



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Västergård i Svedala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Västergård i Svedala med säte i Svedala org.nr. 746000-4828 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 2005-10-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Svedala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svedala 5:1	1946-04-01	1946

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne och Anticimex Försäkringar AB. 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)	40
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	894
Totalt 21 objekt		934

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 12 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Emma Andersson	Ordförande	2015-06-23
Eva Hallberg	Ledamot	2016-06-20
Ulf Bengtsson	Ledamot	2022-07-25
Roger Weber	Ledamot	2014-06-25
Helene Billing	Ledamot	2022-07-25
Robin Björkman	Ledamot	2022-07-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Heléne Billing, Roger Weber och Robin Björkman.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Bengtsson, Roger Weber, Helene Billing och Emma Andersson.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar. Extra stämma hölls 2024-10-14.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2024-10-07.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1209 kr/kvm bostadslägenhetsyta.
Budgeten för 2025 visade höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 6% från januari 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2006	Ny torktumlare
2010	Nya tvättmaskiner
2012	Rörbyte i källare Renovering av fönster och nya balkongdörrar
2015	Målning av källardörrar Lagnings av betongtrappor ner till källare Plattsättning + singel runt fastigheten Dränering runt hela fastigheten
2017	Ny exteriörbelysning på stolpe i trädgården
2018	Fjärrvärme installerades
2019	Byte av alla plastbeslag invändigt i alla fönster Buskar under balkonger togs Balkongtvätt Balkongerna golv lagades + trädäck sattes in
2020	Fasadtvätt Byte ifrån kakel till plåt utvändigt runt entrédörrarna Målning av skärmtak ovanför entrédörrar Byte av låssystem entrédörrar, källardörrar och tvättstuga
2021	Relining bottenplatta Ny exteriörbelysning ovanför entrédörrar och källardörrar
2023	Golvläggning i styrelserum i källare Målning av styrelserum i källare Målning av gemensamma utrymmen i källare

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

Årtal	Åtgärd
2025	Relining stumpmetoden (ej bottenplatta då den redan är gjord) Statusbedömning av värmeledningar Byte av elinstallationer i källare Byte av elinstallationer i trapphusen Byta ut termostater till alla element i två lägenheter
2026	Byte av värmeledningar inkl ventiler Byte av ventiler till Kv, Vv- och Vvc-ledn Byta ut termostater till alla element i två lägenheter
2027	Byta ut tvättmaskiner x2, torktumlare, tvättbänkar och torkutrustning Byta ut termostater till alla element i två lägenheter OVK-besiktning
2028	Byta ut mangel Måla smidesräcken utomhus Byta ut termostater till alla element i två lägenheter Måla smidesräcken ner till källare
2029	Byta ut termostater till alla element i två lägenheter

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 21.

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	249	240	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 182	2 331	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 280	2 435	2 875	2 944	3 149
Räntekänslighet, %	2	2	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	359	267	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 209	1 141	1 086	1 076	1 065
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 220	1 102	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 085	1 024	983	968	958
Resultat efter finansiella poster, tkr	99	47	94	144	5
Soliditet, %	34	32	27	24	22

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	14 255	0	0	14 255
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	325 000	0	0	325 000
Underhållsfond, kr	707 696	0	6 000	713 696
S:a bundet eget kapital, kr	1 046 951	0	6 000	1 052 951
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 780	46 860	-6 000	48 640
Årets resultat, kr	46 860	-46 860	98 766	98 766
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	54 640	0	92 766	147 406
S:a eget kapital, kr	1 101 591	0	98 766	1 200 357

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 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	54 640
Årets resultat, kr	98 766
Reservation till underhållsfond, kr	-6 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	147 406

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	147 406
------------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

Not

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

Omsättning

2

1 085 196

1 023 960

Övriga intäkter

3

5 060

5 308

1 090 256**1 029 268****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-47 791

-63 282

Planerat underhåll

5

0

-43 912

Fastighetsavgift/skatt

-28 440

-28 440

Driftskostnader

6

-558 149

-504 814

Övriga kostnader

7

-104 233

-110 307

Personalkostnader

8

-81 027

-73 404

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-133 705

-133 705

-953 345**-957 864****Rörelseresultat****136 911****71 404****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

517

2 813

Räntekostnader och liknande resultatposter

-38 663

-27 358

-38 146**-24 545****Årets resultat****98 766****46 860**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	2 915 170	3 048 874
Pågående nyanläggningar och förskott	10	92 875	0
		3 008 045	3 048 874
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 008 545	3 049 374
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		511 375	387 150
Övriga fordringar	12	2 571	2 505
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	14 688	18 178
		528 634	407 833
<i>Kassa och bank</i>		304	304
Summa omsättningstillgångar		528 938	408 137
SUMMA TILLGÅNGAR		3 537 483	3 457 511

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 255	14 255
Uppskrivningsfond		325 000	325 000
Fond för yttre underhåll	14	713 696	707 696
		1 052 951	1 046 951
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		48 641	7 780
Årets resultat		98 766	46 860
		147 407	54 640
Summa eget kapital		1 200 358	1 101 591
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	0	771 204
Summa långfristiga skulder		0	771 204
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	2 129 529	1 405 825
Leverantörsskulder		39 420	21 477
Aktuella skatteskulder		2 284	2 513
Övriga skulder	18	12 902	12 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	152 990	141 999
Summa kortfristiga skulder		2 337 125	1 584 716
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 537 483	3 457 511

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

98 766

46 860

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

133 705

133 705

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****232 471****180 565****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

3 424

-2 431

Förändring av kortfristiga skulder

28 706

-39 855

Kassaflöde från den löpande verksamheten**264 601****138 279****Investeringsverksamheten**

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar

-92 875

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-92 875****0****Finansieringsverksamheten**

Upptagna/amortering av lån

-47 500

-508 125

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-47 500****-508 125****Årets kassaflöde****124 226****-369 846****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

387 454

757 300

Likvida medel vid årets slut**511 680****387 454**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 46 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 2,66%

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 2023.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 137 853 kr (föregående år 137 853 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 080 996	1 019 760
Hysesintäkter	4 200	4 200
	1 085 196	1 023 960

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	46	1 716
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 014	3 592
	5 060	5 308

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande underhåll av bostäder	0	23 105
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	1 312	1 702
Löpande underhåll tvättutrustning	7 148	19 362
Löpande underhåll Va/sanitet	7 654	2 831
Löpande underhåll värme	25 235	12 662
Löpande underhåll el	656	0
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	1 831	0
Löpande underhåll av markytor	3 955	3 620
	47 791	63 282

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	43 912
	0	43 912

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	142 424	165 415
El	73 601	40 897
Uppvärmning	176 386	124 424
Vatten	85 767	102 533
Sophämtning	39 168	38 988
Övriga avgifter	40 804	32 557
	558 150	504 814

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	64 796	62 448
Revisionsarvoden	15 925	14 575
Energideklaration	8 749	0
Övriga kostnader	14 763	33 284
	104 233	110 307

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	61 655	56 500
	61 655	56 500
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	19 372	16 904
	19 372	16 904
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	81 027	73 404

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 474 859	5 474 859
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 474 859	5 474 859
Ingående avskrivningar	-2 475 985	-2 342 272
Årets avskrivningar	-133 705	-133 705
Öresutjämning	1	-8
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 609 689	-2 475 985
Mark	50 000	50 000
Utgående värde mark	50 000	50 000
Bokfört värde byggnader och mark	2 915 170	3 048 874
Taxeringsvärden byggnader	6 800 000	6 800 000
Taxeringsvärden mark	2 680 000	2 680 000
	9 480 000	9 480 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Pågående nyanläggningar avser relining av spillvattenledningar

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	92 875	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 875	0
Utgående redovisat värde	92 875	0

Not 11 Andelar

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

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 571	2 505
	2 571	2 505

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 688	18 178
	14 688	18 178

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	707 696	636 608
Avsättning	6 000	115 000
Ianspråktagande	0	-43 912
	713 696	707 696

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	3 440 000	3 440 000
	3 440 000	3 440 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

2 129 529 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 armorteringen under det kommande året för den totala skulden är 47 500 kr. Om 5 år beräknas skulden vara 1 892 029 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 129 529	1 405 825
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	0	771 204
	2 129 529	2 177 029

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	3,003	2025-09-02	553 125	590 625
Stadshypotek	3,363	2025-10-31	805 200	815 200
Stadshypotek	0,990	2025-12-01	771 204	771 204
			2 129 529	2 177 029

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Inrefond	12 902	12 902
	12 902	12 902

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	6 273	1 481
Förutbetalda hyror och avgifter	84 295	81 434
Övriga upplupna kostnader	62 423	59 084
	152 991	141 999

Årsredovisningen signeras digitalt av styrelsen och revisorer.

Svedala den

Emma Andersson
Ordförande

Eva Hallberg

Ulf Bengtsson

Roger Weber

Heléne Billing

Robin Björkman

Min revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi
Borevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Västergård i Svedala, org.nr. 746000-4828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västergård i Svedala för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 Västergård i Svedala för räkenskapsåret 20240101-20241231 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

EMMA ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 08:52:18



ROGER WEBER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 06:08:37



HELENE BILLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 12:14:27



EVA HALLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 10:20:03



ROBIN BJÖRKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 09:41:08



ULF BENGTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 14:19:02



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 10:56:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 10:56:27



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.