



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Bygården i Burlöv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bygården i Burlöv med säte i Burlöv org.nr. 716407-1958 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Burlöv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Åkarp 3:7	1984-09-20	1929

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
12	p-platser	0
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 360
1	lägenheter (hyresrätt)	61
Totalt 33 objekt		1 421

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 11 st 2 rok, 8 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Burlöv Åkarp GA:17	G:A	716438-8105	20 / 108	Antennanläggning inkl kabel, Kabelutrymme och andra för fastighetsnätet erforderliga installationer fram till anslutningspunkt på respektive byggnad

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Michael Ekström	Ordförande	2005-06-17	2024-02-28
Dejan Swärdh	Ordförande	2024-02-28	
Dejan Swärdh	Ledamot	2016-06-13	
Inger Dahlgren	Ledamot	2019-02-02	
Ann-Christin Ahrling	Ledamot	2014-07-01	2024-06-10
Sjöstrand Anders	Ledamot	2024-06-15	
Katarina Walles	Ledamot	2021-06-10	
Jessica Ekberg	Ledamot	2024-06-10	
Jessica Ekberg	Suppleant	2022-06-16	2024-06-10
Nathalie Gattmer	Suppleant	2024-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Dejan Swärdh, Katarina Walles, Natalie Gattmer.

Styrelsen har under året hållit 12 st ordinare protokollförda styrelsemöten, 1st konstituerande och 1st föreningsstämma.

Firman tecknas två i förening av Dejan Swärdh, Katarina Walles och Jessica Ekberg.

Revisorer har varit: Cecilia Jansdotter med Anni Bondesson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Marie Swärdh (sammankallande) och Ronja Swärdh, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10, ingen extra stämma. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar varav 14st röstberättigade, ingen med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +5%.

Åravgifterna höjdes med 5% den 1 april 2025.

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 2024-09-29.

Under året har föreningen genomfört några större åtgärder enligt följande:

- 1) Byte av schaktdörr till hissen, delrenovering av hiss.
- 2) Byte av gaspannor för värme och varmvatten.
- 3) Byte av tak i föreningens uterum.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2015 Balkonrenovering Blomstervägen 3.

2016 Tak och plåtarbeten Blomstervägen 3.
2021 Fönsterrenovering båda husen.
2021 Målning av fasader Blomstervägen 1.
2024: Byte av gaspannor, delrenovering av hissen, takbyte på uterummet.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
2026 Hissbyte.
Underhållsarbete fönster båda husen. Fönsterbyte kan bli aktuellt om 5-10 år.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 24.

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	282	282	127	315	332
Skuldsättning, kr/kvm	5 249	5 322	5 395	5 468	5 541
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 485	5 561	5 637	5 713	5 789
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	288	280	381	264	181
Årsavgifter, kr/kvm	1 108	1 068	971	961	951
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	95	92	95	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 156	1 081	1 010	967	966
Nettoomsättning, tkr	1 574	1 518	1 384	1 370	1 358
Resultat efter finansiella poster, tkr	-421	163	-101	-5	149
Soliditet, %	17	21	19	19	20

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett

indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på att kostnader för framtida planerade underhåll har fått tidigareläggas på grund av omfattande driftstörningar och därav osäkert säkerställande av kritiska behov. Det är framför allt byte av gaspannor och delrenovering av hissar som bidragit till detta.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativ med 117 841 kr. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet, har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5% från och med april 2025. Föreningens sparande till det framtida underhållet är god och uppgår till 282 kr/m².

Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida investeringsbehov, räntenivåer och lånebehov.

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	496 997	0	0	496 997
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 189 634	0	-582 125	607 509
S:a bundet eget kapital, kr	1 686 631	0	-582 125	1 104 506
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	230 390	163 334	582 125	975 850
Årets resultat, kr	163 334	-163 334	-420 633	-420 633
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	393 724	0	161 492	555 217
S:a eget kapital, kr	2 080 355	0	-420 633	1 659 723

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 57 000 kr samt ianspråktagande skett med 639 125 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	393 725
Årets resultat, kr	-420 633
Reservation till underhållsfond, kr	-57 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	639 125
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	555 217

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	555 217

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	1 574 012	1 517 700
Övriga intäkter	3	68 399	18 827
		1 642 411	1 536 527
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-111 824	-125 563
Planerat underhåll	5	-639 125	0
Fastighetsavgift/skatt		-34 230	-33 369
Driftskostnader	6	-522 833	-517 085
Övriga kostnader	7	-114 851	-106 535
Personalkostnader	8	-137 612	-136 399
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-251 212	-251 212
		-1 811 687	-1 170 163
Rörelseresultat		-169 276	366 364
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 386	1 381
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 744	-204 410
		-251 358	-203 029
Årets resultat		-420 633	163 334

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	8 488 834	8 740 047
		8 488 834	8 740 047
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		8 490 334	8 741 547
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		455 365	676 642
Övriga fordringar	11	7 490	6 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	62 898	60 869
		525 753	744 046
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		500 000	500 000
		500 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		1 025 753	1 244 046
SUMMA TILLGÅNGAR		9 516 087	9 985 593

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		496 997	496 997
Fond för yttre underhåll		607 509	1 189 634
		1 104 506	1 686 631
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		975 850	230 390
Årets resultat		-420 633	163 334
		555 217	393 724
Summa eget kapital		1 659 723	2 080 355
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	5 213 167	5 242 419
Summa långfristiga skulder		5 213 167	5 242 419
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	2 246 341	2 320 525
Leverantörsskulder		33 225	64 948
Övriga skulder	16	2 014	2 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	361 617	275 332
Summa kortfristiga skulder		2 643 197	2 662 819
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 516 087	9 985 593

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-312023-01-01
-2023-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-420 633

163 334

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

251 212

251 212

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****-169 421****414 546****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-2 984

-3 275

Förändring av kortfristiga skulder

54 564

-28 675

Kassaflöde från den löpande verksamheten**-117 841****382 596****Finansieringsverksamheten**

Upptagna/amortering av lån

-103 436

-103 436

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-103 436****-103 436****Årets kassaflöde****-221 277****279 160****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 176 642

897 482

Likvida medel vid årets slut**955 365****1 176 642**

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 81 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 2,15 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 506 606	1 452 120
Hyresintäkter, bostäder	53 106	51 180
Hyresintäkter p-platser, ej moms	14 300	14 400
	1 574 012	1 517 700

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga intäkter ej moms	0	2 341
Ersättning från försäkringsbolag	0	2 908
Öresavrundning	-14	-1
Erhållna bidrag - elstöd	0	13 459
Påminnelseavgift	0	120
Övriga ersättningar och intäkter, bl. a. från vattenskada	68 413	0
	68 399	18 827

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	4 352
Löpande UH, VA/sanitet	24 250	12 104
Löpande UH, värme	56 055	35 632
Löpande UH hissar	7 950	9 619
Löpande UH av markytor	6 244	3 048
Reparation försäkringsärende	0	60 808
Löpande UH av byggnader utvändigt	10 769	0
Löpande UH bostäder	6 556	0
	111 824	125 563

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat uh värme	308 375	0
Planerat uh hissar	175 000	0
Planerat uh va/sanitet	113 750	0
Planerat uh lokaler	42 000	0
	639 125	0

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	2 770	7 228
Drivmedel fordon och maskiner, fastighetsskötsel	277	299
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	4 789	4 632
Serviceavtal	49 068	45 700
Elavgifter för drivkraft och belysning	65 062	60 324
Uppvärmning, gas	262 158	282 178
Vatten och avlopp / VA	82 141	55 191
Sophämtning och renhållning	23 402	29 391
Fastighetsförsäkringar	25 937	23 085
TV	7 230	7 046
Brandskydd	0	2 012
	522 834	517 086

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvode	66 206	65 402
Revisionsarvoden	16 175	11 400
Övriga kostnader	32 470	29 733
	114 851	106 535

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	43 100	37 150
Revisorsarvode	3 000	3 000
Arvode vicevärd och valberedningen	8 000	8 000
Löner och ersättningar	43 966	43 965
Bilersättningar	6 270	11 666
	104 336	103 781
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	33 276	32 618
	33 276	32 618
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	137 612	136 399

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 676 631	11 676 631
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 676 631	11 676 631
Ingående avskrivningar	-3 736 582	-3 485 370
Årets avskrivningar	-251 212	-251 212
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 987 794	-3 736 582
Mark	800 000	800 000
Utgående värde mark	800 000	800 000
Bokfört värde byggnader och mark	8 488 837	8 740 049
Taxeringsvärden byggnader	13 800 000	13 800 000
Taxeringsvärden mark	4 972 000	4 972 000
	18 772 000	18 772 000

Not 10 Andelar

	Anskaffn. värde	Bokfört värde
Namn		
HSB Malmö	500	500
Fonus	1 000	1 000
	1 500	1 500

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	9 678	7 862
Skattefordringar	763	1 624
Betald preliminär F-skatt	-2 951	-2 951
	7 490	6 535

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader - försäkring, serviceavtal	62 786	60 786
Upplupna ränteintäkter	113	83
	62 899	60 869

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	9 399 000	9 399 000
	9 399 000	9 399 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

2 246 341 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 103 436 kr. Om fem år beräknas skulden uppgå till 6 942 328 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 246 341	2 320 525
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	5 213 167	5 242 419
	7 459 508	7 562 944

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,30	2025-03-01	823 252	832 688
Stadshypotek	4,06	2027-04-30	868 000	892 000
Stadshypotek	3,45	2025-03-03	1 349 089	1 369 089
SBAB	3,64	2026-11-12	4 419 167	4 469 167
			7 459 508	7 562 944

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	984	984
Lagstadgade sociala avgifter	1 030	1 030
	2 014	2 014

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	15 061	6 823
Förutbetalda hyror och avgifter	127 495	130 776
Upplupen förbrukning, el, värme, vatten och sopor	76 409	56 112
Övriga upplupna kostnader	142 653	81 620
	361 618	275 331

Digitalt signerad av

Malmö den

Dejan Swärdh
Ordförande

Andreas Sjöstrand

Katarina Walles

Inger Dahlgren

Jessica Ekberg

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

Cecilia Jansdotter
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bygården i Burlöv, org.nr. 716407-1958

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bygården i Burlöv för räkenskapsåret 2024.

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 Bygården i Burlöv för räkenskapsåret 2024 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

Cecilia Jansdotter
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

DEJAN SWÄRDH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 12:38:59



KATARINA WALLES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 12:20:13



JESSICA EKBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 15:48:40



SJÖSTRAND ANDERS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 16:20:10



INGER DAHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 11:33:48



CECILIA JANSDOTTER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 11:45:07



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 14:47:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

CECILIA JANSDOTTER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 11:47:58



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 14:47:09



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.