

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Aldebaran i Svedala med säte i Svedala org.nr. 746000-4679 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Svedala kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	garageplatser	0
8	p-platser	0
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 092
Totalt 33 objekt		1 092

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Bosse Persson	Ordförande	2006-03-01
Ing-Britt Bengtsson	Ledamot	2016-06-29
Eva Hallberg	Ledamot	2016-06-20
Mikael Gustavsson	Ledamot	2023-07-07
Niklas Nielsen	Ledamot	2023-07-07
Jimmy Bengtsson	Ledamot	2020-07-14
Josephin Winblad	Ledamot	2019-06-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bosse Persson.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar. Extra stämma hölls 2024-03-18. På extra stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +7%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-12-11.

Årsavgiften förändrades fr o m 2024-07-01 med + 7 %.

Föreningen har följt underhållsplanen.

Underhållsplanen använts för planering av underhållet och för ekonomisk planering.

Senaste stadgenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-12-11.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2010	Helrenoverade samtliga badrum.
2013	Installerades ny modernare värmeanläggning.
2015	Brandlarm anslutet till nätet installerat i båda trapphusen samt källargången.
2016	Ytterbelysningen utbytt samt placerat 6 stycken mark polare längs framsidan.
2018	Hel renovering av tvättstuga och källargång bland annat av kakel och klinkers.
2020	Uppsättning av nya rullgardiner till samtliga balkonger
2020	Byte av samtliga tegel balkar samt genomgång av hela tegelfasaden.
2023	Övergång till fjärrvärme. OVK klart och besiktat.
2024	Börjat med fönster-reparationer. Nya elledningar och armaturer i trapphusen.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Renovering av fönsterna i lägenheterna.
2025	Byte av lägenhetsdörrarna till säkerhetsdörrar.
2026	Översyn av värmeledningar och radiatorer

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 19. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 22.

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	127	90	-5	87	259
Skuldsättning, kr/kvm	1 849	1 943	2 027	2 121	2 216
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 849	1 943	2 027	2 121	2 216
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	266	233	391	318	208
Årsavgifter, kr/kvm	929	883	839	839	835
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	89	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	954	990	862	864	859
Nettoomsättning, tkr	1 037	985	936	936	931
Resultat efter finansiella poster, tkr	-25	-5	-153	-40	105
Soliditet, %	44	43	43	44	44

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär samt ökade räntekostnader. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 127 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 7 %.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års resultat enligt stämmans beslut	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	86 900	0	0	86 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	525 801	0	-25 050	500 751
S:a bundet eget kapital, kr	612 701	0	-25 050	587 651
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 201 470	-5 077	25 050	1 221 443
Årets resultat, kr	-5 077	5 077	-24 771	-24 771
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 196 393	0	279	1 196 672
S:a eget kapital, kr	1 809 094	0	-24 771	1 784 323

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	1 196 393
Årets resultat, kr	-24 771
Reservation till underhållsfond, kr	-43 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	68 050
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 196 672

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 196 672
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-312023-01-01
-2023-12-31**Rörelsens intäkter**

Omsättning

2

1 036 602

984 639

Övriga intäkter

3

5 435

96 360

1 042 037**1 080 999****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-84 935

-107 938

Planerat underhåll

5

-68 050

-87 510

Fastighetsavgift/skatt

-27 942

-27 942

Driftskostnader

6

-512 756

-506 096

Övriga kostnader

7

-95 243

-94 319

Personalkostnader

8

-93 249

-93 740

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-95 421

-94 221

-977 596**-1 011 766****Rörelseresultat****64 441****69 233****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

13 420

10 253

Räntekostnader och liknande resultatposter

-102 633

-84 563

-89 213**-74 310****Årets resultat****-24 771****-5 077**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	3 420 375	3 515 796
		3 420 375	3 515 796
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 420 875	3 516 296
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 433	0
Avräkningskonto HSB Malmö		154 589	102 534
Aktuella skattefordringar		3 007	1 747
Övriga fordringar	11	26 774	23 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	18 765	25 342
		204 568	152 678
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	400 000	500 000
		400 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		604 568	652 678
SUMMA TILLGÅNGAR		4 025 443	4 168 974

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 900	86 900
Fond för yttre underhåll	14	500 751	525 801
		587 651	612 701
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 221 443	1 201 470
Årets resultat		-24 771	-5 077
		1 196 672	1 196 393
Summa eget kapital		1 784 323	1 809 094
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	2 019 202	2 122 202
Leverantörsskulder		22 632	34 405
Övriga skulder	18	36 170	37 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	163 116	165 508
Summa kortfristiga skulder		2 241 120	2 359 880
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 025 443	4 168 974

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

-24 771

-5 077

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

95 421

94 221

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****70 650****89 144****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

165

802

Förändring av kortfristiga skulder

-15 760

16 163

Kassaflöde från den löpande verksamheten**55 055****106 109****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-120 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****-120 000****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-103 000

-91 250

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-103 000****-91 250****Årets kassaflöde****-47 945****-105 141****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

602 534

707 675

Likvida medel vid årets slut**554 589****602 534**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 64 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1.01%.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 014 264	963 903
Hysesintäkter	22 338	20 736
	1 036 602	984 639

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

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	5 435	7 579
Ersättning försäkringsskador	0	77 910
El-stöd	0	10 871
	5 435	96 360

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande underhåll av bostäder	37 656	10 340
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	5 978	9 013
Löpande underhåll tvättutrustning	10 048	5 172
Löpande underhåll Va/sanitet	3 876	23 969
Löpande underhåll värme	0	10 886
Löpande underhåll ventilation	4 241	0
Löpande underhåll el	4 766	42 001
Löpande underhåll av markytor	18 369	220
Löpande underhåll av garage och p-platser	0	6 336
	84 934	107 937

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Periodiskt underhåll el	68 050	0
Periodiskt underhåll Ventilation	0	87 510
	68 050	87 510

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	150 449	162 631
El	38 098	31 850
Uppvärmning	150 663	168 029
Vatten	101 179	55 014
Sophämtning	38 787	36 752
Övriga avgifter	31 560	31 694
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	0	20 126
Försäkringsärenden	2 020	0
	512 756	506 096

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	49 663	50 624
Revisionsarvoden	17 125	10 000
Övriga kostnader	28 454	33 695
	95 242	94 319

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	66 294	64 631
Övriga arvoden	11 430	11 145
Övriga kostnader anställda	57	2 229
	77 781	78 005
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	15 468	15 735
	15 468	15 735
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	93 249	93 740

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 423 679	6 303 679
Årets investeringar Fjärrvärme	0	120 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 423 679	6 423 679
Ingående avskrivningar	-2 911 214	-2 816 993
Årets avskrivningar	-95 421	-94 221
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 006 635	-2 911 214
Mark	3 330	3 330
Utgående värde mark	3 330	3 330
Bokfört värde byggnader och mark	3 420 374	3 515 795
Taxeringsvärden byggnader	8 860 000	8 860 000
Taxeringsvärden mark	3 276 000	3 276 000
	12 136 000	12 136 000

Not 10 Andelar

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

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	26 774	23 055
	26 774	23 055

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 521	2 433
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 244	22 909
	18 765	25 342

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fast ränteplacerng HSB Malmö	400 000	500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	400 000	500 000
Utgående redovisat värde	400 000	500 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	525 801	566 311
Avsättning	43 000	47 000
Ianspråktagande	-68 050	-87 510
	500 751	525 801

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	3 238 000	3 238 000
	3 238 000	3 238 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

2 019 202 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under det kommande året för den totala skulden är 103 000 kr. Om fem år uppskattas skulden vara 1 504 202 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 019 202	2 122 202
	2 019 202	2 122 202

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek	4,170	2025-01-28	588 000	644 000
Swedbank Hypotek	3,545	2025-05-28	1 431 202	1 478 202
			2 019 202	2 122 202

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	22 048	22 730
Lagstadgade sociala avgifter	14 122	15 035
	36 170	37 765

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	10 809	12 965
Förutbetalda hyror och avgifter	73 464	83 461
Övriga upplupna kostnader	78 844	69 082
	163 117	165 508

Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelsen och revisorer.

Svedala den

Bosse Persson
Ordförande

Ing-Britt Bengtsson

Jimmy Bengtsson

Eva Hallberg

Daniel Boström

Mikael Gustavsson

Niklas Nielsen

Chris Fur

Vår revisionsberättelse har lämnats

Tomas Bengtsson
av föreningen utsedd revisor

Carl Fagergren
av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Bengtsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

BOSSE PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 16:00:27



JIMMY BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 17:17:18



MIKAEL GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 12:02:05



NIKLAS NIELSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 20:21:35



EVA HALLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 08:27:45



ING-BRITT BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 13:27:01



DANIEL BOSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 17:00:26



CHRIS FUR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 07:27:26



TOMAS BENGTTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 20:37:37



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 08:34:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

TOMAS BENGTTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 19:58:21



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 08:33:49



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 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.