



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Ängdala i Malmö

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ängdala i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5221 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktabostadsrättsförening) 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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-05.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Jylland 10	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1951
Jylland 9	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1951

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	förråd	15
18	p-platser	0
92	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 520
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	204
Totalt 122 objekt		4 739

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 1 rok, 16 st 2 rok, 46 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Claes Liljegren	Ordförande	2018-03-22	
Torbjörn Andersson	Ledamot	2017-02-07	2024-02-26
Mikael Elofsson	Ledamot	2022-02-08	2024-02-26
Cecilia Bothen	Ledamot	2016-06-20	
Patric Roth	Ledamot	2020-02-23	2024-02-26
Oscar Magnusson	Ledamot	2024-02-26	
Oscar Magnusson	Suppleant	2023-02-22	2024-02-26
Hampus Wedeberg	Ledamot	2024-02-26	
Hampus Wedeberg	Suppleant	2023-02-22	2024-02-26
Victor Hellstrand	Ledamot	2023-02-22	
Anna Arnetorp	Suppleant	2023-02-22	2024-02-26
Eva Maria Malm	Suppleant	2024-02-26	
Elisabet Wallin	Suppleant	2024-02-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Claes Liljegren, Victor Hellstrand, Elisabeth Wallin och Eva Malm.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Claes Liljegren, Oscar Magnusson, Hampus Wedeberg och Victor Hellstrand.

Revisorer har varit: Karin Hulteberg samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit Mats Malm, Anna Arnetorp samt Glenn Landgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-07. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade även en extrastämma den 20231107 med 21 röstberättigade medlemmar där man tog första beslut att införa nya stadgar, det andra beslutet togs på ordinarie föreningsstämma 2024-02-07. I båda stämmorna enhälligt beslutade om att anta de nya stadgarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%,
fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

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 2023-04-03.

De senast åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2015	- Återinstallation av värmestammar på Korsörvägen 16 B, Ribevägen 19 A och Ribevägen 19 B. - Alla fyra källartoiletterna har helkaklats. - En del av våra fönster har röda fönsterbleck och dessa byttes ut. - Källarförrådet på Korsörvägen, som hyrs ut till medlem, renoverades. - Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) utfördes utan anmärkning.
2016	- Hissarna på Pilåkersvägen 4 C och Korsörvägen 16 A moderniserades.
2017	- Hissarna på Pilåkersvägen 4A, Ribevägen 19A och Korsörvägen 16B moderniserades.
2018	Hissarna på Pilåkersvägen 4B, Ribevägen 19B moderniserades.
2019	Hissarna på Pilåkersvägen 4B, Ribevägen 19B moderniserades.
2020	Bergvärme till alla fastigheter installerades
2021	Alla avloppsstammar i samtliga fastigheter har relinats
2023	Ribevägen och Pilåkersvägens norr och östsidas fogar renoveras.

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

Föreningen följer underhållsplanen. Nästa större åtgärd är om ca 5 år när Korsörvägens fogar skall renoveras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 112 och under året har det tillkommit 15 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 112.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	137	191	214	201	293
Skuldsättning, kr/kvm	6 633	6 702	6 771	6 840	4 776
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 932	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	19	7	7	27
Energikostnad, kr/kvm	276	226	198	172	221
Årsavgifter, kr/kvm	1 175	1 039	962	939	914
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 216	1 135	989	971	945
Nettoomsättning, tkr	5 656	5 362	4 671	4 589	4 466
Resultat efter finansiella poster, tkr	-630	-373	-100	31	745
Soliditet, %	8	9	10	10	11

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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 137 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 3 %.

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	123 500	0	0	123 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 109 172	0	266 000	4 375 172
S:a bundet eget kapital, kr	4 232 672	0	266 000	4 498 672
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-461 359	-373 094	-266 000	-1 100 453
Årets resultat, kr	-373 094	373 094	629 956	-629 956
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-834 453	0	363 956	-1 730 409
S:a eget kapital, kr	3 398 219	0	629 956	2 768 263

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 266 000 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	-834 453
Årets resultat, kr	-629 956
Reservation till underhållsfond, kr	-266 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 730 409

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 730 409

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

Resultaträkning

Not

2023-09-01
-2024-08-312022-09-01
-2023-08-31**Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

5 655 519

4 684 611

Övriga intäkter

3

90 230

677 092

5 745 749**5 361 703****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-250 425

-201 342

Fastighetsavgift/skatt

-155 290

-151 518

Driftskostnader

5

-2 207 565

-1 940 745

Övriga kostnader

6

-277 937

-305 940

Personalkostnader

7

-178 651

-230 265

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 274 810

-1 274 810

Tomträttsavgälder

-723 200

-723 200

-5 067 877**-4 827 820****Rörelseresultat****677 871****533 883****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

71 909

41 565

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 379 736

-948 542

-1 307 827**-906 977****Årets resultat****-629 956****-373 094**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	31 432 011	30 142 839
Inventarier		63 053	72 060
Pågående nyanläggningar	9	0	43 313
		31 495 064	30 258 212
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		31 495 564	30 258 712
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 500	0
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 070
Avräkningskonto HSB Malmö		1 440 572	2 602 204
Övriga fordringar	11	67 721	54 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	439 961	385 737
		1 950 754	3 043 989
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 900 000	2 900 000
		1 900 000	2 900 000
Summa omsättningstillgångar		3 850 754	5 943 989
SUMMA TILLGÅNGAR		35 346 318	36 202 702

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		123 500	123 500
Fond för yttre underhåll	14	4 375 172	4 109 172
		4 498 672	4 232 672
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		-1 100 453	-461 359
Årets resultat		-629 956	-373 094
		-1 730 409	-834 453
Summa eget kapital		2 768 263	3 398 219
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	0	11 700 334
Summa långfristiga skulder		0	11 700 334
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	31 334 010	19 958 424
Leverantörsskulder		151 994	127 565
Aktuella skatteskulder		14 292	10 520
Övriga skulder		1 057	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 076 702	1 007 340
Summa kortfristiga skulder		32 578 055	21 104 149
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 346 318	36 202 702

Kassaflödesanalys

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-629 956

-373 094

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 274 810

1 274 810

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****644 854****901 716****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-68 396

-37 315

Förändring av kortfristiga skulder

98 320

319 223

Kassaflöde från den löpande verksamheten**674 778****1 183 624****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-2 511 662

-43 313

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-2 511 662****-43 313****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-324 748

-325 255

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-324 748****-325 255****Årets kassaflöde****-2 161 632****815 056****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

5 502 204

4 687 148

Likvida medel vid årets slut**3 340 572****5 502 204**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Kassaflödesprognosen är upprättad enligt indirekt metoden.

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.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

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 2023/2024.

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 50 år. Avskrivningarna 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 2,77 % samt 5% på markanläggning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	5 141 277	4 484 046
Årsavgifter lokaler	123 312	107 660
Hysesintäkter lokaler	0	10 729
Hysesintäkter p-platser, ej moms	66 653	54 600
Övriga hyresintäkter	40 534	27 576
Årsavgift bostad el, moms	201 468	0
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	82 275	0
	5 655 519	4 684 611

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Bredband	0	83 550
Årsavgifter el moms	0	211 260
Andrahandsuthyrningar	21 961	11 740
Övriga intäkter ej moms	30 969	9 438
Överlåtelseavgift	27 412	14 410
Pantförskrivningsavgift	9 888	8 038
Erhållna bidrag av elstöd	0	338 656
	90 230	677 092

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande UH bostäder	0	1 080
Löpande UH av gemensamma utrymmen	10 271	500
Löpande underhåll tvättutrustning	101 357	35 094
Löpande UH av installationer	10 919	0
Löpande underhåll Va/sanitet	8 680	13 571
Löpande UH, värme	7 534	1 125
Löpande UH el/tele	5 390	0
Löpande UH av byggnader utvändigt	3 164	7 006
Löpande UH av markytor	8 490	1 048
Löpande underhåll av hissar	94 621	141 918
	250 426	201 342

Not 5 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalsvård	614 407	547 289
El	996 711	824 116
Vatten och avlopp / VA	305 384	243 998
Sophämtning	38 597	68 912
Övrig renhållning	13 139	21 879
Fastighetsförsäkringar	70 517	66 434
Brandskydd	28 192	25 222
Kabel-TV	43 267	45 544
Bredband	97 352	97 352
Öresutjämning		-1
	2 207 566	1 940 745

Not 6 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	128 350	127 049
Revisionsarvoden	11 475	11 125
Avgifter för juridiska åtgärder	59 375	50 675
Förbrukningsinventarier	0	11 839
Överlåtelseavgift	19 334	10 293
Pantförskrivningsavgift	6 775	4 556
Övriga förvaltningskostnader	14 806	16 148
Konsultarvoden	0	24 700
Föreningsstämma/styrelsemöte	4 122	4 318
Medlemsavgift HSB	26 837	40 255
Övriga externa kostnader	6 864	4 982
	277 938	305 940

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	118 650	157 500
Revisionsarvode	7 875	7 245
Övriga arvoden	16 170	15 939
	142 695	180 684
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	35 956	49 581
	35 956	49 581
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	178 651	230 265

Not 8 Byggnader

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	44 581 868	44 581 868
Aktivisering fogning fasad	2 554 975	0
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	47 136 843	44 581 868
Ingående avskrivningar	-14 784 979	-13 550 627
Årets avskrivningar	-1 234 352	-1 234 352
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 019 331	-14 784 979
Ingående anskaffningsvärde markinstallation	345 950	629 000
Ingående avskrivningar		-251 600
Årets avskrivningar	-31 450	-31 450
Utgående ackumulerade avskrivningar markinstallation	314 500	345 950
Utgående redovisat värde	31 432 012	30 142 839
Taxeringsvärden byggnader	57 533 000	57 533 000
Taxeringsvärden mark	45 000 000	45 000 000
	102 533 000	102 533 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

Årets kostnad avser uppstart av projektet med fasader.

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	43 313	0
Uppstartskostnad projekt fasader		43 313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 313	43 313
Omklassificeringar	-43 313	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-43 313	0
Utgående redovisat värde	0	43 313

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	67 721	54 979
	67 721	54 979

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupen el IMD intäkt	74 170	75 914
Upplupen ränteintäkt	46 365	26 204
Upplupen fastighetsförsäkring	24 135	22 246
Upplupen tomträttsavgäld	241 067	241 067
Upplupen bredbandsavg	3 433	3 813
Upplupen hissbesiktning	9 292	9 100
Övriga upplupna kostnader el. förutbet intäkter	41 499	7 393
	439 961	385 737

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2024-08-31	2023-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	1 900 000	2 900 000
	1 900 000	2 900 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	4 109 172	3 852 172
Avsättning	266 000	257 000
	4 375 172	4 109 172

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	32 480 000	32 480 000
	32 480 000	32 480 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
SEB 36495022	4,01	2025-07-28	3 143 514	3 176 346
SEB 44380897	4,41	2025-06-28	6 212 976	6 277 864
SEB 44235005	4,08	2025-04-28	6 815 162	6 886 338
SEB 45323544	4,08	2025-05-28	9 675 000	9 775 000
SBAB 32762581	3,94	2024-09-10	5 487 358	5 543 210
			31 334 010	31 658 758

Not 17 Skulder till kreditinstitut

31 334 010 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 324 748 kr

Beräknad skuld om 5 år 29 710 270 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	31 334 010	19 958 424
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	0	11 700 334
	31 334 010	31 658 758

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknat arvode för revision	11 600	11 000
Övriga upplupna kostnader	75 000	18 094
Förutbetalda hyror och avgifter	475 228	431 899
Upplupna räntor	247 430	257 766
Upplupen el	45 680	41 130
Upplupen sophämtning	0	5 807
Upplupna arvoden	194 840	217 747
Upplupet vatten	26 924	23 897
	1 076 702	1 007 340

Denna årsredovisning har signerats digitalt.

Malmö

Claes Liljegren
Ordförande

Hampus Wedeberg

Oscar Magnusson

Victor Hellstrand

Cecilia Bothen

Vår revisionsberättelse har lämnats

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB utsedd av HSB Riksförbund

Karin Hulteberg
av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ängdala i Malmö, org.nr. 746000-5221

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ängdala i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 Augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Ängdala i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Hulteberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Ängdala i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLAES LILJEGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 16:31:59



HAMPUS WEDEBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-14 kl. 10:03:17



OSCAR MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-25 kl. 09:13:46



VICTOR HELLSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-22 kl. 17:21:31



CECILIA BOTHEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-25 kl. 09:54:58



KARIN HULTEBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-02 kl. 12:36:35



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-03 kl. 09:20:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Ängdala i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARIN HULTEBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-02 kl. 12:38:47



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-03 kl. 09:22:08



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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 står något i årsredovisningen.