



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Väktaren i Svedala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Våktaren i Svedala med säte i Svedala org.nr. 746001-0718 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Svedala kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

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

Föreningens lägenheter fördelas på: 54 st 2 rok, 54 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann-Christin Magnusson	Ordförande	2017-03-30	
Anders Olsson	Ledamot	2016-06-20	
Annika Olsson	Ledamot	2024-06-25	
Ann Charlott Gustafsson	Ledamot	2013-11-27	
Linda Jönsson	Ledamot	2023-06-19	
Emil Lindeberg	Ledamot	2018-07-06	2024-06-25
Anny Jolin	Ledamot	2023-06-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anny Jolin.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: inga valda

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 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 fastighetsbesiktning utfördes den 2024-05-24.

- 2024-01-01
- Servat tvättmaskinerna och torktummlare
 - Fastighetsbesiktning av källare och miljöhus
 - Spolat dagvattenledning
 - Besiktigat lekplatsen
 - Årlig brandsäkerhetskontroll
 - Nya branvarnare i källaren
 - Nya bräddor på bänkar
 - Murat igen hål där gamla rör till värmecentralen inkommit i pannrummet
 - Murat igen ett fönster i pannrummet

Satt större ventil i pannrummet
Rengjort sopkärnen
Rengjort alla hustak och garage tak
Tagit bort döda buskar framför hus 1
2st nya timers som styr ytterdörrarna
Glödlamporna i entrerna utbytta till led
Bytat dörrstängare i 1A samt 7A

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2010	Byte av tak på alla fastigheter
2016-2017	Fasadrenovering, Byte Fogar på skorsten, gavlar och utbyggnaderna på husen
2020	Installation av fjärrvärme
2021-2022	Fogade om alla långsidor på husen samt byte av alla fönster och fönster dörrar
2024	13 st nya takfläktar
2024	Huv uppsatt på skorstenen
2024	Målat om garagen
2024	Byte av två dörrar till soprummet
2024	Ny grill på uteplatsen
2024	Rengjort samt målat linjerna på parkeringen

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

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 125. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 123.

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	179	173	186	213	220
Skuldsättning, kr/kvm	2 467	2 531	2 595	1 867	1 093
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 577	2 643	2 710	1 940	1 141
Räntekänslighet, %	3	3	4	3	2
Energikostnad, kr/kvm	282	237	216	226	207
Årsavgifter, kr/kvm	798	775	749	736	727
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	803	786	744	731	723
Nettoomsättning, tkr	6 059	5 824	5 632	5 537	5 470
Resultat efter finansiella poster, tkr	55	-668	954	1 163	954
Soliditet, %	38	37	38	40	54

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. I årsavgiften ingår värme och vatten.

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	766 000	0	0	766 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 346 185	0	-382 141	4 964 044
S:a bundet eget kapital, kr	6 112 185	0	-382 141	5 730 044
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 729 714	-668 366	382 141	6 443 489
Årets resultat, kr	-668 366	668 366	54 615	54 615
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 061 348	0	436 756	6 498 104
S:a eget kapital, kr	12 173 533	0	54 615	12 228 148

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 281 000 kr samt ianspråktagande skett med 663 141 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 061 348
Årets resultat, kr	54 615
Reservation till underhållsfond, kr	-281 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	663 141
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 498 104

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 498 104

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	6 059 485	5 823 928
Övriga intäkter	3	76 162	180 623
		6 135 647	6 004 551
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-232 768	-407 587
Planerat underhåll	5	-663 141	-254 120
Fastighetsavgift/skatt		-183 850	-179 422
Driftskostnader	6	-3 193 417	-2 817 745
Övriga kostnader	7	-277 698	-338 458
Personalkostnader	8	-413 964	-407 973
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-682 055	-569 090
Övriga rörelsekostnader utrangering fasad/fönster		0	-1 255 638
		-5 646 893	-6 230 033
Rörelseresultat		488 754	-225 482
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 483	25 630
Räntekostnader och liknande resultatposter		-488 623	-468 515
		-434 140	-442 885
Årets resultat		54 615	-668 366

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	27 721 510	28 403 565
		27 721 510	28 403 565
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	10	991	991
		991	991
Summa anläggningstillgångar		27 722 501	28 404 556
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 996	3 623
Avräkningskonto HSB Malmö		2 736 483	2 564 867
Övriga fordringar	11	127 532	123 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	172 679	168 969
		3 041 690	2 860 878
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		1 500 000	1 500 000
		1 500 000	1 500 000
Kassa och bank			
		4 427	11 999
Summa omsättningstillgångar		4 546 117	4 372 877
SUMMA TILLGÅNGAR		32 268 618	32 777 433

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		766 000	766 000
Fond för yttre underhåll	13	4 964 044	5 346 185
		5 730 044	6 112 185
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		6 443 489	6 729 714
Årets resultat		54 615	-668 366
		6 498 104	6 061 348
Summa eget kapital		12 228 148	12 173 533
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	12 683 962	18 848 841
Summa långfristiga skulder		12 683 962	18 848 841
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	6 164 879	488 000
Förskott från kunder - depositioner		10 350	10 350
Leverantörsskulder		224 960	232 939
Aktuella skatteskulder		18 677	13 597
Övriga skulder	17	12 264	13 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	925 378	996 740
Summa kortfristiga skulder		7 356 508	1 755 059
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 268 618	32 777 433

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

54 615

-668 366

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

682 055

1 824 728

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****736 670****1 156 362****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-9 196

-106 865

Förändring av kortfristiga skulder

-75 430

338 042

Kassaflöde från den löpande verksamheten**652 044****1 387 539****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

98 965

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****98 965****Finansieringsverksamheten**

Upptagna/amortering av lån

-488 000

-485 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-488 000****-485 000****Årets kassaflöde****164 044****1 001 504****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

4 076 865

3 075 361

Likvida medel vid årets slut**4 240 909****4 076 865**

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.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 68 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 1,72 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 5.386.077 kr (fg år 5.386.077 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 841 000	5 670 828
Hyresintäkter	218 485	153 100
	6 059 485	5 823 928

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgifter/pantavgifter	30 088	28 808
Andrahandsuthyrning	0	1 314
Övriga intäkter	46 074	60 820
Erhållna bidrag - elstöd	0	89 681
	76 162	180 623

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande UH bostäder	0	2 129
Löpande UH av gemensamma utrymmen	36 159	36 735
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	27 409	31 407
Löpande UH, VA/sanitet	45 253	55 635
Löpande UH, värme	5 138	31 122
Löpande UH el/tele	24 582	50 383
Löpande UH av byggnader utvändigt	11 695	2 062
Löpande UH av markytor	22 721	106 061
Reparation försäkringsärende	52 536	83 444
Löpande UH av installationer	5 610	8 607
	1 666	0
	232 769	407 585

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	90 350
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	67 400	0
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	31 869	0
Planerat uh el/tele	0	30 020
Planerat uh ventilation	405 000	133 750
Planerat uh av gemensamma utrymmen	90 822	0
Planerat uh av p-platser	24 300	0
Planerat uh av installationer	43 750	0
	663 141	254 120

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	528 637	469 608
El	282 289	300 404
Uppvärmning	1 277 161	1 072 847
Vatten	591 540	434 931
Sophämtning	121 962	134 934
Bredband och kabel-TV	221 256	221 247
Övrigt - fastighetsförsäkringar, brandskydd, besiktningar	170 572	183 774
	3 193 417	2 817 745

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Administrativ/ekonomisk förvaltning	136 752	137 196
Revisionsarvoden	17 075	12 275
Överlåtelseavgift	18 263	16 959
Pantförskrivningsavgift	8 588	13 441
Medlemsavgift HSB	45 235	45 235
Förbrukningsinventarier	0	12 856
Datorutrustning, förbrukningsmaterial, kontorsmaterial	10 283	26 053
Avgifter för juridiska åtgärder	3 125	9 375
Konsultarvoden	5 750	15 750
Övriga förvaltningskostnader och serviceavgifter m.m.	32 627	49 318
	277 698	338 458

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Män	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	173 873	170 785
Ersättningar till revisorer och övriga förtroendevalda	21 100	15 380
Löner och ersättningar	131 040	144 959
	326 013	331 124
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	87 950	76 849
	87 950	76 849
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	413 963	407 973

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 570 789	22 960 654
Årets investeringar - ny fasad och nya fönster	0	18 514 167
Återläggning gammal fasad och fönster	0	-1 904 032
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 570 789	39 570 789
Ingående avskrivningar	-11 627 524	-11 706 828
Årets avskrivningar	-682 055	-569 090
Återläggning ackumulerade avskrivningar fasad/fönster	0	648 394
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 309 579	-11 627 524
Mark	460 300	460 300
Utgående värde mark	460 300	460 300
Bokfört värde byggnader och mark	27 721 510	28 403 565
Taxeringsvärden byggnader	63 354 000	63 354 000
Taxeringsvärden mark	22 227 000	22 227 000
	85 581 000	85 581 000
Bokfört värde byggnader	27 261 210	27 943 265
Bokfört värde mark	460 300	460 300
	27 721 510	28 403 565

Not 10 Andelar

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

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	127 532	123 419
	127 532	123 419

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 363	2 500
Övriga förutbet. kostnader - försäkring, bredband m.m.	170 316	166 469
	172 679	168 969

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	5 346 185	5 394 305
Avsättning	281 000	206 000
lanspråktagande	-663 141	-254 120
	4 964 044	5 346 185

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	20 260 000	20 260 000
	20 260 000	20 260 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

6 164 879 kr av lånet avser kommande amortering och redovisas som kortfristig.
Faktisk amortering under året för den totala skulden är 488 000 kr.
Beräknad skuld om fem år 16 408 841 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	6 164 879	488 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	12 683 962	18 848 841
	18 848 841	19 336 841

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	4,990	2025-10-24	488 879	500 879
Swedbank	4,650	2027-09-24	1 012 500	1 062 500
Swedbank	3,740	2026-06-17	6 497 462	6 523 462
Swedbank	1,180	2025-11-25	5 400 000	5 600 000
Swedbank	1,950	2029-02-23	5 450 000	5 650 000
			18 848 841	19 336 841

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	5 691	6 586
Lagstadgade sociala avgifter	6 573	6 847
	12 264	13 433

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	22 269	27 141
Förutbetalda hyror och avgifter	530 273	524 737
Upplupen el	25 360	26 800
Upplupen värme	135 691	133 405
Upplupen vatten och sophämtning	171 160	118 437
Upplupna semesterlöner	17 856	14 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 770	151 538
	925 379	996 740

Digitalt signerad av:

Malmö den

Ann-Christin Magnusson
Ordförande

Ann-Charlott Gustafsson

Annika Olsson

Anders Olsson

Linda Jönsson

Anny Jolin

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

Alexandra Ong
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB

Anna Holmberg
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Väktaren i Svedala, org.nr. 746001-0718

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Väktaren 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 Väktaren 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 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Holmberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANN-CHRISTIN MAGNUSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 19:18:45



LINDA JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 09:21:26



ANN CHARLOTT GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 11:14:00



ANDERS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 19:38:24



ANNY JOLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 12:37:14



ANNIKA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 20:26:06



ANNA HOLMBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 14:02:12



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 20:32:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANNA HOLMBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 14:04:11



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 20:32:15



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 föreningsstämmans 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.

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 står något i årsredovisningen.