



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

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 2005-10-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Svedala kommun:

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

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. 2024-12-31.

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, 6 st 2 rok ock 6 st 2,5.

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 Emma Andersson och Ulf Bengtsson. Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit Borevision vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Allan Nilsson (sammankallande) och Allan Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

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 2023-10-12.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1141 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Den för år 2024 upprättade budgeten visade höjningsbehov främst pga underhållskostnader. Styrelsen beslutade därmed att höja avgifterna med 6% från och med Januari 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2006	Ny torktumlare
2010	Nya tvättmaskiner
2012	Rörbyte i källare Renovering av fönster och nya balkongdörrar
2015	Målning av källardörrar Lagning 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	Ändamål
2024	Relining stumpmetoden (ej bottenplatta då den redan är gjord) Byta ut termostater till alla element i två lägenheter
2025	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 Byta ut termostater till alla element i två lägenheter Måla smidesräckan ner till källare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 20.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	240	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 331	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 435	2 875	2 944	3 149	2 675
Räntekänslighet, %	2	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	267	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 141	1 086	1 076	1 065	1 027
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 102	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 024	983	968	958	930
Resultat efter finansiella poster, tkr	47	94	144	5	-153
Soliditet, %	32	27	24	22	24

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I de nyckeltal som har 0 (noll) i kolumnerna ovan innebär att nyckeltalet inte varit redovisat tidigare 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 stämman 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	636 608	0	71 088	707 696
S:a bundet eget kapital, kr	975 863	0	71 088	1 046 951
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-14 762	93 631	-71 088	7 780
Årets resultat, kr	93 631	-93 631	46 860	46 860
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	78 869	0	-24 228	54 640
S:a eget kapital, kr	1 054 732	0	46 860	1 101 591

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 115 000 kr samt ianspråktagande skett med 43 912 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	78 869
Årets resultat, kr	46 860
Reservation till underhållsfond, kr	-115 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	43 912
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	54 641

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	54 641
------------------------------------	---------------

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	1 023 960	975 456
Övriga intäkter	3	5 308	7 176
		1 029 268	982 632
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-63 282	-47 320
Planerat underhåll	5	-43 912	-42 900
Fastighetsavgift/skatt		-28 440	-27 342
Driftskostnader	6	-504 814	-447 956
Övriga kostnader	7	-110 307	-93 648
Personalkostnader	8	-73 404	-66 578
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-133 705	-133 705
		-957 864	-859 449
Rörelseresultat		71 404	123 183
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 813	1 287
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 358	-30 840
		-24 545	-29 553
Årets resultat		46 860	93 631

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	3 048 874	3 182 587
		3 048 874	3 182 587
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 049 374	3 183 087
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		387 150	456 996
Övriga fordringar	11	2 505	1 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	18 178	16 732
		407 833	475 241
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		0	300 000
		0	300 000
<i>Kassa och bank</i>			
		304	304
Summa omsättningstillgångar		408 137	775 545
SUMMA TILLGÅNGAR		3 457 511	3 958 632

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
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	13	707 696	636 608
		1 046 951	975 863
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		7 780	-14 762
Årets resultat		46 860	93 631
		54 640	78 869
Summa eget kapital		1 101 591	1 054 732
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	771 204	2 177 029
Summa långfristiga skulder		771 204	2 177 029
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	1 405 825	508 125
Leverantörsskulder		21 477	54 213
Aktuella skatteskulder		2 513	1 415
Övriga skulder	17	12 902	43 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	141 999	119 143
Summa kortfristiga skulder		1 584 716	726 871
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 457 511	3 958 632

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		46 860	93 631
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		133 705	133 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		180 565	227 336
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 431	-5 874
Förändring av kortfristiga skulder		-39 855	51 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten		138 279	272 722
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-508 125	-65 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-508 125	-65 000
Årets kassaflöde		-369 846	207 722
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		757 300	549 579
Likvida medel vid årets slut		387 454	757 301

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 019 760	971 256
Hysesintäkter	4 200	4 200
	1 023 960	975 456

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

	2023	2022
Övriga intäkter	1 716	419
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 592	6 757
	5 308	7 176

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Löpande underhåll av bostäder	23 105	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	1 702	3 119
Löpande underhåll tvättutrustning	19 362	6 494
Löpande underhåll Va/sanitet	2 831	14 838
Löpande underhåll värme	12 662	1 112
Löpande underhåll el	0	2 781
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	18 977
Löpande underhåll av markytor	3 620	0
	63 282	47 321

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	43 912	42 900
	43 912	42 900

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	165 415	148 002
El	40 897	35 136
Uppvärmning	124 424	139 386
Vatten	102 533	63 111
Sophämtning	38 988	31 093
Övriga avgifter	32 557	31 227
	504 814	447 955

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	62 448	63 414
Revisionsarvoden	14 575	15 125
Övriga kostnader	33 284	15 109
	110 307	93 648

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	56 500	51 225
Ersättningar till övriga förtroendevalda		0
	56 500	51 225
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	16 904	15 353
	16 904	15 353
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	73 404	66 578

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 474 859	5 474 859
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 474 859	5 474 859
Ingående avskrivningar	-2 342 272	-2 208 567
Årets avskrivningar	-133 705	-133 705
Öresutjämning	-8	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 475 985	-2 342 272
Mark	50 000	50 000
Utgående värde mark	50 000	50 000
Bokfört värde byggnader och mark	3 048 874	3 182 587
Taxeringsvärden byggnader	6 800 000	6 800 000
Taxeringsvärden mark	2 680 000	2 680 000
	9 480 000	9 480 000

Not 10 Andelar

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

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 505	1 513
	2 505	1 513

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	642
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 178	16 090
	18 178	16 732

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	636 608	544 508
Avsättning	115 000	135 000
Ianspråktagande	-43 912	-42 900
	707 696	636 608

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	3 440 000	3 440 000
	3 440 000	3 440 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

1 405 825 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 det kommande året för den totala skulden är 508 125 kr. Om 5 år beräknas skulden vara 1 939 529 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 405 825	508 125
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	771 204	2 177 029
	2 177 029	2 685 154

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Förregående år fanns lån om 460 tkr. Som i år är 0. Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,33	2024-09-01	590 625	628 125
Stadshypotek	1,09	2024-07-30	815 200	825 200
Stadshypotek	0,99	2025-12-01	771 204	771 204
			2 177 029	2 224 529

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	0	15 540
Lagstadgade sociala avgifter	0	15 533
Inrefond	12 902	12 902
	12 902	43 975

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	1 481	2 382
Förutbetalda hyror och avgifter	81 434	80 718
Övriga upplupna kostnader	59 084	36 043
	141 999	119 143

Årsredovisningen signeras digitalt av styrelsen och revisorer.

Svedala den

Emma Andersson
Ordförande

Eva Hallberg

Ulf Bengtsson

Roger Weber

Heléne Billing

Robin Björkman

Vår revisionsberättelse har lämnats

Camilla Bakklund
Borevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tim Sjöo
Borevision AB
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västergård 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 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 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Västergård 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 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.

Svedala

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tim Sjöo
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-05-13 kl. 11:58:19



ROGER WEBER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 12:47:05



HELENE BILLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 12:57:59



EVA HALLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 15:32:00



ROBIN BJÖRKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 12:02:59



ULF BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 11:04:36



TIM SJÖÖ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 15:06:02



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 15:53:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

TIM SJÖÖ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 15:06:35



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 15:53:11



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.