



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Brage i Malmö



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Brage i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5833 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1939. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-11.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Midgård 7	1939-06-30	1939

#### 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. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
6	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	570
14	p-platser	0
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 922
<b>Totalt 74 objekt</b>		<b>3 492</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 37 st 2 rok och 11 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Agneta Boman	Ordförande	2005-06-14	
Agneta Hallbäck	Ledamot	2005-06-14	
Jörgen Andersson	Ledamot	2020-02-28	
Anna Svensson	Ledamot	2016-06-01	
Bertil Lennart Kogg	Suppleant	2006-08-15	
David Lozansson	Suppleant	2018-05-14	
Kany Diabate	Suppleant	2021-07-15	2023-06-09
Robin Åkesson	Suppleant	2023-06-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Anna Svensson vice ordförande, Agneta Hallbäck sekreterare och David Lozansson, suppleant.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Agneta Boman, Agneta Hallbäck, Jörgen Andersson och Anna Svensson.

Revisorer har varit: Eva-Marie Hansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Eva Ljung (sammankallande) valda vid föreningsstämman och Annika Franzén.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22 och extra stämma 2023-09-11. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar och 1 fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +5%.

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 2023-04-12.

- Styrelsen beslutade om att höja månadsavgiften med 5% fr.o.m 2023-07-01
- Vi har reviderat brf.Brages underhållsplan i oktober 2023.
- Laddstolpar är installerade
- Förstärkta målade linjer runt parkeringsplatserna samt målat "Förbud att parkera" på asfalten på baksidan av huset.
- Fasadenovering med nya klinkers vid lokalerna 28D.
- Klotterskyddat fasaden mot Sallerupsvägen.
- Vi har bytt till LED-armatur i alla tre hissarna.
- Planterat nya växter på framsidan och baksidan av huset.
- Reparation och injustering av alla tre entrédörrarna.
- Installerat ny ventilation i tvättstuga 2.



**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2015	Renoverat tvättstugor, installerat torkskåp och nya torktumlare samt bytt ut två tvättmaskiner.
2015	Bytt ut hela belysningsystemet till LED-lampor med rörelsedetektorer.
2017-2018	Relining
2019	Total fasadrenovering
2019	Byte av två tvättmaskiner
2020	Inhägnat Brages tomt mot Brf.Loke samt parken
2020	Satt upp 24 nya cykelställ mot parken samt byggt insynsskydd för dessa.
2020	Målning av trapphus samt hisstrumma
2020	Byte av läsare till passagesystem
2020	Byte av styrfunktion till fjärrvärmecentral
2021	Vi byggde ett nytt, större miljöhus och hårdgjorde markytorna runt miljöhuset.
2021	Kamerautrustningen i miljöhuset byttes ut
2021	Värmesystemet uppdaterades så att det kunde fjärravläsas
2022	Målning av golv i miljöhuset.
2022	Uppsättning av nytt staket vid Spartas nedgång, samt på taket ovanför Sparta.
2022	Nya cykelställ vid Sparta
2022	Vi har låtit besiktiga statusen av våra tak till huskroppen samt Sparta. Ingen anmärkning, vi klarar oss ytterligare några år.
2022	Vi hade extrastämma ang. uppsättning av laddstolpar på parkeringen utanför huset. Enhälligt beslut om att installera laddstolpar.
2022	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförd, varav ett antal lägenheter inte blev godkända.
2022	Omfattande renovering av hiss i trappa B
2022	Vi har köpt en finansiell underhållsplan för 2022-2027 som ger en analys av framåtriktade rekommendationer kring Brages ekonomi.

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

Årtal	Ändamål
2025	Byte av komponenter i undercentralen (värme/vattenreglage)
2028	Byte av vårt tak. Vi kommer då troligen att installera solpaneler samtidigt.
2026-2027	Tvättmaskiner/Torktumlare. Vi kommer inom de närmaste åren att behöva byta maskiner i våra tvättstugor och torkrum.

Några av våra lån kommer att förfalla under 2024, men vi avvaktar utvecklingen av marknadsräntorna innan vi tar beslut om avgiftshöjningar för 2024.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.



Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och under året har det tillkommit 7 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 68.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	245	208	259	280	257
Skuldsättning, kr/kvm	3 877	4 063	4 136	4 136	3 796
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 878	4 063	4 136	4 136	3 796
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	4
Energikostnad, kr/kvm	288	236	222	199	214
Årsavgifter, kr/kvm	967	886	878	852	850
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	98	98	97	98
Totala intäkter, kr/kvm	1 027	906	893	880	871
Nettoomsättning, tkr	3 428	3 141	2 844	2 789	2 734
Resultat efter finansiella poster, tkr	303	-45	66	-39	289
Soliditet, %	12	10	10	11	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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	56 641	0	0	56 641
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	882 945	0	261 500	1 144 445
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>939 586</b>	<b>0</b>	<b>261 500</b>	<b>1 201 086</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	750 681	-45 337	-261 500	443 844
Årets resultat, kr	-45 337	45 337	303 263	303 263
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>705 344</b>	<b>0</b>	<b>41 763</b>	<b>747 107</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 644 930</b>	<b>0</b>	<b>303 263</b>	<b>1 948 193</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 329 000 kr samt ianspråktagande skett med 67 500 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	705 344
Årets resultat, kr	303 263
Reservation till underhållsfond, kr	-329 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	67 500
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>747 107</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>747 107</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	3 428 306	3 140 832
Övriga intäkter	3	157 874	22 626
		<b>3 586 180</b>	<b>3 163 458</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-208 687	-210 700
Planerat underhåll	5	-67 500	-193 707
Fastighetsavgift/skatt		-101 126	-97 346
Driftskostnader	6	-1 491 146	-1 315 860
Övriga kostnader	7	-225 251	-278 300
Personalkostnader	8	-228 653	-237 702
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-607 969	-579 567
		<b>-2 930 332</b>	<b>-2 913 182</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>655 848</b>	<b>250 276</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 587	8 881
Räntekostnader och liknande resultatposter		-379 171	-304 493
		<b>-352 584</b>	<b>-295 612</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>303 263</b>	<b>-45 337</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	13 934 018	14 253 187
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	0
		<b>13 934 018</b>	<b>14 253 187</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 934 518</b>	<b>14 253 687</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		29	31
Avräkningskonto HSB Malmö		614 351	977 032
Övriga fordringar	12	246 966	12 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	245 538	82 776
		<b>1 106 884</b>	<b>1 071 881</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	1 100 000	1 100 000
		<b>1 100 000</b>	<b>1 100 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 206 884</b>	<b>2 171 881</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 141 402</b>	<b>16 425 568</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 641	56 641
Fond för yttre underhåll	15	1 144 445	882 945
		<b>1 201 086</b>	<b>939 586</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		443 844	750 681
Årets resultat		303 263	-45 337
		<b>747 107</b>	<b>705 344</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 948 193</b>	<b>1 644 930</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	8 673 275	13 537 938
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 673 275</b>	<b>13 537 938</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	4 864 663	650 819
Leverantörsskulder		140 376	152 136
Aktuella skatteskulder		10 434	10 232
Övriga skulder	19	1 670	2 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	502 791	427 196
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 519 934</b>	<b>1 242 700</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 141 402</b>	<b>16 425 568</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		303 263	-45 337
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		607 969	579 567
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>911 232</b>	<b>534 230</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-397 684	-2 412
Förändring av kortfristiga skulder		63 390	-622 928
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>576 938</b>	<b>-91 110</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-288 799	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-467 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-288 799</b>	<b>-467 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna/amortering av lån		-650 819	-255 001
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-650 819</b>	<b>-255 001</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-362 680</b>	<b>-813 111</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 077 031	2 890 142
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 714 351</b>	<b>2 077 031</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

#### Intäktsredovisning

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

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 47 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,6 %

#### Kassaflödeanalys

kassaflödeanalysen är upprättad enligt direkta metoden.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Inventarier

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

#### Övrigt

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

#### Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 3 623 321 kr (fg år 3 623 321 kr)

**Not 2 Nettoomsättning**

I årsavgifter ingår el IMD, vatten IMD, värme IMD.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostäder	2 678 406	2 587 410
Årsavgifter lokaler	268 326	259 212
Hysesintäkter	50 136	48 636
Varmvatten moms	82 202	66 723
Varmvatten ej moms	4 560	4 560
El moms	327 792	157 407
Uppvärmning ej moms	16 884	16 884
	<b>3 428 306</b>	<b>3 140 832</b>

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga intäkter	34 077	22 626
Erhållna bidrag	123 797	0
	<b>157 874</b>	<b>22 626</b>

**Not 4 Reparationer**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Löpande underhåll	2 163	3 345
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	9 644	5 833
Löpande underhåll tvättutrustning	42 284	33 553
Löpande underhåll av installationer	19 222	15 608
Löpande underhåll Va/sanitet	5 761	10 156
Löpande underhåll värme	1 675	1 300
Löpande underhåll ventilation	37 628	4 520
Löpande underhåll el	4 837	5 102
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	791	1 668
Löpande underhåll av markytor	21 476	54 147
Löpande underhåll av hissar	50 586	5 100
Reparationer, TV/antennutrustning	0	4 413
Reparation försäkringsärende	12 620	65 955
	<b>208 687</b>	<b>210 700</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Planerat UH Ventilation	0	55 458
Planerat UH hissar	0	138 250
Öresutjämning	0	-1
Planerat UH av byggnader utvändigt	67 500	0
	<b>67 500</b>	<b>193 707</b>



**Not 6 Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	252 009	260 066
El	327 863	245 009
Uppvärmning	466 484	401 793
Vatten	212 570	178 820
Sophämtning	66 549	66 610
Övriga avgifter	165 671	163 562
	<b>1 491 146</b>	<b>1 315 860</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förvaltningsarvoden	99 919	110 690
Revisionsarvoden	11 644	10 988
Övriga kostnader	113 688	156 623
Öresutjämning		-1
	<b>225 251</b>	<b>278 300</b>

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	100 305	142 000
Ersättningar till övriga förtroendevalda	81 716	32 198
Andra ersättningar	12 189	27 490
Övriga kostnader anställda	0	263
	<b>194 210</b>	<b>201 951</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	34 442	35 751
Öresutjämning	1	0
	<b>34 443</b>	<b>35 751</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>228 653</b>	<b>237 702</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 551 428	21 084 428
Laddstolpar	288 800	467 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 840 228</b>	<b>21 551 428</b>
Ingående avskrivningar	-7 378 643	-6 799 076
Årets avskrivningar	-607 969	-579 567
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 986 612</b>	<b>-7 378 643</b>
Mark	80 402	80 402
<b>Utgående värde mark</b>	<b>80 402</b>	<b>80 402</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>13 934 018</b>	<b>14 253 187</b>
Taxeringsvärden byggnader	25 426 000	25 426 000
Taxeringsvärden mark	14 106 000	14 106 000
	<b>39 532 000</b>	<b>39 532 000</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp/laddstolpar	288 800	467 000
Omklassificeringar till byggnad	-288 800	-467 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 11 Andelar**

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

**Not 12 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	137 266	12 042
Moms fordringar	109 700	0
	<b>246 966</b>	<b>12 042</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	245 538	82 776
	<b>245 538</b>	<b>82 776</b>

**Not 14 Kortfristiga placeringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	1 100 000	1 100 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 100 000</b>	<b>1 100 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 100 000</b>	<b>1 100 000</b>

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	882 945	766 652
Avsättning	329 000	310 000
Ianspråktagande	-67 500	-193 708
Öresutjämning		1
	<b>1 144 445</b>	<b>882 945</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	14 910 000	14 910 000
	<b>14 910 000</b>	<b>14 910 000</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

4 864 663 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 650 819kr.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	4 864 663	650 819
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	8 673 275	13 537 938
	<b>13 537 938</b>	<b>14 188 757</b>

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,57	2025-01-30	237 175	255 075
Stadshypotek	1,57	2025-01-30	406 250	411 250
Swedbank Hypotek	1,00	2023-08-25	0	489 455
Stadshypotek	0,96	2024-03-30	707 625	716 125
Swedbank Hypotek	2,37	2025-10-24	1 238 750	1 253 750
Swedbank Hypotek	2,49	2028-03-24	3 213 000	3 247 000
Swedbank Hypotek	2,34	2026-01-23	3 690 000	3 730 000
SBAB	3,87	2024-11-12	4 045 138	4 086 102
			<b>13 537 938</b>	<b>14 188 757</b>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 10 283 843 kr.

**Not 19 Övriga korftfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	945	1 520
Lagstadgade sociala avgifter	725	797
	<b>1 670</b>	<b>2 317</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	26 349	27 125
Förutbetalda hyror och avgifter	307 023	280 413
Övriga upplupna kostnader	169 420	119 659
Öresutjämning	-1	-1
	<b>502 791</b>	<b>427 196</b>

Årsredovisning för HSB Brage i Malmö har av styrelsen tillsammans med revisorer, undertecknats med elektronisk signering.

Malmö den

Agneta Boman

Agneta Hallbäck

Anna Svensson

Jörgen Andersson

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

Thaha Osman  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Hansson  
av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Brage i Malmö, org.nr. 746000-5833

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brage i Malmö för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 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 Brage i Malmö för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Hansson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**AGNETA BOMAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 16:33:53



**AGNETA HALLBÄCK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 08:45:06



**ANNA SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 13:37:21



**JÖRGEN ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 15:21:06



**EVA-MARIE HANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 18:34:30



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:10:15



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**EVA-MARIE HANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 18:36:32



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:09:53



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.