849</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	2 900 000	5 100 822
		<b>2 900 000</b>	<b>5 100 822</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 323 268</b>	<b>6 006 671</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 164 854</b>	<b>48 900 762</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 010 723	7 010 723
Fond för yttre underhåll	13	0	57 934
		<b>7 010 723</b>	<b>7 068 657</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 148 212	3 841 756
Årets resultat		63 861	248 521
		<b>4 212 073</b>	<b>4 090 277</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 222 796</b>	<b>11 158 934</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	30 802 149	23 342 149
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 802 149</b>	<b>23 342 149</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	6 140 000	13 675 000
Leverantörsskulder		325 076	21 721
Aktuella skatteskulder		21 913	32 053
Övriga skulder	17	29 930	29 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	622 990	641 660
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 139 909</b>	<b>14 399 679</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 164 854</b>	<b>48 900 762</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		63 861	248 521
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 052 506	1 052 506
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 116 367</b>	<b>1 301 027</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		35 317	-115 251
Förändring av leverantörsskulder		303 355	-208 476
Förändring av kortfristiga skulder		-28 123	84 310
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 426 916</b>	<b>1 061 610</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-75 000	0
Amortering av lån		0	-675 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-75 000</b>	<b>-675 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 351 916</b>	<b>386 610</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		5 768 914	5 382 304
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>7 120 830</b>	<b>5 768 914</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 88 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,9 %.

#### 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.

#### Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 24 093 855 kr (fg år 24 093 855 kr).

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årsavgifter bostäder	4 075 938	3 966 636
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	90 720	68 040
	<b>4 166 658</b>	<b>4 034 676</b>

I årsavgifter ingår kostnad för vatten och bredband. Bredband separat. medan el och värme ingår inte.

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift	9 456	13 831
Övriga intäkter	6 167	12 796
Erhållna bidrag- Elstöd	0	12 106
	<b>15 623</b>	<b>38 733</b>

**Not 4 Reparationer**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Löpande UH av gemensamma utrymmen	5 728	4 654
Löpande UH, VA/sanitet	16 923	88 042
Löpande UH, värme	33 094	10 458
Löpande UH, ventilation	3 949	26 938
Löpande UH av byggnader utvändigt	6 125	0
Löpande UH av markytor	25 200	86 079
Reparation försäkringsärende	19 860	10 349
Löpande underhåll el	1 733	3 219
Reparationer, bostäder	5 694	2 922
	<b>118 306</b>	<b>232 661</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Planerat uh av byggnader utvändigt	642 869	0
Planerat uh övrigt	0	407 250
Planerat uh värme	23 126	0
	<b>665 995</b>	<b>407 250</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Trädgårdsskötsel, grundavtal	79 600	79 600
Serviceavtal	55 325	53 200
Snörenhållning	38 831	48 269
Elavgifter för drivkraft och belysning	29 223	26 024
Vatten och avlopp / VA	389 810	320 361
Sophämtning, avfall, renhållning	139 108	140 847
Fastighetsförsäkringar	86 499	76 564
Brandskydd	0	2 000
Kabel-TV och Bredband	0	103 288
Bredband	126 498	0
Fastighetsskötsel och förbrukningsmaterial	3 483	17 615
Obligatoriska besiktningkostnader	0	34 341
	<b>948 377</b>	<b>902 109</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Förvaltningsarvoden	98 970	131 272
Revisionsarvoden	14 700	12 625
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift	10 596	12 864
Medlemsavgift HSB	23 655	23 655
Avgifter för juridiska åtgärder	23 750	20 188
Samfällighetsavgift	30 800	30 800
Övriga kostnader	11 411	8 188
Förvaltningsavtal	122 752	128 004
	<b>336 634</b>	<b>367 596</b>

**Not 8 Arvode och sociala kostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Arvode och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	106 680	104 020
Revisorer	6 096	6 000
Övriga arvode förtroendevalda	-1 000	2 000
Arvode valberedning	8 000	8 000
	<b>119 776</b>	<b>120 020</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter	31 496	29 250
	<b>31 496</b>	<b>29 250</b>
<b>Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader</b>	<b>151 272</b>	<b>149 270</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	54 772 473	54 772 473
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 772 473</b>	<b>54 772 473</b>
Ingående avskrivningar	-12 403 882	-11 351 376
Årets avskrivningar	-1 052 506	-1 052 506
Öresavrundning	1	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 456 387</b>	<b>-12 403 882</b>
Mark	525 000	525 000
<b>Utgående redovisat värde mark</b>	<b>525 000</b>	<b>525 000</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>41 841 086</b>	<b>42 893 591</b>
Taxeringsvärden byggnader	54 640 000	54 880 000
Taxeringsvärden mark	21 735 000	18 711 000
	<b>76 375 000</b>	<b>73 591 000</b>

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Andelar HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna ränteintäkter	63 633	102 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 712	118 092
	<b>184 345</b>	<b>220 143</b>

**Not 12 Övriga kortfristiga placeringar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Kortfristiga placeringar HSB	2 900 000	2 100 000
Placering i annan bank	0	3 000 822
	<b>2 900 000</b>	<b>5 100 822</b>

**Not 13 Fond för yttre underhåll**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	57 934	173 184
Yttre fond avsättning	288 000	292 000
Uttag yttre fond	-345 934	-407 250
	<b>0</b>	<b>57 934</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	56 682 000	56 682 000
	<b>56 682 000</b>	<b>56 682 000</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB 23589117	3,83	2025-11-17	6 000 000	6 000 000
SBAB 26518202	2,17	2024-12-09	0	13 000 000
Swedbank Hypotek 2954670374	3,00	2027-05-11	4 942 149	5 017 149
Swedbank Hypotek 2752053179	1,06	2027-10-25	13 000 000	13 000 000
Swedbank Hypotek AB 2956261156	2,60	2026-11-25	13 000 000	0
			<b>36 942 149</b>	<b>37 017 149</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

6 140 000 därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 75 000 kr

Den totala skulden om fem år förväntas uppgå till 36 242 149 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	6 140 000	13 675 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år.	30 802 149	23 342 149
	<b>36 942 149</b>	<b>37 017 149</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	16 000	15 900
Lagstadgade sociala avgifter	13 930	13 345
	<b>29 930</b>	<b>29 245</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	74 276	85 134
Förutbetalda hyror och avgifter	336 642	340 259
Upplupna arvoden och soc. avgifter	82 127	81 496
Beräknat arvode för revision	14 200	13 000
Upplupen el	3 563	3 111
Upplupet vatten	92 283	86 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 900	32 659
	<b>622 991</b>	<b>641 660</b>

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Christer Johansson  
Ordförande

Kerstin Nielsen

Sophie Drevenhorn Ié

Christian Karlsson

Maria Lindberg

Lena Nilsson

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

Thaha Osman  
av HSB Riksförbund utsedd revisor  
BoRevision AB

Paul Alm  
av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tofta i Svedala, org.nr. 716439-3972

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tofta i Svedala för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

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 2024 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 Tofta i Svedala för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Svedala

Digitalt signerad av

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Paul Alm  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Tofta i Svedala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CHRISTER JOHANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 11:13:33



**KERSTIN NIELSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 19:05:40



**SOPHIE DREVENHORN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:34:55



**CHRISTIAN KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 08:07:41



**MARIA LINDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 11:41:11



**LENA NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 22:30:29



**PAUL ALM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 12:15:54



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 15:25:41



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Tofta i Svedala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PAUL ALM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 12:17:11



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 15:24:12



# 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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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 står något i årsredovisningen.