



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Castor i Svedala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Castor i Svedala med säte i Svedala org.nr. 746001-0387 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 stadgar registrerades senast 2024-10-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Svedala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svedala 64:2	1974-10-15	1970
Svedala 64:3	1974-10-15	1970
Svedala 64:9	1974-10-15	1970

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
58	p-platser	0
21	garageplatser	0
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 856
3	lokaler (hyresrätt)	80
1	förråd	0
Totalt 179 objekt		5 936

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 48 st 2 rok, 24 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thomas Sonesson	Ordförande	2024-06-12	
Thomas Sonesson	Ledamot	2017-05-28	
Andreas Svensson	Ordförande	2019-05-22	2024-06-12
Christina Bengtsson	Ledamot	2017-05-28	
Eva Hallberg	Ledamot	2016-06-20	
Louise Forsberg	Ledamot	2021-06-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Christina Bengtsson och Louise Forsberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christina Bengtsson, Eva Hallberg, Thomas Sonesson, Andreas Svensson och Louise Forsberg.

Revisorer har varit Jan-Olov Malmborn och Filippa Lundberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Christin Gustavsson (sammankallande) och Ingegerd Persson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. april 2025 med +8%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-23.

IMD-el är installerat och börjar användas 2025. Homesolution utförde uppdraget.

Service av gymmet är gjort.

Service av tvättmaskiner samt torktumlare/rum är utfört.

Påbörjat arbetet med utbyte av garageportar.

Senaste åren föreningen har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	Relining utförd
2017	Fjärrvärme installerades
2020	Totalrenovering av fasader innebärande: omfogning av tegel, södergavlarna omteglades, byte lägenhetsfönster, byte källarfönster, byte entrépartier, byte fasadbelysning
2020	Porttelefon och taggsystem installerades
2020	Underhållsspolning och filmning gjordes i alla lägenheter
2021	Bokning/informationstavlor installerades i varje trapp
2022	Rensning av ventilationerna utfördes
2023	Installation av dörrautomatik i samtliga trappentréer
2023	Utbyggnad av balkonger
2024	Byte av elmätare och installation av IMD, gemensamt elavtal till alla lägenhetsinnehavare.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av garageportarna
2025	Målning av golv i källarna

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 107. 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.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	97	131	161	145	77
Skuldsättning, kr/kvm	7 168	7 481	5 548	3 711	3 741
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 363	7 685	5 699	3 812	3 843
Räntekänslighet, %	8	9	7	5	5
Energikostnad, kr/kvm	322	274	252	254	232
Årsavgifter, kr/kvm	934	866	769	748	709
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	94	99	97	99
Totala intäkter, kr/kvm	928	894	755	749	696
Nettoomsättning, tkr	5 540	5 196	4 514	4 289	4 155
Resultat efter finansiella poster, tkr	-750	-746	-148	-445	-746
Soliditet, %	9	9	14	20	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).

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

Årets negativa resultat beror främst på investeringskostnader och höjda räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 755 569 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 97 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 8%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivån.

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	545 000	0	0	545 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 926 595	0	265 462	3 192 057
S:a bundet eget kapital, kr	3 471 595	0	265 462	3 737 057
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 151 087	-746 330	-265 462	1 139 294
Årets resultat, kr	-746 330	746 330	-749 654	-749 654
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 404 757	0	-1 015 116	389 640
S:a eget kapital, kr	4 876 352	0	-749 654	4 126 697

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 326 000 kr samt ianspråktagande skett med 60 538 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	1 404 757
Årets resultat, kr	-749 654
Reservation till underhållsfond, kr	-326 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	60 538
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	389 641

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	389 641
------------------------------------	----------------

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	5 540 327	5 196 394
Övriga intäkter	3	40 555	180 065
		5 580 882	5 376 459
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-203 220	-257 578
Planerat underhåll	5	-60 538	-543 058
Fastighetsavgift/skatt		-160 680	-162 504
Driftskostnader	6	-2 808 361	-2 492 999
Övriga kostnader	7	-326 355	-305 551
Personalkostnader	8	-265 506	-253 631
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 271 863	-1 071 473
		-5 096 523	-5 086 794
Rörelseresultat		484 359	289 665
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 855	58 939
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 263 868	-1 094 934
		-1 234 013	-1 035 995
Årets resultat		-749 654	-746 330

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	45 886 291	46 998 252
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	20 063
		45 886 291	47 018 315
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		45 886 791	47 018 815
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	51 320
Avgifts- och hyresfordringar		4 843	10 632
Avräkningskonto HSB Malmö		2 046 014	4 315 780
Övriga fordringar	12	89 433	44 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	137 248	127 862
		2 277 538	4 549 724
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	1 000 000	0
		1 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>		6 010	5 514
Summa omsättningstillgångar		3 283 548	4 555 238
SUMMA TILLGÅNGAR		49 170 339	51 574 053

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		545 000	545 000
Fond för yttre underhåll	15	3 192 057	2 926 595
		3 737 057	3 471 595
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 139 294	2 151 087
Årets resultat		-749 654	-746 330
		389 640	1 404 757
Summa eget kapital		4 126 697	4 876 352
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	21 820 000	36 635 000
Summa långfristiga skulder		21 820 000	36 635 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	21 300 000	8 370 000
Leverantörsskulder		310 076	330 135
Aktuella skatteskulder		15 007	11 071
Övriga skulder	19	725 381	703 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	873 178	647 814
Summa kortfristiga skulder		23 223 642	10 062 701
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 170 339	51 574 053

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-749 654	-746 330
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 271 863	1 071 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		522 209	325 143
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	-60 658
Förändring av kortfristiga fordringar		2 420	-13 950
Förändring av leverantörsskulder		0	-34 324
Förändring av kortfristiga skulder		230 940	-66 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten		755 569	149 431
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-139 839	-10 619 955
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-139 839	-10 619 955
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		0	12 000 000
Amortering av lån		-1 885 000	-370 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 885 000	11 630 000
Årets kassaflöde		-1 269 270	1 159 476
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 321 294	3 161 818
Likvida medel vid årets slut		3 052 024	4 321 294

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 64 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 2.2 %.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

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 878 088 kr (fg år 878 088 kr).

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 370 960	4 973 244
Hysesintäkter	171 587	225 370
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond/inre fond	-97 836	-97 836
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	95 616	95 616
	5 540 327	5 196 394

I årsavgifter ingår värme, vatten och bredband. El ingår för gemensamma ytor.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift	14 757	14 451
Erhållna bidrag - Elstöd	0	79 450
Övriga intäkter	9 756	34 844
Övriga ersättningar och intäkter - Net4Mobility HB	11 042	51 320
Solarium och gym	5 000	0
	40 555	180 065

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande underhåll	47 043	44 332
Löpande underhåll av bostäder	23 924	8 834
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	6 162
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	43 793	40 239
Löpande UH av installationer	2 944	2 412
Löpande UH, VA/sanitet	35 280	28 359
Löpande UH, värme	26 742	25 646
Löpande UH el/tele	0	11 153
Löpande UH av markytor	9 031	19 552
Reparation försäkringsärende	13 376	70 889
Löpande UH, ventilation	1 088	0
Öresavrundning	-1	0
	203 220	257 578

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Periodiskt underhåll ventilation	0	79 764
Periodiskt underhåll el	38 543	0
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	112 026
Planerat uh av markytor	0	120 356
Planerat UH av installationer- Dörrautomatik	0	230 912
Planerat uh hissar	21 995	0
	60 538	543 058

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	413 918	411 103
El	272 845	251 318
Uppvärmning	1 208 846	1 014 481
Vatten	453 758	381 996
Sophämtning	204 756	190 590
Övriga avgifter	254 238	243 511
	2 808 361	2 492 999

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	165 358	155 465
Medlemsavgift HSB	40 255	40 255
Revisionsarvoden - extern revisor	16 250	13 875
Avgifter för juridiska åtgärder	0	11 875
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift	17 660	17 815
Övriga kostnader	86 832	66 266
	326 355	305 551

Not 8 Arvode och personalkostnader

	2024	2023
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	131 790	120 750
Revisionsarvoden	0	13 175
Arvoden valberedning	10 317	9 975
Vicevärd	60 165	60 000
Övriga arvode förtroendevalda	15 471	3 600
	217 743	207 500
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	47 763	46 131
	47 763	46 131
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader	265 506	253 631

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	56 884 673	33 278 819
Årets investeringar - Balkonger	0	22 606 649
Årets investering IMD-el	159 902	0
Justering	0	-795
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 044 575	55 884 673
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-10 091 021	-8 019 548
Årets avskrivningar	-1 271 863	-1 071 473
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 362 884	-9 091 021
Mark	204 600	204 600
Utgående värde mark	204 600	204 600
Bokfört värde byggnader och mark	45 886 291	46 998 252
Taxeringsvärden byggnader - bostäder	49 800 000	49 800 000
Taxeringsvärden byggnader - lokaler	420 000	420 000
	50 220 000	50 220 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	17 568 000	17 568 000
	17 568 000	17 568 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden relining	20 063	12 006 763
Årets anskaffning	139 839	10 619 949
Omfört till Byggnad och mark	-159 902	-22 606 649
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	20 063
Utgående redovisat värde	0	20 063

Projekt IMD el avlsutat.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar HSB	500	500
	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	47 285	44 130
Skattefodran	42 148	0
	89 433	44 130

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	6 114	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131 134	127 862
	137 248	127 862

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	1 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 000 000	0
Utgående redovisat värde	1 000 000	0

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	2 926 595	3 252 653
Yttre fond avsättning	326 000	217 000
Uttag yttre fond	-60 538	-543 058
	3 192 057	2 926 595

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	46 665 000	46 665 000
	46 665 000	46 665 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

21 300 000 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 1 885 000 kr.

Beräknat låneskuld inom 5 år 41 120 000 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	21 300 000	8 370 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	21 820 000	36 635 000
	43 120 000	45 005 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	0,87	2024-05-10	0	8 000 000
SBAB	1,10	2027-05-10	8 000 000	8 000 000
SBAB	2,53	2025-04-16	2 725 000	2 825 000
SBAB	3,68	2025-11-12	11 880 000	11 940 000
SBAB	3,70	2030-02-28	11 880 000	11 940 000
Stadshypotek	1,18	2026-12-01	2 150 000	2 300 000
Nordea Hypotek AB	4,01	2025-05-12	6 485 000	0
			43 120 000	45 005 000
Kortfristig del av långfristig skuld			21 300 000	8 370 000

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	723 209	703 681
Kortfristiga fordringar hos anställda	2 172	0
	725 381	703 681

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	36 840	0
Förutbetalda hyror och avgifter	504 065	471 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 856	40 416
Beräknat arvode för revision	15 500	14 000
Upplupen el	49 250	21 634
Upplupen värme	124 082	0
Upplupen vatten	112 585	99 974
	873 178	647 815

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Thomas Svensson
Ordförande

Christina Bengtsson

Louise Forsberg

Eva Hallberg

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

Thaha Osman
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Olov Malmborn
av föreningen utsedd revisor

Filippa Lundberg
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Castor i Svedala, org.nr. 746001-0387

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Castor 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Castor 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Svedala

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Olov Malmborn
Av föreningen vald revisor

Filippa Lundberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

THOMAS SONESSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 17:58:39



CHRISTINA BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 11:33:18



LOUISE FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 20:17:26



EVA HALLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 10:28:52



FILIPPA LUNDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 17:25:15



JAN OLOF MALMBORN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:24:32



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 12:25:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

FILIPPA LUNDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 17:29:59



JAN OLOF MALMBORN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:13:39



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 12:24:31



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.