



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening
Manligheten i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Manligheten i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6153 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-20.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Manligheten 9	Malmö Kommun	75 år	2028-01-01	1956

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
15	förråd	0
68	garageplatser	0
181	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 257
16	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 640
3	lokaler (hyresrätt)	80
4	MC - Platser (i garaget)	0
Totalt 287 objekt		11 977

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 115 st 2 rok, 28 st 3 rok, 18 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Innerstaden GA:45	G:A	716438-7933	16,76 %	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Miray Maalouf	Ordförande	2022-04-13	
Anna Milutinovic	Ledamot	2018-03-16	2024-03-01
Anna Visser	Ledamot	2019-05-17	2024-03-01
Rüya Hadiye Küçük	Ledamot	2024-03-01	
Rüya Hadiye Küçük	Suppleant	2023-03-17	2024-03-01
Dino Beho	Ledamot	2024-03-01	
Dino Beho	Suppleant	2023-03-17	2024-03-01
Andreas Ek	Ledamot	2023-03-17	
Viktor Ehde	Ledamot	2023-03-17	
Anna Kallos	Ledamot	2024-03-01	
Josefin Flomén	Ledamot	2022-11-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Milutinovic, Andreas Ek och Anna Kallos.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Miray Maalouf, Andreas Ek och Viktor Ehde.

Revisorer har varit: Meli Paco och Ann-Margaret Lindström valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Anna Lundvik, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-29. På stämman deltog 27 st röstberättigade medlemmar. På stämman togs andra beslutet gällande nya stadgar. Registrering av de nya stadgarna hos Bolagsverket pågår.

Extrastämma hölls 2023-11-13

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +20%.

Årsavgifterna höjs med 10 % fr. o m 2025-01-01.

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.

Årliga stadgeenlig besiktning

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-17. Vid besiktningen framkom inga större avvikelser.

Underhållsplan

Framtagning av underhållsplan påbörjades juni 2023 och slutfördes i september 2023.

Underhållsåtgärder

Målning av återvinningshus och tak ovanför entrédörrar är klar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Ca. 1992/1995 glasades och byggdes befintliga balkonger ut.
- Ca. 1996 byttes fönster
- Ca. 1998/ 1999 byttes samtliga maskiner i tvättstugan. De flesta har sedan dess bytts ut efterhand.
- Ca. 2001/ 2002 byttes v/a-stammar i kök och badrum.
- 2006 inhängnades gården, det installerades ett nytt låssystem i fastigheten och det byttes el-stigare.
- Avloppsstammar spolats regelbundet via ett avtal med spolföretag.
- 2010 målades tvättstugor och torkrum om.
- 2010 slutfördes fasadarbeten längs låghusen på Amiralsgatan/ Östra Farmvägen.
- 2011 Slipades och målades trappuppgångarna i trapphusen, tvättstugorna fräschades upp och vinden tilläggsisolerades.
- 2014 Tak-och fasadrenovering genomfördes.
- 2017 Garagetakbjälklaget renoverades och omläggning av delar av gårde, till följd av detta.
- 2018 Fjärrvärmepannan byts ut.
- 2020-2022 Invändig renovering av garaget slutförs.
Samtliga ventiler (kall/ varmvattenstråk) i källaren byts ut.
Samtliga radiatorer i föreningen genomgår underhåll (töms på vatten, rensas, fylls på igen, samtliga termostater byts ut.
Ställs slutligen in med EB-metoden.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av samtliga portdörrar
2025-2026	Relining
2026	Byte av radiatorer
2027	Byte av elsystem
2028	Fönsterbyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 222 och under året har det tillkommit 19 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 221.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	198	205	159	140	166
Skuldsättning, kr/kvm	548	567	338	351	367
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	552	571	340	353	370
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	282	245	217	203	188
Årsavgifter, kr/kvm	723	620	560	549	544
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	86	90	91	90
Totala intäkter, kr/kvm	769	717	620	602	602
Nettoomsättning, tkr	9 044	7 680	7 026	6 806	6 711
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 059	1 694	519	781	949
Soliditet, %	74	73	78	79	78

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	297 675	0	0	297 675
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 555 024	0	81 924	6 636 948
S:a bundet eget kapital, kr	6 852 699	0	81 924	6 934 623
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 054 816	1 693 592	-81 924	15 666 483
Årets resultat, kr	1 693 592	-1 693 592	1 017 887	1 017 887
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 748 408	0	935 963	16 684 370
S:a eget kapital, kr	22 601 107	0	1 017 887	23 618 993

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 513 000 kr samt ianspråktagande skett med 431 076 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	15 748 408
Årets resultat, kr	1 017 887
Reservation till underhållsfond, kr	-513 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	431 076
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	16 684 371

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	16 684 371

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

9 043 648

7 679 914

Övriga intäkter

3

162 853

909 131

9 206 501**8 589 045****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-342 908

-372 591

Planerat underhåll

5

-431 076

0

Fastighetsavgift/skatt

6

-343 102

-347 839

Driftskostnader

7

-5 077 423

-4 559 468

Övriga kostnader

8

-566 253

-440 237

Personalkostnader

8

-307 260

-267 969

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-852 234

-713 304

-7 920 256**-6 701 408****Rörelseresultat****1 286 245****1 887 637****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

16 975

10 908

Räntekostnader och liknande resultatposter

-285 332

-204 952

-268 357**-194 044****Årets resultat****1 017 887****1 693 592**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	26 327 621	27 179 855
Pågående byggnation	10	198 032	0
		26 525 653	27 179 855
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		26 526 153	27 180 355
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		497	820
Avräkningskonto HSB Malmö		4 604 407	3 284 046
Aktuell skattefordran		0	24 522
Övriga fordringar	12	617 293	536 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	127 640	117 008
		5 349 837	3 963 193
<i>Kassa och bank</i>		15	1 684
Summa omsättningstillgångar		5 349 852	3 964 877
SUMMA TILLGÅNGAR		31 876 005	31 145 232

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		297 675	297 675
Fond för yttre underhåll	14	6 636 948	6 555 024
		6 934 623	6 852 699
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		15 666 483	14 054 816
Årets resultat		1 017 887	1 693 592
		16 684 370	15 748 408
Summa eget kapital		23 618 993	22 601 107
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	3 400 000	3 600 000
Summa långfristiga skulder		3 400 000	3 600 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 162 500	3 192 500
Leverantörsskulder		265 820	166 977
Aktuella skatteskulder		65 770	0
Övriga skulder	18	5 368	4 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 357 554	1 579 940
Summa kortfristiga skulder		4 857 012	4 944 125
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 876 005	31 145 232

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

1 017 887

1 693 592

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

852 234

713 304

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****1 870 121****2 406 896****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-45 805

8 981

Förändring av kortfristiga skulder

-77 592

74 275

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 746 724****2 490 152****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-198 032

-3 077 673

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-198 032****-3 077 673****Finansieringsverksamheten**

Förändring lån

-230 000

2 735 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-230 000****2 735 000****Årets kassaflöde****1 318 692****2 147 479****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

3 285 730

1 138 251

Likvida medel vid årets slut**4 604 422****3 285 730**

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.

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.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 51 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,52 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Årsavgifter bostäder	7 202 204	6 254 220
Årsavgifter lokaler	882 300	766 148
Hysesintäkter lokaler och p-platser	442 145	304 512
Årsavgifter el	516 999	355 034
	9 043 648	7 679 914

I årsavgiften ingår värme, vatten & avlopp och sophantering. El debiteras efter förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Överlåtelse och pantförskrivning	37 557	25 164
Ersättning för försäkringsskador	0	395 666
Erhållna bidrag*	0	426 206
Andrahandsuthyrning	62 783	51 284
Övriga intäkter	62 513	10 811
	162 853	909 131

* Bidraget avser el-stöd från Skatteverket.

Not 4 Reparationer

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Material i löpande underhåll	29 293	29 044
Löpande UH bostäder	0	556
Löpande UH av gemensamma utrymmen	32 049	22 972
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	64 550	51 116
Löpande UH av installationer	1 969	1 990
Löpande UH, VA/sanitet	16 264	86 278
Löpande UH, värme	40 220	42 273
Löpande UH, ventilation	15 654	0
Löpande UH el/tele	48 749	22 118
Löpande UH, TV/antennutrustning	0	11 181
Löpande UH av markytor	17 730	47 392
Reparation försäkringsärende	75 810	51 938
Löpande UH, övrigt	621	3 222
Reparation av garage	0	2 509
	342 909	372 589

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	41 826	0
Planerat uh va/sanitet	35 250	0
Planerat uh av gemensamma utrymmen	40 263	0
Planerat uh av ventilation	313 738	0
	431 077	0

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m. 2028-01-01

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	975 455	957 063
El	1 053 925	985 927
Uppvärmning	1 678 930	1 372 359
Vatten och avlopp / VA	643 074	575 860
Sophämtning, avfall, renhållning	270 507	320 013
Tomträttsavgälder	10 950	7 300
Fastighetsförsäkring	147 968	130 761
Kabel-TV och Bredband	224 114	210 185
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	72 500	0
	5 077 423	4 559 468

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	315 028	263 684
Revisionsarvoden	19 375	19 255
Överlåtelse och pantförskrivning	41 314	21 084
Avgifter för juridiska åtgärder	54 766	27 317
Övriga externa kostnader	135 769	108 897
	566 252	440 237

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	200 550	176 225
Revisionsarvode	22 920	21 000
Löner och andra ersättningar	11 460	6 678
	234 930	203 903
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	72 330	64 066
	72 330	64 066
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	307 260	267 969

Not 9 Byggnader

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	55 954 273	51 407 464
Investering värmesystem		0
Investering brandtätning	0	3 312 034
Investering passagesystem	0	1 234 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 954 273	55 954 273
Ingående avskrivningar	-28 774 418	-28 061 114
Årets avskrivningar	-852 234	-713 304
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 626 652	-28 774 418
Utgående redovisat värde	26 327 621	27 179 855
Taxeringsvärden byggnader	89 755 000	89 755 000
Taxeringsvärden mark	49 268 000	49 268 000
	139 023 000	139 023 000

Not 10 Pågående byggnation

Årets inköp avser projekten avloppssystem samt entrepartier.

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 469 137
Inköp under året	198 032	3 077 672
Överföring till byggnad	0	-4 546 809
Omklassificering faktura som ej tillhör projekten		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	198 032	0
Utgående redovisat värde	198 032	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel avser HSB Malmö.

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	617 293	536 797
	617 293	536 797

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 290	1 064
Förutbetald försäkring	51 634	44 699
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	73 716	71 245
	127 640	117 008

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	6 555 024	6 555 024
Avsättning	513 000	0
Ianspråktagande	-431 076	0
	6 636 948	6 555 024

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	21 245 000	21 245 000
	21 245 000	21 245 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Stadshypotek	3,940	2027-09-01	3 600 000	3 800 000
Stadshypotek	4,202	2025-04-04	2 962 500	2 992 500
			6 562 500	6 792 500

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 230 000 kr.

Beräknad skuld om 5 år är 5 412 500 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	3 162 500	3 192 500
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år.	3 400 000	3 600 000
	6 562 500	6 792 500

Not 18 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfond (inre fond)	4 108	4 108
Övriga skulder	1 260	600
	5 368	4 708

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna arvoden och sociala avgifter	308 745	275 982
Upplupna räntekostnader	22 420	23 210
Avtalsplacerade inbetalningar	770 608	693 136
Upplupen el, värme, vatten, sophämtning	216 743	194 113
Övriga upplupna kostnader	39 038	393 500
	1 357 554	1 579 941

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Miray Maalouf
Ordförande

Andreas Ola Ek

Viktor Ehde

Josefin Flomén

Anna Kallos

Dino Beho

Rüya Hadiye Küçük

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

Thaha Osman
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision

Meli Paco
Revisor vald av föreningen

Ann-Margret Lindström
Revisor vald av föreningen

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Manligheten i Malmö, org.nr. 746000-6153

Rapport om årsredovisningen

a

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Manligheten 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. 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 Manligheten 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

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Meli Paco
Av föreningen vald revisor

Ann-Margret Lindström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

MIRAY MAALOUF

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-01-13 kl. 14:43:49



RÜYA HADIYE KÜCÜK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-14 kl. 12:34:11



ANNA KALLOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-13 kl. 21:04:19



ANDREAS EK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-13 kl. 10:26:49



VIKTOR EHDE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-13 kl. 20:53:50



JOSEFIN FLOMÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-15 kl. 13:07:25



DINO BEHO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-13 kl. 11:21:29



ANN-MARGRET LINDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-17 kl. 09:21:53



MELI PACO

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-17 kl. 17:01:22



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 08:47:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

ANN-MARGRET LINDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-16 kl. 20:45:32



MELI PACO

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-16 kl. 20:17:10



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 08:47:37



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 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.