



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Furen i Svedala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Furen i Svedala med säte i Svedala org.nr. 746000-4851 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Svedala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svedala 43:4	1944-01-01	1944

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
3	lokaler (hyresrätt)	31
15	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	952
Totalt 18 objekt		983

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 13 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Eva Hallberg	Ordförande	2008-06-12
Lena Nilsson	Ledamot	2016-06-20
David Williams	Ledamot	2017-05-25
Joakim Björö	Ledamot	2013-06-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: David Williams.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av Lena Nilsson, Eva Hallberg, David Williams och Joakim Björö.

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

Valberedning har varit: Olle Kronqvist (sammankallande), Joakim Edlund samt Eva Fröger Törnkvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-31. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3% 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 i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-25.

Klippt alla häckar runt om, utfört av Näslund& Ahl

Antagit 2023-års stadgar.

Föreningen har de senaste åren genomfört följande större åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2018	Installerat fjärrvärme.
2019	Målning av kök, mangelrum, toaletter samt nytt golv i köket. Avloppsspolning och filmning av avlopp.
2020	Sopstation ute med rostfria kärllskåp. Basturum med IR bastu. Installerat kodlås med tagg till ytterdörrarna.
2021	Säkerhetsdörrar i alla lägenheter och postboxar. Ny belysning i trappuppgång och källargång. Övergått från ComHem till Telia Bolina 3,0.
2022	Målning av trapphusen samt nya trappräcke och namntavlor. Ventilation samt OVK.
2023	Byt ytterbelysning vid portarna Besiktning av tak och balkonger , utfört av HSB Malmö 2023-10-25. Dessa var utan anmärkning.

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

Källargång, väggar och golv

Årtal	Åtgärd
2028	Källargång, väggar och golv

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

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

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	245	247	180	237	212
Skuldsättning, kr/kvm	4 034	3 863	3 948	4 032	3 599
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 034	3 989	4 076	4 163	3 717
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	308	239	236	225	222
Årsavgifter, kr/kvm	1 136	1 006	972	927	927
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	96	96	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 144	1 017	977	959	960
Nettoomsättning, tkr	1 053	1 000	960	943	944
Resultat efter finansiella poster, tkr	112	100	-254	-10	-133
Soliditet, %	10	18	20	20	23

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	185 000	0	0	185 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	59 790	0	0	59 790
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	360 947	0	102 000	462 947
S:a bundet eget kapital, kr	605 737	0	102 000	707 737
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	149 006	100 361	-102 000	147 367
Årets resultat, kr	100 361	-100 361	111 539	111 539
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	249 367	0	9 539	258 906
S:a eget kapital, kr	855 104	0	111 539	966 643

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 102 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	249 367
Årets resultat, kr	111 539
Reservation till underhållsfond, kr	-102 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	258 906

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	258 906
------------------------------------	----------------

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	1 052 292	985 320
Övriga intäkter	3	1 305	14 201
		1 053 597	999 521

Rörelsens kostnader

Reparationer	4	-18 688	-42 826
Planerat underhåll	5	0	0
Fastighetsavgift/skatt		-24 740	-24 125
Driftskostnader	6	-553 794	-457 325
Övriga kostnader	7	-80 312	-92 547
Personalkostnader	8	-117 152	-123 371
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-114 433	-114 433
		-909 119	-854 627
Rörelseresultat		144 478	144 894

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 391	10 487
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 329	-55 021
		-32 938	-44 534

Årets resultat**111 540 100 361**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	3 763 871	3 878 304
		3 763 871	3 878 304
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 764 371	3 878 804
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		474 591	460 085
Övriga fordringar	11	25 501	24 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	31 808	26 004
		531 900	510 847
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	600 000	450 000
		600 000	450 000
Summa omsättningstillgångar		1 131 900	960 847
SUMMA TILLGÅNGAR		4 896 271	4 839 651

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		185 000	185 000
Uppåtelseavgifter		59 790	59 790
Fond för yttre underhåll	14	462 947	360 947
		707 737	605 737
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		147 367	149 006
Årets resultat		111 539	100 361
		258 906	249 367
Summa eget kapital		966 643	855 104
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	3 145 864	3 714 968
Summa långfristiga skulder		3 145 864	3 714 968
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	569 104	82 800
Leverantörsskulder		27 306	30 348
Aktuella skatteskulder		2 410	1 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	184 944	154 636
Summa kortfristiga skulder		783 764	269 579
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 896 271	4 839 651

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

111 540

100 361

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

114 433

114 433

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****225 973****214 794****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-6 547

-18 526

Förändring av kortfristiga skulder

27 881

11 383

Kassaflöde från den löpande verksamheten**247 307****207 651****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-82 800

-82 800

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-82 800****-82 800****Årets kassaflöde****164 507****124 851****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

910 085

785 234

Likvida medel vid årets slut**1 074 592****910 085**

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 84 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,79%

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

.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 3 997 515 kr (föregående år 3 997 515 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 024 392	957 420
Hysesintäkter	6 300	7 831
Bredband	21 600	21 600
	1 052 292	986 851

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	1 098	2 321
Erhållna bidrag	0	10 360
Övriga intäkter ej moms	207	1 520
	1 305	14 201

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Material i löpande underhåll	8 342	1 400
Löpande underhåll tvättutrustning	3 475	5 494
Löpande underhåll Va/sanitet	6 871	2 625
Löpande underhåll värme	0	1 750
Löpande underhåll ventilation	0	5 344
Löpande underhåll el	0	7 161
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	9 944
Löpande underhåll av markytor	0	9 109
Öresutjämning		-1
	18 688	42 826

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat Underhåll	0	0
	0	0

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	177 673	128 721
El	37 588	36 781
Uppvärmning	164 291	137 455
Vatten	81 666	61 105
Sophämtning	39 572	41 067
Övriga avgifter	53 004	52 196
	553 794	457 325

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	33 082	31 488
Revisionsarvoden	22 050	14 469
Juridiska kostnader	0	9 375
Övriga kostnader	25 179	37 215
	80 311	92 547

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	60 960	59 440
Ersättningar till övriga förtroendevalda	28 000	28 000
Extra arvode förtroendevalda	0	3 500
Föreningsvald revisor	3 500	0
Övriga kostnader anställda	4 000	3 500
	96 460	94 440
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	20 692	28 931
	20 692	28 931
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	117 152	123 371

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 404 142	6 404 142
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 404 142	6 404 142
Ingående avskrivningar	-2 575 837	-2 461 404
Årets avskrivningar	-114 433	-114 433
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 690 270	-2 575 837
Mark	50 000	50 000
Utgående värde mark	50 000	50 000
Bokfört värde byggnader och mark	3 763 872	3 878 305
Taxeringsvärden byggnader	9 029 000	9 029 000
Taxeringsvärden mark	2 762 000	2 762 000
	11 791 000	11 791 000

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	25 501	24 758
	25 501	24 758

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	11 875	6 579
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 933	19 425
	31 808	26 004

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	600 000	450 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	600 000	450 000
Utgående redovisat värde	600 000	450 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	360 947	276 947
Avsättning	102 000	84 000
Ianspråkstagande	0	0
	462 947	360 947

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	6 030 000	6 030 000
	6 030 000	6 030 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

569 104 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 82 800 kr. Skulden beräknas om 5 år vara 3 632 168 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	569 104	82 800
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	3 145 864	3 714 968
	3 714 968	3 797 768

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	0,99	2026-01-30	2 677 864	2 709 864
Stadshypotek	4,42	2027-10-03	500 000	500 000
Stadshypotek	0,96	2025-03-01	537 104	587 904
			3 714 968	3 797 768

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	8 101	8 154
Förutbetalda hyror och avgifter	100 241	94 658
Upplupen värmekostnad	17 477	16 432
Upplupen elkostnad	2 319	2 694
Upplupen extern revisor	16 300	10 000
Upplupen vatten	20 737	17 919
Övriga upplupna kostnader	11 665	4 780
Upplupna arvode	8 103	0
Öresutjämning	1	-1
	184 944	154 636

Årsredovisningen är digitalt signerad av styrelsen.

Svedala den

Eva Hallberg
Ordförande

David Williams

Lena Nilsson

Joakim Björö

Min revisionsberättelse har lämnats

Thaha Osman
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Furen i Svedala, org.nr. 746000-4851

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Furen i Svedala för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Svedala

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

EVA HALLBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 10:08:11



DAVID WILLIAMS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 07:34:01



JOAKIM BJÖRÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 09:39:18



LENA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 07:05:37



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 09:05:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 09:03:46



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.