



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Organisten i Svedala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Organisten i Svedala med säte i Svedala org.nr. 746001-0809 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Svedala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svedala 57:2	1970-11-02	1973

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
57	p-platser	0
75	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 612
5	lokaler (hyresrätt)	0
1	förråd	0
Totalt 138 objekt		4 612

Föreningens lägenheter fördelas på: 57 st 2 rok, 18 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Svedala Svedala GA:5	G:A		0/0	Parkeringsplats, Centralantenn för radio och television

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ann-Margret Persson	Ordförande	2021-01-12
Ann-Margret Elvingson	Ledamot	2004-06-28
Eva Hallberg	Ledamot	2019-03-13
Mikael Johansson	Ledamot	2021-08-09
Kristina Sandgren	Ledamot	2021-08-09
Christoffer Fugleberg	Ledamot	2021-08-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Margret Persson (ordförande), Mikael Johansson (ledamot) och Christoffer Fugleberg (ledamot).

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Margret Elvingson, Ann-Margret Persson, Mikael Johansson och Kristina Sandgren.

Revisorer har varit: Gunbritt Gullstrand och Ingemar Åkerberg valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Karl-Einar Persson (sammankallande) och Magnus Lövgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 27 medlemmar varav 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +5% 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 stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-16.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	IMD-EI, anslutet från den 1/5
2023	Nytt städavtal från och med 1/7 med Möllers städ
2023	Jubileums fest 50 år, 12/8
2023	Antagit nya stadgar vid extra stämman, 12/8
2023	Avtal med ComHem avslutades, 31/12
2024	Installerat ny fontän och anlagt nya rabatter
2024	Avslutat bytet till ledbelysning i föreningens allmänna utrymme
2024	Service av fläktarna i torkrummen

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

Byte av fönster och nya tak.

Renovering av fasad.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 85.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	329	320	289	271	308
Skuldsättning, kr/kvm	1 711	1 747	1 780	1 816	1 849
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 711	1 747	1 780	1 816	1 849
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	276	232	187	189	172
Årsavgifter, kr/kvm	940	887	829	809	782
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	98	97	95
Totala intäkter, kr/kvm	962	915	849	835	819
Nettoomsättning, tkr	4 409	4 160	3 894	3 803	3 679
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 127	1 095	635	591	758
Soliditet, %	52	49	46	43	40

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	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års resultat enligt stämmans beslut	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	487 300	0	0	487 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 239 704	0	129 000	1 368 704
S:a bundet eget kapital, kr	1 727 004	0	129 000	1 856 004
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 722 023	1 095 482	-129 000	6 688 506
Årets resultat, kr	1 095 482	-1 095 482	1 127 030	1 127 030
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 817 505	0	998 030	7 815 536
S:a eget kapital, kr	8 544 509	0	1 127 030	9 671 540

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 129 000 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	6 817 505
Årets resultat, kr	1 127 030
Reservation till underhållsfond, kr	-129 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 815 535

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 815 535
------------------------------------	------------------

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	4 408 938	4 159 633
Övriga intäkter	3	27 129	60 144
		4 436 067	4 219 777
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-296 509	-202 453
Planerat underhåll	5	0	0
Fastighetsavgift/skatt		-122 250	-119 175
Driftskostnader	6	-1 918 128	-1 778 600
Övriga kostnader	7	-246 460	-261 557
Personalkostnader	8	-318 622	-317 013
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-391 917	-352 820
		-3 293 886	-3 031 618
Rörelseresultat		1 142 181	1 188 159
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		159 033	72 122
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 185	-164 799
		-15 152	-92 677
Årets resultat		1 127 030	1 095 482

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	11 410 242	11 883 824
Inventarier	10	32 154	48 232
Pågående nyanläggningar och förskott	11	0	0
		11 442 396	11 932 056
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 442 896	11 932 556
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		4	0
Avräkningskonto HSB Malmö		1 303 926	1 399 365
Övriga fordringar	13	132 730	15 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	289 955	246 304
		1 726 615	1 661 443
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	15	5 300 000	3 800 000
		5 300 000	3 800 000
Summa omsättningstillgångar		7 026 615	5 461 443
SUMMA TILLGÅNGAR		18 469 511	17 393 999

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		487 300	487 300
Fond för yttre underhåll	16	1 368 704	1 239 704
		1 856 004	1 727 004
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 688 506	5 722 023
Årets resultat		1 127 030	1 095 482
		7 815 536	6 817 505
Summa eget kapital		9 671 540	8 544 509
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	2 396 927	4 847 319
Summa långfristiga skulder		2 396 927	4 847 319
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	5 495 413	3 208 253
Leverantörsskulder		178 788	182 980
Aktuella skatteskulder		10 443	10 246
Övriga skulder	20	67 567	64 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	648 833	535 714
Summa kortfristiga skulder		6 401 044	4 002 171
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 469 511	17 393 999

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 127 030	1 095 482
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		391 917	352 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 518 947	1 448 302
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-62 868	-113 132
Förändring av kortfristiga skulder		111 713	151 425
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 567 792	1 486 595
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-465 087
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-465 087
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån/amortering av lån		-163 232	-154 982
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-163 232	-154 982
Årets kassaflöde		1 404 560	866 526
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 199 366	4 332 840
Likvida medel vid årets slut		6 603 926	5 199 366

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2013:1 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 104 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 1,9 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 3 112 738 kr (fg år 3 112 738 kr)

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 989 964	3 799 920
Hysesintäkter	72 230	70 170
Bredband	152 100	152 100
IMD El moms	194 644	137 443
	4 408 938	4 159 633

I föreningens årsavgifter ingår bostadsrätters kostnader för värme, vatten, sophantering samt kabel-TV. IMD el och bredband debiteras separat.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift	11 464	5 252
Pantförskrivningsavgift	5 109	2 982
Erhållna bidrag	0	42 113
Övriga intäkter	10 556	9 797
	27 129	60 144

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Material i löpande underhåll	11 222	7 623
Löpande UH bostäder	0	5 725
Löpande UH av gemensamma utrymmen	32 120	9 568
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	7 485	12 853
Löpande UH av installationer	42 588	3 625
Löpande UH, VA/sanitet	123 750	36 772
Löpande UH, ventilation	19 881	3 750
Löpande UH el/tele	43 109	49 734
Löpande UH av byggnader utvändigt	13 542	6 250
Löpande UH av markytor	0	9 454
Försäkringsskador	2 812	57 099
	296 509	202 453

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat underhåll	0	0
	0	0

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	309 606	320 207
El	318 098	275 935
Uppvärmning	624 814	516 325
Vatten	329 465	277 586
Sophämtning	75 091	78 425
Fastighetsförsäkringar	84 487	75 392
Bredband	143 724	150 627
TV	14 350	72 027
Servicekostnader för fördelningsmätning	18 492	12 078
Öresutjämning	1	-2
	1 918 128	1 778 600

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	125 794	139 564
Revisionsarvoden	14 500	11 812
Övriga kostnader	106 166	110 180
Öresutjämning	0	1
	246 460	261 557

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	160 020	156 030
Revisorsarvode	10 592	10 328
Vicevärdsarvode	76 200	74 300
Valberedningens arvode	3 505	3 418
Övriga kostnader och ersättningar	20 392	16 186
	270 709	260 262
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	47 913	56 751
	47 913	56 751
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	318 622	317 013

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 443 197	19 954 485
Investering IMD El	0	488 712
Avyttring - IMD el investeringsmoms	-97 742	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 345 455	20 443 197
Ingående avskrivningar	-8 956 274	-8 619 531
Årets avskrivningar	-375 840	-336 743
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 332 114	-8 956 274
Mark	396 900	396 900
Utgående värde mark	396 900	396 900
Bokfört värde byggnader och mark	11 410 241	11 883 823
Taxeringsvärden byggnader	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärden mark	13 800 000	13 800 000
	53 800 000	53 800 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 386	80 386
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 386	80 386
Ingående avskrivningar	-32 154	-16 077
Utrangering dator		0
Årets avskrivningar	-16 077	-16 077
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 231	-32 154
Utgående redovisat värde	32 155	48 232

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Pågående byggnation avser IMD-el och beräknas färdigställas under 2023.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	23 625
Inköp investering IMD el	0	465 087
Omklassificeringar	0	-488 712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Andelar

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

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	15 880	15 774
Skattefordringar	3 066	0
Momsfordran	113 784	0
	132 730	15 774

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	92 215	50 046
Förutbetald fastighetsförsäkring	86 985	84 487
Förutbetalt bredband	22 146	20 883
Förutbetald kabel-TV	4 500	4 500
Upplupen intäkt IMD El	81 575	86 388
Övriga förutbetalda kostnader	2 534	0
	289 955	246 304

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Bunden placering HSB Malmö	5 300 000	3 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 300 000	3 800 000
Utgående redovisat värde	5 300 000	3 800 000

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	1 239 704	1 047 704
Avsättning	129 000	192 000
Ianspråktagande	0	0
	1 368 704	1 239 704

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	12 914 000	12 914 000
	12 914 000	12 914 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

5 495 413 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 163 232 kr.

Beräknad skuld om fem år är 7 076 180 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	5 495 413	3 208 253
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	2 396 927	4 847 319
	7 892 340	8 055 572

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek	1,16	2025-04-25	2 450 392	2 479 916
Stadshypotek	2,90	2025-12-30	3 045 021	3 121 149
Stadshypotek	3,91	2026-01-30	1 373 994	1 406 994
Stadshypotek	3,95	2027-06-30	1 022 933	1 047 513
			7 892 340	8 055 572

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	39 751	37 727
Lagstadgade sociala avgifter	23 711	27 251
Övriga kortfristiga skulder	4 105	0
	67 567	64 978

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	23 697	14 283
Förutbetalda hyror och avgifter	397 241	379 908
Upplupna arvoden	31 763	31 014
Upplupen el	32 717	31 734
Upplupen VA	83 788	66 773
Upplupen värme	72 724	0
Övriga upplupna kostnader	6 905	12 000
	648 835	535 712

Svedala den

Ann-Margret Persson
OrdförandeAnn-Margret Elvingson
LedamotEva Hallberg
LedamotChristoffer Fugleberg
LedamotMikael Johansson
LedamotKristina Sandgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Alexandra Ong
av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision i Sverige ABGunbritt Gullstrand
av föreningen vald revisorIngemar Åkerberg
av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Organisten i Svedala, org.nr. 746001-0809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Organisten i Svedala 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 uppger, 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. Risken 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Organisten i Svedala 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

Gunbritt Gullstrand
Av föreningen vald revisor

Ingemar Åkerberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANN-MARGRET PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 14:32:02



MIKAEL JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 12:55:38



KRISTINA SANDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 19:00:26



ANN-MARGRET ELVINGSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 13:46:53



EVA HALLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 13:49:25



CHRISTOFFER FUGLEBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 20:33:16



GUNBRITT GULLSTRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 11:12:26



INGEMAR ÅKERBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-01 kl. 10:32:53



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 08:18:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

GUNBRITT GULLSTRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 11:13:33



INGEMAR ÅKERBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-01 kl. 10:35:32



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 08:17:39



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.