



ÅRSREDOVISNING 2024

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 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 1974. Föreningens dåvarande stadgarna registrerades senast 2018-09-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Svedala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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 gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	lokaler (hyresrätt)	470
35	garageplatser	0
73	p-platser	0
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 047
Totalt 227 objekt		7 517

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	
Leif Klintesten	Ledamot	2023-06-14	
Paula Henriksson	Ledamot	2020-06-17	
Niklas Olofsson	Ledamot	2024-06-09	
Niklas Olofsson	Suppleant	2023-06-14	2024-06-09
Roger Hansson	Suppleant	2023-06-14	
Lena Agneta Andersson	Suppleant	2023-06-14	
Lena Agneta Andersson	Ledamot	2016-06-14	2024-06-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elzbieta Vincic, Eva Karlsson och Leif Klintesten samt suppleanterna Roger Hansson och Lena Agneta Andersson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elzbieta Vincic, Leif Klintesten, Niklas Olofsson och Therése Rosenfors.

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

Valberedning har varit: Jonas Da Silva (sammankallande), samt Evangelos Giannoudis, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 38 medlemmar vara av 30 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +10%.

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.

Normalstadgarna registrerades av Bolagsverket 2025-03-17.

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2024-08-29

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

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 855 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Den för år 2025 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 6% och styrelsen beslöt att höja månadsavgifterna fr o m 2025-04-01 med 6%.

Höjningen beror främst på tre saker:

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 35 866 672 kr. Under året har föreningen amorterat 388 100 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
- 2024 relining av avloppsledningar

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

- relining av vattenledningar
- byte av värmeledningar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 114. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 117.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga räntekostnader, ökade kostnader för underhåll, ökade kostnader för uppvärmning och el.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 80 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja avgiften med 6 %. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	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	6 825 692	0	-295 295	6 530 396
S:a bundet eget kapital, kr	7 160 592	0	-295 295	6 865 296
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 096 921	-337 577	295 295	4 054 640
Årets resultat, kr	-337 577	337 577	-844 227	-844 227
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 759 344	0	-548 932	3 210 413
S:a eget kapital, kr	10 919 936	0	-844 227	10 075 709

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 42 000 kr samt ianspråktagande skett med 337 295 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	3 759 344
Årets resultat, kr	-844 227
Reservation till underhållsfond, kr	-42 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	337 295
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 210 412

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 210 412
------------------------------------	------------------

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	6 560 786	6 008 817
Övriga intäkter	3	56 489	224 678
		6 617 275	6 233 495
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-401 796	-217 401
Planerat underhåll	5	-337 295	-241 553
Fastighetsavgift/skatt		-157 650	-159 352
Driftskostnader	6	-3 340 908	-3 320 785
Övriga kostnader	7	-424 171	-357 402
Personalkostnader	8	-336 571	-303 367
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 017 324	-924 767
		-6 015 715	-5 524 627
Rörelseresultat		601 560	708 868
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 426	21 133
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 482 213	-1 067 577
		-1 445 787	-1 046 444
Årets resultat		-844 227	-337 577

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	45 097 541	37 533 602
Inventarier	10	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott		0	1 327 626
		45 097 541	38 861 228
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		45 098 041	38 861 728
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 075	0
Avgifts- och hyresfordringar		1 054	890
Avräkningskonto HSB Malmö		860 685	5 666 951
Övriga fordringar	12	28 511	26 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	190 273	181 571
		1 091 598	5 875 415
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	1 000 000	1 000 000
		1 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		2 091 598	6 875 415
SUMMA TILLGÅNGAR		47 189 639	45 737 143

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		334 900	334 900
Fond för yttre underhåll	15	6 530 396	6 825 692
		6 865 296	7 160 592
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 054 640	4 096 921
Årets resultat		-844 227	-337 577
		3 210 413	3 759 344
Summa eget kapital		10 075 709	10 919 936
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	27 598 072	27 926 172
Summa långfristiga skulder		27 598 072	27 926 172
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	8 268 100	4 328 100
Leverantörsskulder		276 845	1 697 632
Aktuella skatteskulder		12 439	8 749
Övriga skulder	19	1 902	2 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	956 572	854 007
Summa kortfristiga skulder		9 515 858	6 891 035
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 189 639	45 737 143

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

-844 227

-337 577

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 017 324

924 767

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****173 097****587 190****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

-11 239

97

Förändring av kortfristiga fordringar

-11 210

39 655

Förändring av leverantörsskulder

-1 420 787

830 261

Förändring av kortfristiga skulder

105 609

-2 050

Kassaflöde från den löpande verksamheten**-1 164 530****1 455 153****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-7 253 636

-1 359 219

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-7 253 636****-1 359 219****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

4 000 000

4 080 000

Amortering av lån

-388 100

-328 100

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**3 611 900****3 751 900****Årets kassaflöde****-4 806 266****3 847 834****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

6 666 951

2 819 117

Likvida medel vid årets slut**1 860 685****6 666 951**

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

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt 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 omföreling mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 021 708	5 474 319
Hysesintäkter	312 912	319 379
Årsavgift bostad el, moms	215 503	215 119
Hyrer förråd	5 263	0
Årsavgift bostad el, ej moms	5 400	0
	6 560 786	6 008 817

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

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift	13 660	11 647
Övriga intäkter	42 829	17 751
Erhållna bidrag-Elstöd	0	184 295
Ersättning från försäkringsbolag	0	10 985
	56 489	224 678

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Fastighetsskötsel, förbrukningsmaterial	85 410	39 953
Löpande UH av gemensamma utrymmen	26 660	8 050
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	26 275	11 255
Löpande UH, VA/sanitet	48 912	7 404
Löpande UH, värme	4 519	0
Löpande UH, ventilation	0	938
Löpande UH av installationer	4 250	3 175
Löpande UH hissar	7 249	1 601
Reparation av markytor	102 954	40 463
Löpande UH av garage	11 120	5 316
Reparation försäkringsärende	84 447	99 247
	401 796	217 402

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	104 578	59 239
Planerat uh ventilation	0	78 781
Planerat uh bostäder	0	47 200
Planerat uh brandskydd	67 716	0
Planerat uh av markytor	165 000	56 333
	337 294	241 553

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	621 299	775 499
Elavgifter för drivkraft och belysning	572 443	514 941
Uppvärmning fjärrvärme	1 100 646	913 047
Vatten och avlopp / VA	490 196	543 772
Sophämtning, avfall, renhållning	171 317	176 461
Fastighetsförsäkringar	119 091	106 426
TV	0	226 111
Servicekostnader för fördelningsmätning	10 051	26 188
Övriga driftkostnader	28 927	38 341
Bredband	226 939	0
öresutjämning	-1	0
	3 340 908	3 320 786

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	249 875	191 729
Revisionsarvoden	15 125	13 250
Medlemsavgift HSB	37 765	37 765
Medlemsaktiviteter	1 870	17 784
Föreningsstämma/styrelsemöte	6 911	29 504
Pantförskrivningsavgift- och överlåtelseavgift	10 885	11 624
Övriga kostnader	46 738	36 997
Avgifter för juridiska åtgärder	41 250	18 750
Underhållsplan	13 751	0
Öresutjämning	1	0
	424 171	357 403

Not 8 Arvode och sociala kostnader

	2024	2023
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	171 900	157 500
Revisorer	11 460	9 875
Vicevärd	85 950	77 812
Övriga arvode	17 190	12 875
	286 500	258 062
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	50 071	45 305
	50 071	45 305
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader	336 571	303 367

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 228 007	48 621 007
Årets investering - aktivering Fjärrvärme	0	607 000
Investering relining	8 581 262	0
Öresutjämning	3	2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 809 272	49 228 009
Ingående avskrivningar	-11 797 809	-10 873 042
Årets avskrivningar	-1 017 324	-924 767
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 815 133	-11 797 809
Mark	103 402	103 402
Utgående värde mark	103 402	103 402
Bokfört värde byggnader och mark	45 097 541	37 533 602
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

	2024-12-31	2023-12-31
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 Andelar

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

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	28 511	26 003
	28 511	26 003

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	6 339	5 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	183 934	175 775
	190 273	181 571

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	1 000 000	1 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 000 000	1 000 000
Utgående redovisat värde	1 000 000	1 000 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	6 825 692	6 958 245
Yttre fond avsättning	42 000	109 000
Uttag yttre fond	-337 295	-241 553
	6 530 397	6 825 692

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	36 813 000	36 813 000
	36 813 000	36 813 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

8 268 100kr 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 388 100 kr.

Den totala skulden om fem år förväntas uppgå till 33 825 672 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	8 268 100	4 328 100
Beräknad skuld som förfaller inom 2 - 5 år	27 598 072	27 926 172
	35 866 172	32 254 272

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	3,330	2026-11-17	3 920 000	4 000 000
Swedbank Hypotek AB	3,885	2025-05-28	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek AB	3,740	2032-06-23	8 001 726	8 084 426
Swedbank Hypotek AB	3,730	2030-06-19	8 002 722	8 085 422
Swedbank Hypotek AB	3,540	2027-06-23	8 001 724	8 084 424
SBAB Bank AB	3,870	2025-04-03	3 940 000	0
			35 866 172	32 254 272

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisningskonto för moms	1 902	2 547
	1 902	2 547

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	558 654	524 136
Beräknat arvode för revision	15 000	14 000
Upplupen el	51 106	27 335
Upplupen värme	127 118	0
Upplupen vatten	32 000	105 230
Upplupen sophämtning	4 268	3 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	168 425	179 469
Öresutjämning	1	0
	956 572	854 007

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Therése Rosenfors
Ordförande

Elzbieta Vincic

Niklas Olofsson

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. 746001-0023

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vega i Svedala för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 2024-01-01--2024-12-31 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

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 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-09 kl. 12:21:30



ELZBIETA VINCIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 21:40:28



NIKLAS OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 15:19:30



EVA MARIANNE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 15:28:29



PAULA HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 14:57:13



LEIF KLINTESTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:43:02



INGBRITT WICKTOR

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 10:33:37



MARIA-ALICE ALVES

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 12:46:49



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 11:04:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-17 kl. 10:34:53



MARIA-ALICE ALVES

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 12:45:01



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 11:00:13



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.