



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Fästan i Södra Sandby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fästan i Södra Sandby med säte i LUND org.nr. 745000-3905 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Korskyrkan 1	1972-01-01	1971

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.

Antal	Benämning	Total yta m ²
61	garageplatser	0
74	p-platser	0
156	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 610
Totalt 291 objekt		10 610

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 96 st 2 rok, 40 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Robert Olsson	Ordförande	
Magnus Larsson	Ledamot	
Tord Karlsson	Ledamot	
Pia Sjölander Jönsson	Ledamot	
Mikael Skogh	Ledamot	
Sara Leidhagen	Ledamot	2024-04-30
Sebastian Malm	Ledamot	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Skogh, Magnus Larsson och Sebastian Malm.

Firman tecknas två i förening av Tord Karlsson, Pia Sjölander Jönsson, Mikael Skogh, Robert Olsson och Sara Leidhagen.

Revisorer har varit: Mimmi Hiller vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Alf Jönsson och Bodil Akell, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-22. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 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 2024-10-11.

Under år 2024 har föreningen fortsatt arbeta vidare med ombyggnad och driftoptimering av värmeanläggningen i panncentralen. Detta kommer även att ske under 2025.

Under de närmaste 5 åren planerar föreningen inte några större underhållsåtgärder.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:

Leverantörer

Skånska Energi, elavtal

Skånska Energi, elnät

Kraftringen Nät AB, uppvärmning med gas

VA-Syd, vatten

Lunds renhållningsverk, renhållning

Com Hem/Tele2, kabel-TV

Telia, fibernät

HSB Skåne, ekonomisk och teknisk förvaltning (LQE)

HSB Skåne, underhållsplansavtal

Securitas, bevakning

Aptus, tagsystem

Anticimex, skadedjursbekämpning
Medigo, hjärtstartare
Electrolux, service av maskinpark i tvättstugorna
Länsförsäkringar, fastighetsförsäkring (fullvärde)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 187 och under året har det tillkommit 18 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 188.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	133	92	10	76	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 397	3 276	3 214	2 613	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 397	3 276	3 214	2 613	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	201	255	315	192	0
Årsavgifter, kr/kvm	903	850	764	764	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	85	93	93	0
Totala intäkter, kr/kvm	947	995	825	786	0
Nettoomsättning, tkr	10 018	9 704	8 701	8 321	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	95	765	-1 086	-375	0
Soliditet, %	22	23	22	28	0

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 166 200	0	0	1 166 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 388 488	0	339 606	8 728 094
S:a bundet eget kapital, kr	9 554 688	0	339 606	9 894 294
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	885 561	764 707	-339 606	1 310 661
Årets resultat, kr	764 707	-764 707	94 993	94 993
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 650 268	0	-244 613	1 405 654
S:a eget kapital, kr	11 204 956	0	94 993	11 299 948

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 469 000 kr samt ianspråktagande skett med 129 394 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	1 650 267
Årets resultat, kr	94 993
Reservation till underhållsfond, kr	-469 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	129 394
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 405 654

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 405 654

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 017 990	9 704 235
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 922	851 683
Summa Rörelseintäkter		10 050 912	10 555 918
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 165 267	-6 399 670
Övriga externa kostnader	Not 5	-717 632	-572 785
Personalkostnader	Not 6	-482 125	-455 436
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 182 943	-1 182 943
Summa Rörelsekostnader		-8 547 968	-8 610 833
Rörelseresultat		1 502 944	1 945 085
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	958	1 463
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 408 909	-1 181 841
Summa Finansiella poster		-1 407 951	-1 180 378
Resultat efter finansiella poster		94 993	764 707
Resultat före skatt		94 993	764 707
Årets resultat		94 993	764 707

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	36 911 241	38 094 185
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	10 228 068	8 556 693
Summa Materiella anläggningstillgångar		47 139 310	46 650 878

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

47 139 810 **46 651 378**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 13	3 022	16 910
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	54 010	6 317 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	52 402	150 480
Summa Kortfristiga fordringar		109 435	6 485 289

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	3 593 128	1 720 547
Summa Kassa och bank		3 593 128	1 720 547

Summa Omsättningstillgångar

3 702 563 **8 205 836**

Summa Tillgångar

50 842 373 **54 857 214**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 17	1 166 200	1 166 200
Fond för yttre underhåll	Not 18	8 728 094	8 388 488
Summa Bundet eget kapital		9 894 294	9 554 688

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	Not 19	1 310 661	885 561
Årets resultat	Not 20	94 993	764 707
Summa Fritt eget kapital		1 405 654	1 650 267

Summa Eget kapital

11 299 948 **11 204 955**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 21	35 255 582	6 273 244
Summa Långfristiga skulder		35 255 582	6 273 244

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		782 908	34 762 852
Leverantörsskulder	Not 22	492 307	380 869
Skatteskulder	Not 23	31 465	26 829
Övriga kortfristiga skulder	Not 24	923 125	942 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 25	2 057 037	1 265 501
Summa Kortfristiga skulder		4 286 843	37 379 015

Summa Skulder

39 542 425 **43 652 259**

Summa Eget kapital och skulder

50 842 373 **54 857 214**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 502 944 1 945 085

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 182 943 1 182 943

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 182 943 1 182 943

Erhållen ränta 958 1 463

Erlagd ränta -1 386 042 -1 154 426

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 300 803 1 975 065

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 6 375 854 147 033

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 864 904 -800 417

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 7 240 758 -653 384

Kassaflöde från den löpande verksamheten

8 541 561 1 321 681

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 671 375 -3 013 505

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -1 671 375 -3 013 505

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -4 997 605 522 968

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -4 997 605 522 968

Årets kassaflöde

1 872 581 -1 168 856

Likvida medel vid årets början 1 720 547 2 889 403

Likvida medel vid årets slut 3 593 128 1 720 547

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	14 005 433tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 340 120	9 020 232
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	241 316	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	430 764	422 652
	Hyror informationsöverföring	80 496	321 984
	Övriga primära intäkter	48 450	56 489
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 141 146	9 821 357
	Hysesbortfall	-20 760	-14 726
	Avsatt till inre fond	-102 397	-102 397
	<i>Summa</i>	-123 157	-117 123
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 017 990	9 704 235

I årsavgiften ingår kostnader för gemensam el, värme, vatten, renhållning och förvaltning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	8 864	0
	Övriga sekundära intäkter	24 058	851 683
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	32 922	851 683

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-455 633	-427 131
	Snö och halk-bekämpning	-30 428	-16 180
	Reparationer	-628 689	-383 300
	Planerat underhåll	-129 394	-103 357
	Försäkringsskador	0	0
	El	-1 639 096	-1 750 474
	Uppvärmning	-126 381	-617 694
	Vatten	-371 057	-335 898
	Sophämtning	-219 742	-253 970
	Fastighetsförsäkring	-138 337	-124 173
	Kabel-TV och bredband	-343 427	-272 190
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-281 880	-275 484
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 763 103	-1 687 419
	Tomträttsavgäld	0	0
	Övriga driftkostnader	-38 100	-152 400
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 165 267	-6 399 670

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-243 364	-171 725
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-17 454	-11 741
	Administrationskostnader	-79 404	-73 916
	Extern revision	-22 125	-16 375
	Konsultkostnader	-150 048	-136 554
	Medlemsavgifter	-47 800	-47 800
	Föreningsverksamhet	-4 050	-6 225
	Övriga förvaltningskostnader	-153 388	-108 449
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-717 632	-572 785
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-261 651	-255 565
	Revisionsarvode	0	-12 000
	Övriga arvoden	-133 289	-103 029
	Löner och övriga ersättningar	0	0
	Sociala avgifter	-87 185	-84 842
	Uttagsbeskattning	0	0
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	0
	Övriga personalkostnader	0	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-482 125	-455 436
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Nedskrivningar av byggnader	0	0
	Återföring av nedskrivningar	0	0
	Avskrivningar på immateriella anläggningstillgång	0	0
	Avskrivningar på byggnader	-1 078 017	-1 078 017
	Avskrivning uppskrivningsfond	0	0
	Avskrivning på markanläggning	-104 926	-104 926
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	0
	Övriga avskrivningar	0	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 182 943	-1 182 943

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	0	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	0
	Ränteswap intäkter	0	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	958	1 463
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	958	1 463
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 395 969	-1 176 983
	Ränteswap kostnader	0	0
	Övriga räntekostnader	-12 940	-4 858
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 408 909	-1 181 841
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	60 334 617	60 334 617
	Ingående anskaffningsvärde mark	690 000	690 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 893 940	2 893 940
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	63 918 557	63 918 557
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 824 372	-24 641 429
	Årets avskrivningar	-1 182 943	-1 182 943
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-27 007 315	-25 824 372
	<i>Utgående redovisat värde</i>	36 911 241	38 094 185
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	97 000 000	97 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 312 000	1 312 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 448 000	1 448 000
	<i>Summa</i>	136 760 000	136 760 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	41 246 300	41 246 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	41 246 300	41 246 300

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	8 556 693	5 543 188
	Årets investeringar	1 671 375	3 013 505
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	10 228 068	8 556 693
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	3 022	16 910
	<i>Summa Kundfordringar</i>	3 022	16 910
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	54 010	6 317 899
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	54 010	6 317 899
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	35 538	31 723
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 864	118 757
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	52 402	150 480
Not 16	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	1 684 581	1 713 527
	Bankkonto 7	1 908 547	7 020
	<i>Summa Kassa och bank</i>	3 593 128	1 720 547
Not 17	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	1 166 200	1 166 200
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	1 166 200	1 166 200

Not 18	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Fond för yttre underhåll</i>				
	Fond för yttre underhåll	8 728 094	8 388 488		
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	8 728 094	8 388 488		
Not 19	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Balanserat resultat</i>				
	Balanserat resultat	1 310 661	885 561		
	<i>Summa Balanserat resultat</i>	1 310 661	885 561		
Not 20	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Årets resultat</i>				
	Årets resultat	94 993	764 707		
	<i>Summa Årets resultat</i>	94 993	764 707		
Not 21	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	2,6%	2026-09-30	4 787 500	100 000
	Stadshypotek AB	3,14%	2028-12-30	8 068 244	240 000
	SBAB Bank AB	3,71%	2026-01-19	6 133 000	140 000
	Stadshypotek AB	2,99%	2027-07-30	8 519 261	100 000
	Stadshypotek AB	2,81%	2026-09-01	4 739 215	102 908
	Stadshypotek AB	2,56%	2027-09-30	3 791 270	100 000
				36 038 490	782 908
	Långfristig del			35 255 582	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			782 908	
	Lån som ska konverteras inom ett år			0	
	Kortfristig del			782 908	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			782 908	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 131 632	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,03%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 22	Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Leverantörsskulder</i>				
	Leverantörsskulder	492 307	380 869		
	<i>Summa Leverantörsskulder</i>	492 307	380 869		

Not 23	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	31 465	26 829
	<i>Summa Skatteskulder</i>	31 465	26 829
Not 24	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	0	46 968
	Inre fond	917 933	892 454
	Övriga kortfristiga skulder	5 192	3 543
	<i>Summa Övriga skulder</i>	923 125	942 965
Not 25	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	850 418	826 504
	Upplupna räntekostnader	55 663	32 796
	Övriga upplupna kostnader	1 150 956	406 201
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 057 037	1 265 501

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fästan i Södra Sandby, org.nr. 745000-3905

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fästan i Södra Sandby 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.

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 Fästan i Södra Sandby 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mimmi Hiller
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Fästan i Södra Sandby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROBERT OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 18:34:51



TORD KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 14:34:57



MIKAEL SKOGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 18:23:06



PIA SJÖLANDER JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 17:56:00



MAGNUS LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 18:16:42



SEBASTIAN MALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 20:53:00



MIMMI HILLER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 09:20:05



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 11:51:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Fästan i Södra Sandby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIMMI HILLER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 09:23:15



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 11:51:06



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.