



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Organisten i Svedala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Organisten i Svedala med säte i Svedala org.nr. 746001-0809 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-25.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Svedala kommun:

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

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. 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 <sup>2</sup>
57	p-platser	0
75	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 612
5	lokaler (hyresrätt)	0
<b>Totalt 137 objekt</b>		<b>4 612</b>

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

### Föreningen äger dessutom

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

#### Totalt 1 objekt



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ann-Margret Persson	Ordförande
Ann-Margret Elvingson	Ledamot
Eva Hallberg	Ledamot
Mikael Johansson	Ledamot
Kristina Sandgren	Ledamot
Christoffer Fugleberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristina Sandgren och Ann-Margret Elvingson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 26 st, varav 23 röstberättigade medlemmar.  
Extra föreningsstämma hölls 2023-08-12. På extrastämman deltog 29 st, varav 25 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.  
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-13.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	IMD-EI, anslutet från den 1/5
2023	Nytt städavtal från och med 1/7 med Möllers städ
2023	Ny rabatt och fontän
2023	Jubileums fest 50 år, 12/8
2023	Antagit nya stadgar vid extra stämman, 12/8
2023	Avtal med ComHem avslutades, 31/12

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

Byte av fönster och nya tak.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 85.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	320	289	271	308	201
Skuldsättning, kr/kvm	1 747	1 780	1 816	1 849	1 883
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 747	1 780	1 816	1 849	1 883
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	232	187	189	172	191
Årsavgifter, kr/kvm	887	829	809	782	774
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	97	95	98
Totala intäkter, kr/kvm	915	849	835	819	798
Nettoomsättning, tkr	4 160	3 894	3 803	3 679	3 258
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 095	635	591	758	459
Soliditet, %	49	46	43	40	37

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	487 300	0	0	487 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 047 704	0	192 000	1 239 704
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 535 004</b>	<b>0</b>	<b>192 000</b>	<b>1 727 004</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	5 279 006	635 017	-192 000	5 722 023
Årets resultat, kr	635 017	-635 017	1 095 482	1 095 482
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 914 023</b>	<b>0</b>	<b>903 482</b>	<b>6 817 505</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>7 449 027</b>	<b>0</b>	<b>1 095 482</b>	<b>8 544 509</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 192 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 914 023
Årets resultat, kr	1 095 482
Reservation till underhållsfond, kr	-192 000
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 817 505</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>6 817 505</b>
------------------------------------	------------------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	4 159 633	3 741 766
Övriga intäkter	3	60 144	175 597
		<b>4 219 777</b>	<b>3 917 363</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-202 453	-256 757
Planerat underhåll	5	0	-269 985
Fastighetsavgift/skatt		-119 175	-113 925
Driftskostnader	6	-1 778 600	-1 597 393
Övriga kostnader	7	-261 557	-225 413
Personalkostnader	8	-317 013	-302 690
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-352 820	-425 638
		<b>-3 031 618</b>	<b>-3 191 801</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 188 159</b>	<b>725 562</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72 122	23 900
Räntekostnader och liknande resultatposter		-164 799	-114 444
		<b>-92 677</b>	<b>-90 544</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 095 482</b>	<b>635 017</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	11 883 824	11 731 854
Inventarier	10	48 232	64 309
Pågående nyanläggningar och förskott	11	0	23 625
		<b>11 932 056</b>	<b>11 819 788</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 932 556</b>	<b>11 820 288</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	120
Avräkningskonto HSB Malmö		1 399 365	1 532 840
Övriga fordringar	13	15 774	16 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	246 304	132 497
		<b>1 661 443</b>	<b>1 681 786</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	15	3 800 000	2 800 000
		<b>3 800 000</b>	<b>2 800 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 461 443</b>	<b>4 481 786</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 393 999</b>	<b>16 302 074</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		487 300	487 300
Fond för yttre underhåll	16	1 239 704	1 047 704
		<b>1 727 004</b>	<b>1 535 004</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 722 023	5 279 006
Årets resultat		1 095 482	635 017
		<b>6 817 505</b>	<b>5 914 023</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 544 509</b>	<b>7 449 027</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	4 847 319	6 648 578
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 847 319</b>	<b>6 648 578</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	3 208 253	1 561 976
Leverantörsskulder		182 980	141 133
Aktuella skatteskulder		10 246	11 771
Övriga skulder	20	64 978	64 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	535 714	425 193
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 002 171</b>	<b>2 204 469</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 393 999</b>	<b>16 302 074</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 095 482	635 017
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		352 820	425 638
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 448 302</b>	<b>1 060 655</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-113 132	-13 149
Förändring av kortfristiga skulder		151 425	1 838
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 486 595</b>	<b>1 049 344</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-465 087	-104 011
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-465 087</b>	<b>-104 011</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån/amortering av lån		-154 982	-163 144
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-154 982</b>	<b>-163 144</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>866 526</b>	<b>782 189</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4 332 840	3 550 651
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>5 199 366</b>	<b>4 332 840</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2013:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Intäktsredovisning

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

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 105 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,9 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Inventarier

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

#### Övrigt

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

#### Skatter

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostäder	3 799 920	3 671 181
Hysesintäkter	70 170	70 585
Bredband	152 100	0
IMD El moms	137 443	0
	<b>4 159 633</b>	<b>3 741 766</b>

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

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bredband	0	152 100
Överlåtelseavgift	5 252	10 872
Pantförskrivningsavgift	2 982	6 741
Erhållna bidrag	42 113	0
Övriga intäkter	9 797	5 884
	<b>60 144</b>	<b>175 597</b>

**Not 4 Reparationer**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Material i löpande underhåll	7 623	25 266
Reparationer, bostäder	5 725	3 655
Reparationer av gemensamma utrymmen	9 568	14 671
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	12 853	13 816
Reparationer av installationer	3 625	2 409
Reparationer, VA/sanitet	36 772	8 016
Reparationer, Värme	0	11 043
Reparationer, Ventilation	3 750	9 275
Reparationer el/tele	49 734	100 626
Reparationer av byggnader utvändigt	6 250	11 585
Reparationer, TV/antennutrustning	0	1 606
Reparation av markytor	9 454	52 401
Försäkringsskador	57 099	0
Reparation, övrigt	0	2 388
	<b>202 453</b>	<b>256 757</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Planerat UH av gemensamma utrymmen	0	74 375
Planerat UH bostäder	0	61 049

Planerat UH VA/sanitet	0	52 660
Planerat UH av byggnader utvändigt	0	81 901
	<b>0</b>	<b>269 985</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	320 207	369 034
El	275 935	130 403
Uppvärmning	516 325	486 055
Vatten	277 586	245 929
Sophämtning	78 425	68 866
Fastighetsförsäkringar	75 392	71 815
Bredband	150 627	160 954
Kabel-TV	72 027	60 474
Servicekostnader för fördelningsmätning	12 078	0
Brandskydd	0	3 864
	<b>1 778 602</b>	<b>1 597 394</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	139 564	121 472
Revisionsarvoden	11 812	10 686
Övriga kostnader	110 180	92 577
	<b>261 556</b>	<b>224 735</b>

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

	2023	2022
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	156 030	149 100
Revisorsarvode	10 328	9 869
Vicevärdsarvode	74 300	71 000
Valberedningens arvode	3 418	3 266
Övriga kostnader och ersättningar	16 186	14 702
	<b>260 262</b>	<b>247 937</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	56 751	54 753
	<b>56 751</b>	<b>54 753</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>317 013</b>	<b>302 690</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 954 485	19 954 485
Investering IMD El	488 712	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 443 197</b>	<b>19 954 485</b>
Ingående avskrivningar	-8 619 531	-8 209 970
Årets avskrivningar	-336 743	-409 561
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 956 274</b>	<b>-8 619 531</b>
Mark	396 900	396 900
<b>Utgående värde mark</b>	<b>396 900</b>	<b>396 900</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>11 883 823</b>	<b>11 731 854</b>
Taxeringsvärden byggnader	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärden mark	13 800 000	13 800 000
	<b>53 800 000</b>	<b>53 800 000</b>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 386	21 155
Inköp gymutrustning	0	80 386
Utrangering dator	0	-21 155
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>80 386</b>	<b>80 386</b>
Ingående avskrivningar	-16 077	-21 155
Utrangering dator	0	21 155
Årets avskrivningar	-16 077	-16 077
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 154</b>	<b>-16 077</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>48 232</b>	<b>64 309</b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

Pågående byggnation avser IMD-el och beräknas färdigställas under 2023.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 625	0
Inköp investering IMD el	465 087	23 625
Omklassificeringar	-488 712	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>23 625</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>23 625</b>

**Not 12 Andelar**

<b>Namn</b>	<b>Anskaffn. värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
HSB Malmö	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	15 774	16 329
	<b>15 774</b>	<b>16 329</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna ränteintäkter	50 046	16 108
Förutbetalad fastighetsförsäkring	84 487	75 392
Förutbetalt bredband	20 883	25 383
Förutbetalad kabel-TV	4 500	15 614
Upplupen intäkt IMD E1	86 388	0
	<b>246 304</b>	<b>132 497</b>

**Not 15 Kortfristiga placeringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Bunden placering HSB Malmö	3 800 000	2 800 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 800 000</b>	<b>2 800 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 800 000</b>	<b>2 800 000</b>

**Not 16 Fond för yttre underhåll**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	1 047 704	1 169 689
Avsättning	192 000	148 000
Ianspråktagande	0	-269 985
	<b>1 239 704</b>	<b>1 047 704</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	12 914 000	12 914 000
	<b>12 914 000</b>	<b>12 914 000</b>

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

3 208 253 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 154 982 kr.

Beräknad skuld om fem år är 7 239 412 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	3 208 253	1 561 976
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	4 847 319	6 648 578
	<b>8 055 572</b>	<b>8 210 554</b>

**Not 19 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek	1,160	2025-04-25	2 479 916	2 509 440
Swedbank Hypotek	0,840	2023-01-25	0	1 431 744
Stadshypotek	1,290	2024-12-30	3 121 149	3 197 277
Stadshypotek	3,950	2027-06-30	1 047 513	1 072 093
Stadshypotek	3,910	2026-01-30	1 406 994	0
			<b>8 055 572</b>	<b>8 210 554</b>

**Not 20 Övriga kortfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	37 727	37 213
Lagstadgade sociala avgifter	27 251	27 183
	<b>64 978</b>	<b>64 396</b>



**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	14 283	7 287
Förutbetalda hyror och avgifter	379 908	343 842
Upplupna arvoden	31 014	30 452
Upplupen el	31 734	10 376
Upplupen VA	66 773	0
Upplupen fastighetsförvaltning	0	7 494
Övriga upplupna kostnader	12 000	25 741
	<b>535 712</b>	<b>425 192</b>

Svedala den

Ann-Margret Persson  
Ordförande

Ann-Margret Elvingson

Eva Hallberg

Christoffer Fugleberg

Mikael Johansson

Kristina Sandgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi  
av HSB Riksförbund utsedd revisor  
BoRevision i Sverige AB

Gunbritt Gullstrand  
av föreningen utsedd revisor

Ingemar Åkerberg  
av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Organisten i Svedala för räkenskapsåret 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.

### De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Organisten i Svedala för räkenskapsåret 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 överträdelse 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 den / 2024

.....  
Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Gunnbritt Gullstrand  
Av föreningen vald revisor

.....  
Ingemar Åkerberg  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**ANN-MARGRET PERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 11:03:08



**MIKAEL JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 12:30:08



**KRISTINA SANDGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 07:07:35



**ANN-MARGRET ELVINGSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:11:24



**EVA HALLBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 07:54:45



**CHRISTOFFER FUGLEBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 17:22:28



**GUNBRITT GULLSTRAND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 10:35:09



**INGEMAR ÅKERBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 13:46:31



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 11:01:13



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**GUNBRITT GULLSTRAND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 10:36:27



**INGEMAR ÅKERBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 13:41:04



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 11:01:03



# 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.