



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Antilopen i Svedala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Antilopen i Svedala med säte i Svedala org.nr. 746000-4737 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Svedala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svedala 5:2	1945-01-01	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår ej 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
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	824
Totalt 18 objekt		824

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 3 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
David Lundgren	Ordförande	2023-06-28
Eva Hallberg	Ledamot	2016-06-20
Tony Larsson	Ledamot	2019-06-27
Marie Ivarsson	Ledamot	2019-06-27
Fanny Larsson	Ledamot	2023-06-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: David Lundgren och Marie Ivarsson

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tony Larsson, Marie Ivarsson, Fanny Larsson och David Lundgren.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. 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 +7% 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 2024-10-01.

Avgiften höjd med 7%

2 överlåtelser har gjorts

Vattenpump installerad i källare för dränering.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2000: Samtliga lägenheter fick nya vattenstammar, Daloc säkerhetsdörrar, ny el samt alla lägenheter förutom lägenhet nr 10 (var helrenoverad då) fick helrenoverade badrum, samt målning utav trapphusen.

2010: Nya fönster och balkongdörrar i hela fastigheten med persienner.

2011: Ny tvättstuga med nya maskiner med automatdosering utav tvättmedel, sköljmedel samt blekmedel.

2012/2013: Sett över och renoverat stora skorstenen med bl.a. ny krona och nya ventilationsgaller runt huset.

2014: Utrymningslarm i källare samt vind. 2 st. ny utomhus armatur.

2015: Ny singel runt huset.

2016: Renlinig utav köks ledning i källare.

2017: Portlås till entrédörrar.

2018: Bytt värmesystem till fjärrvärme.

2020: Spolning samt filmning av samtliga avlopp

2021: Byte yttertak

2022/2023: Dagvattensavrining

2023: OVK

2024: Vattenpump installerad i källare för dränering

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

2029: byte av radiatorer

Löpande att göra under året:

Tvättning av fasad

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 17. 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	104	110	90	181	182
Skuldsättning, kr/kvm	4 855	4 942	5 045	4 810	2 811
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 855	4 942	5 045	4 810	2 811
Räntekänslighet, %	4	4	5	4	3
Energikostnad, kr/kvm	341	320	278	270	227
Årsavgifter, kr/kvm	1 197	1 118	1 081	1 075	1 054
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	98	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 202	1 141	1 088	1 083	1 065
Nettoomsättning, tkr	1 202	921	891	889	869
Resultat efter finansiella poster, tkr	-35	-3	-35	22	33
Soliditet, %	20	13	12	14	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 högre räntekostnader och avskrivningskostnader .

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 833 815 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 104 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 7 %. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	15 140	0	0	15 140
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	944 052	0	31 000	975 052
S:a bundet eget kapital, kr	959 192	0	31 000	990 192
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-340 421	-2 823	-31 000	-374 244
Årets resultat, kr	-2 823	2 823	-34 636	-34 636
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-343 244	0	-65 636	-408 880
S:a eget kapital, kr	615 948	0	-34 636	581 312

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 31 000 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	-343 244
Årets resultat, kr	-34 636
Reservation till underhållsfond, kr	-31 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-408 880

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-408 880
------------------------------------	-----------------

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	985 968	921 492
Övriga intäkter	3	4 190	18 750
		990 158	940 242
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-30 829	-20 046
Fastighetsavgift/skatt		-27 201	-27 201
Driftskostnader	5	-548 360	-509 825
Övriga kostnader	6	-92 356	-93 530
Personalkostnader	7	-94 586	-95 201
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-120 582	-105 842
		-913 914	-851 645
Rörelseresultat		76 244	88 597
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		494	304
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 374	-91 725
		-110 880	-91 421
Årets resultat		-34 636	-2 823

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	4 584 752	4 062 128
Pågående nyanläggningar och förskott	9	0	575 365
		4 584 752	4 637 493
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 585 252	4 637 993
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		194 525	156 427
Övriga fordringar	11	15 786	14 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	32 596	37 396
		242 907	208 214
Summa omsättningstillgångar		242 907	208 214
SUMMA TILLGÅNGAR		4 828 159	4 846 207

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 140	15 140
Fond för yttre underhåll	13	975 052	944 052
		990 192	959 192
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-374 244	-340 421
Årets resultat		-34 636	-2 823
		-408 880	-343 244
Summa eget kapital		581 312	615 948
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	1 346 566	2 075 488
Summa långfristiga skulder		1 346 566	2 075 488
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	2 653 922	1 996 922
Leverantörsskulder		25 469	22 775
Aktuella skatteskulder		1 021	1 274
Övriga skulder		21 279	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	198 590	133 800
Summa kortfristiga skulder		2 900 281	2 154 771
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 828 159	4 846 207

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

-34 636

-2 823

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

120 582

105 842

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****85 946****103 019****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

3 405

-15 166

Förändring av kortfristiga skulder

88 510

-445 778

Kassaflöde från den löpande verksamheten**177 861****-357 925****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-67 841

-27 363

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-67 841****-27 363****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-71 922

-84 422

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-71 922****-84 422****Årets kassaflöde****38 098****-469 710****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

156 427

626 137

Likvida medel vid årets slut**194 525****156 427**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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 63 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 1,83 %

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.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 199 127 kr (föregående år 199 127 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	986 088	921 492
	986 088	921 492

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, sophantering, abonnemang för tv, bredband och upplåtelse av parkeringsplats, upplåtelse av garageplats

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	4 190	6 667
Erhållna bidrag	0	12 083
	4 190	18 750

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	4 351
Löpande underhåll tvättutrustning	30 829	12 695
Löpande underhåll Va/sanitet	0	3 000
	30 829	20 046

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	168 226	150 939
El	41 808	39 888
Uppvärmning	150 867	128 846
Vatten	88 006	94 892
Sophämtning	40 407	31 645
Övriga avgifter	1 171	12 438
Fastighetsförsäkringar	16 876	15 151
TV och bredband	40 999	36 026
	548 360	509 825

Not 6 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	48 711	48 398
Revisionsarvoden	18 700	13 900
Avgifter för juridiska åtgärder	0	9 375
Övriga kostnader	24 944	19 067
Pantbrev	0	2 790
Öresdifferens	1	0
	92 356	93 530

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	60 690	59 440
Löner och ersättningar	13 000	13 000
	73 690	72 440
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	20 896	22 761
	20 896	22 761
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	94 586	95 201

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 882 964	5 959 995
Årets investeringar Dagvatten	643 206	0
Takutrangering	0	-77 031
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 526 170	5 882 964
Ingående avskrivningar	-1 828 436	-1 799 625
Årets avskrivningar	-120 582	-105 842
Takutrangering		77 031
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 949 018	-1 828 436
Mark	7 600	7 600
Utgående värde mark	7 600	7 600
Bokfört värde byggnader och mark	4 584 752	4 062 128
Taxeringsvärden byggnader	6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärden mark	2 467 000	2 467 000
	9 067 000	9 067 000

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	575 365	548 002
Inköp dagvattenhantering	67 841	27 363
Omklassificeringar	-643 206	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	575 365
Utgående redovisat värde	0	575 365

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar HSB	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	15 786	14 391
	15 786	14 391

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 596	37 396
	32 596	37 396

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	944 053	895 053
Avsättning	31 000	49 000
	975 053	944 053

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	4 168 000	4 168 000
	4 168 000	4 168 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

2 653 922 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 71 922 kr.

Om 5 år beräknas skulden vara 3 672 128 kr

2024-12-31 2023-12-31

Förfaller senare än fem år efter balansdagen

Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.

2 653 922 1 996 922

Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år

1 346 566 2 075 488

4 000 488 4 072 410

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,50	2025-07-30	1 700 000	1 700 000
Stadshypotek	0,73	2025-09-01	61 000	73 000
Stadshypotek	1,72	2025-07-30	222 750	234 750
Stadshypotek	1,06	2025-12-01	423 500	443 500
Stadshypotek	4,71	2026-09-30	227 500	237 500
Stadshypotek	3,62	2026-07-30	1 140 738	1 152 410
Stadshypotek	3,65	2025-01-30	225 000	231 250
			4 000 488	4 072 410

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31 2023-12-31

Upplupna räntekostnader-lån	15 768	7 432
Förutbetalda hyror och avgifter	87 910	77 712
Upplupen värmekostnad	15 764	15 672
Upplupen elkostnad	3 943	3 493
Upplupen kostnad extern revisor	16 600	13 650
Upplupen vatten	12 122	15 841
Upplupna arvoden	46 483	0
	198 590	133 800

Årsredovisningen signeras digitalt.
Svedala den

David Lundgren
Ordförande

Fanny Larsson

Tony Larsson

Marie Ivarsson

Eva Hallberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Alexandra Ong
HSB Riksförbund utsedda revisor
Borevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Antilopen i Svedala, org.nr. 746000-4737

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Antilopen i Svedala för räkenskapsåret 2024.

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 Antilopen i Svedala för räkenskapsåret 2024 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

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

DAVID LUNDGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 16:56:02



MARIE IVARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 18:26:03



TONY LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 14:46:05



EVA HALLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 06:31:49



FANNY LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 12:38:16



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 12:46:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 12:46:13



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.