



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Vega i Svedala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vega i Svedala med säte i Svedala org.nr. 746001-0023 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1974. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Svedala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svedala 64:1	1974-09-27	1968

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 sträcker sig t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	lokaler (hyresrätt)	470
35	garageplatser	0
73	p-platser	0
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7047
Totalt 227 objekt		7517

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 27 st 2 rok, 57 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Therése Rosenfors	Ordförande	2017-06-19	
Elzbieta Vincic	Ledamot	2017-06-19	
Eva Marianne Karlsson	Ledamot	2023-06-14	
Eva Marianne Karlsson	Suppleant	2021-07-07	2023-06-14
Leif Klintesten	Ledamot	2023-06-14	
Leif Klintesten	Suppleant	2021-07-07	2023-06-14
Lena Agneta Andersson	Ledamot	2016-06-14	
Paula Henriksson	Ledamot	2020-06-17	
Ted Åhs	Ledamot	2020-06-17	2023-06-14
Niklas Olofsson	Suppleant	2023-06-14	
Roger Hansson	Suppleant	2023-06-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Therése Rosenfors, Lena Andersson, samt suppleantena Niklas Olofsson och Roger Hansson

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elzbieta Vincic, Leif Klintesten, Lena Agneta Andersson, Therése Rosenfors.

Revisorer har varit: Maria-Alice Alves och Inbritt Wicktor valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Ted Åhs (sammankallande) och Jonas Da Silva, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 37 medlemmar varav 27 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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 2022-05-19.

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utgöordes senast 2022-05-19

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: relining av vattenledningar.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 763 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Den för år 2024 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 10% och styrelsen beslöt att höja månadsavgifterna fr o m 2024-04-01 med 10%.

Höjningen beror främst på tre saker:

- stigande räntor
- ökade kostnader för uppvärmning och el
- ökade kostnader för underhåll.

Föreningens bannklån uppgår på bokslutsdagen till 32 254 272 kr. Under året har föreningen amorterat 328 100 kr, vilket kan sägas motsvara amorteringstakt på 98 år.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2019-2021 tak och fasad renovering samt byte av fönster
- 2022-2023 införande av fjärrvärme

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

- relining av vatten- och avloppsledningar

Upplysning av negativt resultat:

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 3 874 tkr.. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 111 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10 % .

Kommande arbetet med relining kommer det att finansieras med lån.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 115 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 114.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	84	21	83	157	190
Skuldsättning, kr/kvm	4 291	3 791	3 816	3 039	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 577	4 044	4 071	3 530	0
Räntekänslighet, %	6	5	6	5	0
Energikostnad, kr/kvm	262	336	319	217	220
Årsavgifter, kr/kvm	807	742	711	681	649
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	94	94	94	90
Totala intäkter, kr/kvm	829	742	708	681	673
Nettoomsättning, tkr	6 009	5 345	5 049	4 969	4 852
Resultat efter finansiella poster, tkr	-338	-802	-399	659	1 107
Soliditet, %	24	27	29	29	93

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	334 900	0	0	334 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 958 244	0	-132 553	6 825 691
S:a bundet eget kapital, kr	7 293 144	0	-132 553	7 160 591
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 765 929	-801 561	132 553	4 096 921
Årets resultat, kr	-801 561	801 561	-337 577	-337 577
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 964 368	0	-205 024	3 759 344
S:a eget kapital, kr	11 257 512	0	-337 577	10 919 935

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 109 000 kr samt ianspråktagande skett med 241 553 kr

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 3 874 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 111 kr/m².

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	3 964 368
Årets resultat, kr	-337 577
Reservation till underhållsfond, kr	-109 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	241 553
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 759 344

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 759 344

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	6 008 817	5 539 190
Övriga intäkter	3	224 678	40 387
		6 233 495	5 579 577
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-217 401	-370 763
Planerat underhåll	5	-241 553	-50 428
Fastighetsavgift/skatt		-159 352	-142 260
Driftskostnader	6	-3 320 785	-3 781 952
Övriga kostnader	7	-357 402	-303 844
Personalkostnader	8	-303 367	-283 715
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-924 767	-911 212
		-5 524 627	-5 844 174
Rörelseresultat		708 868	-264 597
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 133	11 772
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 067 577	-548 736
		-1 046 444	-536 964
Årets resultat		-337 577	-801 561

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	37 533 602	37 851 367
Inventarier	10	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	11	1 327 626	575 407
		38 861 228	38 426 774
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		38 861 728	38 427 274
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		890	987
Avräkningskonto HSB Malmö		5 666 951	819 117
Övriga fordringar	13	26 003	27 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	181 571	219 541
		5 875 415	1 067 333
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	15	1 000 000	2 000 000
		1 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		6 875 415	3 067 333
SUMMA TILLGÅNGAR		45 737 143	41 494 607

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		334 900	334 900
Fond för yttre underhåll	16	6 825 692	6 958 244
		7 160 592	7 293 144
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 096 921	4 765 929
Årets resultat		-337 577	-801 561
		3 759 344	3 964 368
Summa eget kapital		10 919 936	11 257 512
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	27 926 172	24 254 272
Summa långfristiga skulder		27 926 172	24 254 272
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	4 328 100	4 248 100
Leverantörsskulder		1 697 632	867 372
Aktuella skatteskulder		8 749	6 793
Övriga skulder	20	2 547	2 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	854 007	858 029
Summa kortfristiga skulder		6 891 035	5 982 823
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 737 143	41 494 607

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-337 577	-801 561
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		924 767	911 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		587 190	109 651
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		97	-1 449
Förändring av kortfristiga fordringar		39 655	8 930
Förändring av leverantörsskulder		830 261	525 479
Förändring av kortfristiga skulder		-2 050	-173 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 455 153	469 316
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 359 219	-583 719
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 359 219	-583 719
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		4 080 000	0
Amortering av lån		-328 100	-186 075
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 751 900	-186 075
Årets kassaflöde		3 847 834	-300 478
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 819 117	3 119 595
Likvida medel vid årets slut		6 666 951	2 819 117

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

Inventarier

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. Enligt 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 2023.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 68 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 1,86 %

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 4 099 893 kr (fg år 4 099 893 kr)

Not 2 Omsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 474 319	5 031 768
Hysesintäkter	319 379	311 977
El moms	215 119	195 445
	6 008 817	5 539 190

I årsavgifter ingår kostnader i föreningen som värme, vatten, och el. El IMD debiteras enligt förbrukningen.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift	11 647	29 134
Övriga intäkter	17 751	11 253
Erhållna bidrag-Elstöd	184 295	0
Ersättning från försäkringsbolag	10 985	0
	224 678	40 387

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Fastighetsskötsel, förbrukningsmaterial	39 953	56 440
Reparationer, bostäder	0	3 472
Reparationer av gemensamma utrymmen	8 050	4 397
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	11 255	7 320
Reparationer, VA/sanitet	7 404	63 800
Reparationer, Värme	0	40 844
Reparationer, Ventilation	938	0
Reparationer av installationer	3 175	36 141
Reparationer hissar	1 601	518
Reparation av markytor	40 463	17 767
Reparation av garage	5 316	9 250
Reparation försäkringsärende	99 247	130 815
	217 402	370 764

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	59 239	50 428
Planerat UH Ventilation	78 781	0
Planerat UH bostäder	47 200	0
Planerat UH av markytor	56 333	0
	241 553	50 428

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	775 499	716 326
Elavgifter för drivkraft och belysning	514 941	446 108
Uppvärmning fjärrvärme	913 047	1 612 623
Vatten	543 772	467 205
Sophämtning	176 461	152 935
Fastighetsförsäkringar	106 426	102 950
Kabel-TV	226 111	224 944
Servicekostnader för fördelningsmätning	26 188	33 355
Övriga driftkostnader	38 341	25 506
	3 320 786	3 781 952

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	191 729	182 084
Revisionsarvoden	13 250	12 250
Medlemsavgift HSB	37 765	37 765
Medlemsaktiviteter	17 784	0
Föreningsstämma/styrelsemöte	29 504	6 435
Pantförskrivningsavgift- och överlåtelseavgift	11 624	23 630
Övriga kostnader	36 997	41 680
Avgifter för juridiska åtgärder	18 750	0
	357 403	303 844

Not 8 Arvode och sociala kostnader

	2023	2022
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	157 500	146 316
Revisorer	9 875	8 000
Vicevärd	77 812	75 000
Övriga arvode	12 875	8 215
	258 062	237 531
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	45 305	46 184
	45 305	46 184
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader	303 367	283 715

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 621 007	48 621 007
Årets investering - aktivering Fjärrvärme	607 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 228 007	48 621 007
Ingående avskrivningar	-10 873 042	-9 961 830
Årets avskrivningar	-924 767	-911 212
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 797 809	-10 873 042
Mark	103 402	103 402
Utgående värde mark	103 402	103 402
Bokfört värde byggnader och mark	37 533 602	37 851 367
Taxeringsvärde byggnader bostäder	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde mark bostäder	21 000 000	21 000 000
	78 000 000	78 000 000
Taxeringsvärde byggnader lokaler	1 095 000	1 095 000
	1 095 000	1 095 000

Not 10 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	482 510	482 510
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	482 510	482 510
Ingående avskrivningar	-482 510	-482 510
Utgående ackumulerade avskrivningar	-482 510	-482 510
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	575 407	0
Årets investeringar *	1 359 219	575 407
Omklassificeringar till byggnad-fjärrvärme	-607 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 327 626	575 407
Utgående redovisat värde	1 327 626	575 407

*Fjärrvärme och relining

Not 12 Andelar

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

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	26 003	27 688
	26 003	27 688

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	5 796	3 664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	175 775	215 877
	181 571	219 541

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	1 000 000	2 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 000 000	2 000 000
Utgående redovisat värde	1 000 000	2 000 000

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	6 958 245	6 955 672
Yttre fond avsättning	109 000	57 000
Uttag yttre fond	-241 553	-54 427
	6 825 692	6 958 245

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	36 813 000	28 813 000
	36 813 000	28 813 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

4 248 100 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 328 100 kr.

Den totala skulden om fem år förväntas uppgå till 30 613 772 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	4 328 100	4 248 100
Beräknad skuld som förfaller inom 2 - 5 år	27 926 172	24 254 272
	32 254 272	28 502 372

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
SBAB	3,330	2026-11-17	4 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	4,592	2024-05-28	4 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,892	2023-05-28	0	4 000 000
Swedbank Hypotek AB	3,740	2032-06-23	8 084 426	8 167 126
Swedbank Hypotek AB	3,730	2030-06-19	8 085 422	8 168 122
Swedbank Hypotek AB	3,540	2027-06-23	8 084 424	8 167 124
			32 254 272	28 502 372

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms	2 547	2 529
	2 547	2 529

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	524 136	514 325
Beräknat arvode för revision	14 000	13 000
Upplupen el	27 335	56 432
Upplupen värme	0	106 551
Upplupen vatten	105 230	0
Upplupen sophämtning	3 837	3 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	179 469	163 904
	854 007	858 028

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Therése Rosenfors
Ordförande

Elzbieta Vincic

Lena Agneta Andersson

Eva Marianne Karlsson

Leif Klintesten

Paula Henriksson
HSB ledamot

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

Thaha Osman
av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevisionen AB

Maria-Alice Alves
av föreningen utsedd revisor

Ingbritt Wicktor
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vega i Svedala, org.nr. 7460001-0023

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vega i Svedala för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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 2023 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 revisionsssed 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Vega i Svedala för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 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 revisionsssed 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Svedala

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria-Alice Alves
Av föreningen vald revisor

Ingbritt Wicktor
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Vega i Svedala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THERÉSE ROSENFORS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 20:19:13



ELZBIETA VINCIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 13:55:07



LENA AGNETA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 16:35:04



EVA MARIANNE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 09:45:09



PAULA HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 09:59:37



LEIF KLINTESTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 09:59:06



INGBRITT WICKTOR

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:03:07



MARIA-ALICE ALVES

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 11:38:56



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:32:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Vega i Svedala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGBRITT WICKTOR

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:04:26



MARIA-ALICE ALVES

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 11:41:14



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:31:59



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.