



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Astern i Svedala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Astern i Svedala med säte i Svedala org.nr. 716406-8863 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 1979. Föreningens normal stadgarna är beslutat under verksamhetsåret 2024 och är registrerade hos bolagsverket 2025-03-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Svedala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svedala 29:4	1979-04-24	1981
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
86	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 912
1	lokaler (hyresrätt)	190
Totalt 87 objekt		9 102

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 12 st 3 rok, 40 st 4 rok, 22 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mona Printz	Ordförande	2017-06-13
Thomas Dahlberg	Ledamot	2022-07-18
Jonas Henriksson	Ledamot	2016-02-25
Zeljko Ljustina	Ledamot	2020-08-24
Jimmy Wideheim	Ledamot	2013-05-29
Ted Åhs	Ledamot	2022-07-18



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Zeljko Ljustina, Thomas Dahlberg och Ted Åhs.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Dahlberg, Zeljko Ljustina, Jimmy Wideheim och Mona Printz.

Revisorer har varit: Astrid Ing-Mari Holmberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Linda Stackerud (sammankallande) och Sandra Wideheim, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-24. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +4%.

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.

Föreningen kommer att höja årsavgifterna med 4% from 2025.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen har haft stora oförutsedda utgifter i samband med vattenläckor där en utredning kring ansvar/garanti pågår.

Twisten börjar närma sig en lösning men någon ersättning har föreningen inte fått ännu, varken från försäkringen eller TE.

Under det gångna året har följande åtgärder genomförts:

- Installerat hjärtstartare i två av våra tvättstugor.
- Tvättat samtliga garageportar, gavlarna på tvättstugorna samt träpanelerna på norrsidorna av garagen.
- Installerat ny armatur för belysning av HSB-skyllt.
- Dragit fram och installerat ny mätning samt nytt astronomiskt ur för digital styrning.
- Installerat digital mätning i samtliga garagelängor.
- Installerat nya kWh-mätare vid samtliga tvättstugor.
- Utfört mindre reparationer på ca 10 % av bostäderna.
- Samtliga tvättstugor har genomgått årlig service och underhåll och eventuella problem har åtgärdats.
- Rustat upp bord och bänkar på området genom att byta ut allt virke.
- Installerat tillfälliga farthinder på gångstigarna i syfte att stoppa otillåten trafik.
- Kontrollerat taken i syfte att identifiera spruckna/trasiga takpannor ochnockpannor.
- Utredning av underhållet av anslutningen mellan nockpanna och vindskiveplåt har genomförts.
- Utredning gällande underhållet av undertaken har genomförts.
- Utredning gällande underhåll av nocktätning har genomförts.

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

- Byte av en del avloppsluftningar.
- Byte av en del nocktätningar.
- Renovera tvättplattan.
- Rusta upp den gamla panncentralen i syfte att generera intäkt åt föreningen.
- Mindre reparationer av fastighetstegel på ca 40-60% av bostäderna.
- Lekutrustning, rusta upp gungställningen.
- Lekutrustning, rusta upp klätterställningen.
- Rensning av samtliga avloppsledningar
- Fortsatt kontroll på takpannor i syfte att identifiera spruckna/trasiga takpannor och nockpannor.
- Säkerställa funktionen kopplat till kulverten.
- Undersöka behovet kring renovering av VVS kopplat till undersidan av husen.

KVG

- Bytt från nykellås till kodlås på ena dörren.
- Planering av digitalt bokningssystem till bastun samt "festlokalen".

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 128 och under året har det tillkommit 15 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 131.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	190	175	250	290	134
Skuldsättning, kr/kvm	4 935	4 983	5 030	4 348	4 373
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 040	5 089	5 137	4 441	4 467
Räntekänslighet, %	6	6	6	5	6
Energikostnad, kr/kvm	238	193	169	175	182
Årsavgifter, kr/kvm	881	848	805	810	810
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	95	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	910	870	813	817	817
Nettoomsättning, tkr	8 097	7 784	7 140	7 423	7 422
Resultat efter finansiella poster, tkr	-831	-467	435	415	1 222
Soliditet, %	19	20	20	22	21

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). **OBS! EI avser gemensamma utrymmen.**

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Under det gångna räkenskapsåret har föreningens resultat påverkats ogynnsamt av oförutsedda kostnader som har uppstått i samband med kulvertprojektet. Dessa kostnader omfattar både försäkringsskador och arvoden för juridisk rådgivning. Det har blivit nödvändigt att vidta rättsliga åtgärder för att lösa de pågående ansvars- och garantitvister som har uppstått i samband med projektet.

För närvarande pågår en rättsprocess som syftar till att klargöra de ansvarsförhållanden som gäller samt att fastställa garantivillkoren. Styrelsen arbetar aktivt för att nå en lösning som både är rättvis och gynnsam för föreningen. Ett av våra främsta mål är att säkerställa en ekonomisk återbetalning för de kostnader som har uppkommit till följd av dessa oförutsedda händelser.

Trots detta har föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten varit positiv och uppgått till 431 963 kr, vilket visar på en fortsatt stabil ekonomi.

För att säkerställa föreningens långsiktiga underhåll och ekonomiska stabilitet uppgår föreningens sparande till 190 kr per kvadratmeter.

För att möta föreningens kommande ekonomiska åtaganden, såsom amorteringar och återinvesteringar, samt för att stärka underhållsfonden, har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 4 % från och med april 2025. Beslutet grundar sig på rekommendation från föreningens ekonomiska förvaltare och syftar till att säkerställa en fortsatt stabil ekonomi.

Styrelsen bedömer att dessa åtgärder bidrar till en hållbar ekonomi och möjliggör fortsatt god förvaltning av föreningens fastighet.

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	1 868 800	0	0	1 868 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	108 800	0	0	108 800
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 875 194	0	10 188	4 885 382
S:a bundet eget kapital, kr	6 852 794	0	10 188	6 862 982
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 372 209	-466 740	-10 188	4 895 280
Årets resultat, kr	-466 740	466 740	-830 678	-830 678
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 905 469	0	-840 866	4 064 602
S:a eget kapital, kr	11 758 263	0	-830 678	10 927 584

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 123 000 kr samt ianspråktagande skett med 112 812 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	4 905 469
Årets resultat, kr	-830 678
Reservation till underhållsfond, kr	-123 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	112 812
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 064 603

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 064 603

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

Resultaträkning

Not

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

Omsättning

2

8 096 567

7 783 783

Övriga intäkter

3

190 332

137 475

8 286 899**7 921 258****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-1 053 810

-776 045

Planerat underhåll

5

-112 812

-512 620

Fastighetsavgift/skatt

-797 952

-787 234

Driftskostnader

6

-3 032 259

-2 727 040

Övriga kostnader

7

-836 636

-362 767

Personalkostnader

8

-294 944

-299 577

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 619 896

-1 619 896

-7 748 309**-7 085 179****Rörelseresultat****538 590****836 079****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

121 686

41 642

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 490 954

-1 344 460

-1 369 268**-1 302 818****Årets resultat****-830 678****-466 740**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	52 051 793	53 671 690
		52 051 793	53 671 690
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		52 052 293	53 672 190
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		8 436	60
Avräkningskonto HSB Malmö		3 594 475	1 595 048
Övriga fordringar	11	198 301	57 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	185 518	210 805
		3 986 730	1 862 930
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	1 500 000	3 500 000
		1 500 000	3 500 000
Summa omsättningstillgångar		5 486 730	5 362 930
SUMMA TILLGÅNGAR		57 539 023	59 035 120

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 868 800	1 868 800
Upplåtelseavgifter		108 800	108 800
Fond för yttre underhåll	14	4 885 382	4 875 194
		6 862 982	6 852 794
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 895 280	5 372 209
Årets resultat		-830 678	-466 740
		4 064 602	4 905 469
Summa eget kapital		10 927 584	11 758 263
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	13 890 716	32 536 695
Summa långfristiga skulder		13 890 716	32 536 695
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	31 029 353	12 815 910
Leverantörsskulder		52 724	468 873
Aktuella skatteskulder		61 173	145 407
Övriga skulder		0	24 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 577 473	1 285 465
Summa kortfristiga skulder		32 720 723	14 740 162
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 539 023	59 035 120

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

-830 678

-466 740

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 619 896

1 619 896

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****789 218****1 153 156****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

-8 376

63 396

Förändring av kortfristiga fordringar

-115 997

-69 398

Förändring av leverantörsskulder

-416 149

-552 603

Förändring av kortfristiga skulder

183 267

74 127

Kassaflöde från den löpande verksamheten**431 963****668 678****Finansieringsverksamheten**

Upptagna/amortering av lån

-432 536

-432 536

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-432 536****-432 536****Årets kassaflöde****-573****236 142****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

5 095 048

4 858 906

Likvida medel vid årets slut**5 094 475****5 095 048**

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.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 79 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 2,18 %.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 49 384 653 kr (fg år 49 384 653 kr).

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	7 427 016	7 141 410
Hysesintäkter	243 396	228 504
Årsavgift bostad vatten, moms	297 155	284 869
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	129 000	129 000
	8 096 567	7 783 783

I årsavgifter ingår kostnad för vatten, värme och bredband.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	169 605	50 846
Överlåtelseavgift	12 897	3 939
Pantförskrivningsavgift	7 830	10 080
Erhållna bidrag Elstöd	0	72 610
	190 332	137 475

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Fastighetsskötsel och förbrukningsmaterial	43 927	69 495
Löpande underhåll av bostäder/lokaler	656	3 094
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	12 389	71 663
Löpande underhåll tvättutrustning	15 372	7 799
Löpande underhåll Va/sanitet	69 769	26 304
Löpande underhåll värme	22 588	44 609
Löpande underhåll ventilation	62 391	4 876
Löpande underhåll el	4 750	16 966
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	12 469
Löpande underhåll av markytor	70 489	39 721
Försäkringsskador	751 478	479 047
	1 053 809	776 043

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Periodiskt underhåll	0	114 125
Planerat uh va/sanitet	0	133 395
Planerat uh el/tele	69 312	0
Planerat uh av byggnader utvändigt	43 500	0
Planerat uh ventilation	0	247 600
Planerat uh av installationer	0	17 500
	112 812	512 620

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	219 585	216 317
El	262 226	266 607
Uppvärmning	1 277 721	1 020 350
Vatten	627 658	473 422
Sophämtning	196 288	196 124
Fastighetsförsäkringar	102 529	93 651
Kabel-TV och Bredband	172 688	171 824
Obligatoriska besiktningsskostnader	4 312	3 563
Snörenhållning	83 412	86 312
Gemensamhetsanläggningar KvG	58 578	162 256
Brandskydd	1 971	11 324
Servicekostnader för fördelningsmätning	25 290	25 290
	3 032 258	2 727 040

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	163 495	153 322
Revisionsarvoden	17 000	15 500
Energideklaration	23 521	4 319
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift	20 380	14 743
Medlemsavgift HSB	36 105	36 105
Avgifter för juridiska åtgärder	428 781	18 750
Övriga förvaltningskostnader	51 825	50 593
Föreningsstämma/styrelsemöte	56 116	46 991
Övriga kostnader	39 413	22 443
	836 636	362 766

Not 8 Anställda och arvodekostnader

	2024	2023
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	210 417	198 800
Revisorsarvode	6 510	6 510
Arvode valberedningen	9 000	9 000
Sammanträdesersättning	0	3 000
Övriga kostnader anställda	5 158	14 490
	231 085	231 800
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	63 699	67 777
	63 699	67 777
Totala arvoden, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	294 784	299 577

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 211 533	74 211 533
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 211 533	74 211 533
Ingående avskrivningar	-21 154 543	-19 534 647
Årets avskrivningar	-1 619 896	-1 619 896
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 774 439	-21 154 543
Mark	614 700	614 700
Utgående värde mark	614 700	614 700
Bokfört värde byggnader och mark	52 051 794	53 671 690
Taxeringsvärden byggnader	78 434 000	77 614 000
Taxeringsvärden mark	64 044 000	37 818 000
	142 478 000	115 432 000

Not 10 Andelar

	2020-12-31	2019-12-31
Namn		
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	77 257	57 017
Övriga fordringar	121 044	0
	198 301	57 017

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	47 408	35 357
Övriga förutbetalda kostnader LF Willis, Telia mm	138 110	175 448
	185 518	210 805

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	1 500 000	3 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500 000	3 500 000
Utgående redovisat värde	1 500 000	3 500 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Reservering enligt stadgar	4 875 194	5 224 814
Yttre fondavsättning 2024	123 000	163 000
Uttag yttre fond 2024	-112 812	-512 620
	4 885 382	4 875 194

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	45 995 200	45 995 200
	45 995 200	45 995 200

Not 16 Skulder till kreditinstitut

31 029 353 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 432 536 kr.

Den totala skulden om fem år förväntas uppgå till 42 757 389 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	31 029 353	12 815 910
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år	13 890 716	32 536 695
	44 920 069	45 352 605

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek 2752513941	4,46	2025-06-18	11 928 393	11 928 393
SBAB 1882617	3,48	2026-11-12	9 588 252	9 710 788
SBAB 31052408	0,91	2025-05-09	6 545 050	6 545 000
SBAB 32758940	3,79	2024-09-10	0	12 643 374
SBAB 32758940	3,16	2025-03-10	12 383 374	0
SBAB 20240172	1,82	2027-05-10	4 475 000	4 525 050
			44 920 069	45 352 605
Kortfristig del av långfristig skuld			31 029 353	12 815 910

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	163 161	163 592
Förutbetalda hyror och avgifter	659 347	633 922
Upplupen el	26 274	30 135
Upplupen värme	281 337	126 366
Beräknat arvode för revision	16 000	15 000
Upplupna arvoden och sociala kostnader	124 743	132 858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	108 640	45 578
Upplupen vatten	197 972	138 015
	1 577 474	1 285 466

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Mona Printz
Ordförande

Jimmy Wideheim

Ted Åhs

Zeljko Ljustina

Thomas Dahlberg

Jonas Henriksson
HSB ledamot

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

Valon Gashi
av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevisionen AB

Astrid Ing-Mari Holmberg
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Astern i Svedala, org.nr. 716406-8863

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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.

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 Astern i Svedala för räkenskapsåret 20240101-20241231 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Astrid Ing-Mari Holmberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

MONA PRINTZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 08:01:36



JONAS HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 06:45:54



THOMAS DAHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 14:28:01



JIMMY WIDEHEIM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 15:50:38



TED ÅHS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 13:18:15



ZELJKO LJUSTINA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 13:34:50



ASTRID ING-MARI HOLMBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 16:14:23



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 11:30:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ASTRID ING-MARI HOLMBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 16:16:54



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 11:30:32



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.