



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Bollebygd i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bollebygd i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5114 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------|--------------|----------------------|
| Bollebygd 2 | 1943-06-30 | 1945 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ej 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 |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 3 | lokaler (upplåtna med bostadsrätt) | 267 |
| 1 | lokal (upplåten med hyresrätt) | 72 |
| 20 | p-platser | 0 |
| 106 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 6874 |
| Totalt 130 objekt | | 7213 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 75 st 2 rok, 11 st 3 rok, 4 st 4 rok, 4 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|-----------------------|------------|------------|
| Fredrik Guldstrand | Ordförande | 2022-02-03 |
| Lennart Tidman | Ledamot | 2022-06-28 |
| Dajan Vasilj | Ledamot | 2021-11-18 |
| Sophia Hammarberg | Ledamot | 2021-11-18 |
| Melody Elahi Shostari | Ledamot | 2021-11-18 |
| Maria Schlyter | Suppleant | 2021-11-18 |
| Martin Larsson | Suppleant | 2020-06-24 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sophia Hammarberg och Lennart Tidman samt suppleant Martin Larsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lennart Tidman, Fredrik Guldstrand, Dajan Vasilj och Sophia Hammarberg.

Revisorer har varit: Anna Lorentz och Marie Nilsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Christina Fredriksson (sammanställande) och Eva Lindgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar av 29 st närvarande.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-03.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

2017-2018 Relining av avloppsrör (Garantibesiktningen under 2023)

2019-2020 Renovering av hissarna

2020-2021 Renovering av ventilationskanalerna (Garantitiden går ut 2026-05-03)

2021 Ombyggnad brandväg / förnyad växlighet

2021-2022 Renovering av trapphusen (Garantitiden går ut 2027-06-15)

2023 Laddstolpar för möjlighet till laddning vid 8 av 20 parkeringsplatser

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

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Laddstolpar (8st)
Planering/projektering av:
Passage/bokningssystem (byte)
Entrédörrar (byte)

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

2024 Passage/bokningssystem (byte) och entrédörrar (byte)
2024 Byte av avstängnings- och flödesventiler
2025 Källarrenovering
2029 Renovering av värmesystemet
2031 Balkongrenovering
Planerade åtgärder ska finansieras med nya lån

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 138 och under året har det tillkommit 10 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 135.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|--------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 192 | 236 | 220 | 223 | 258 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 2 473 | 2 529 | 2 596 | 2 100 | 2 148 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 2 498 | 2 554 | 2 622 | 2 121 | 2 169 |
| Räntekänslighet, % | 3 | 4 | 4 | 3 | 3 |
| Energikostnad, kr/kvm | 227 | 200 | 193 | 187 | 177 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 739 | 701 | 701 | 675 | 658 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 90 | 94 | 94 | 94 | 89 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 812 | 738 | 737 | 710 | 729 |
| Nettoomsättning, tkr | 5 554 | 5 257 | 5 294 | 5 100 | 4 918 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 500 | -1 141 | 34 | -226 | 659 |
| Soliditet, % | 44 | 42 | 44 | 48 | 48 |

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

Nyckeltalet för årsavgifter är omräknat för åren 2019-2022 enl den definition som BFNAR anger, dvs även el IMD ska räknas som en del av årsavgiften.

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 | 165 075 | 0 | 0 | 165 075 |
| Underhållsfond, kr | 4 420 340 | 0 | 258 365 | 4 678 705 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 4 585 415 | 0 | 258 365 | 4 843 780 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 10 713 958 | -1 141 359 | 0 | 9 314 234 |
| Årets resultat, kr | -1 141 359 | 1 141 359 | 500 067 | 500 067 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 9 572 599 | 0 | 500 067 | 9 814 301 |
| S:a eget kapital, kr | 14 158 014 | 0 | 758 432 | 14 658 081 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 290 000 kr samt ianspråktagande skett med 31 635 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 | 9 572 599 |
| Årets resultat, kr | 500 067 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -290 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 31 635 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 9 814 301 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning, kr | 9 814 301 |
|------------------------------------|------------------|

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

| Resultaträkning | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 5 553 816 | 5 256 751 |
| Övriga intäkter | 3 | 306 448 | 63 875 |
| | | 5 860 264 | 5 320 626 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 4 | -164 126 | -127 523 |
| Planerat underhåll | 5 | -31 635 | -1 802 474 |
| Fastighetsavgift/skatt | | -189 944 | -182 524 |
| Driftskostnader | 6 | -2 734 713 | -2 311 425 |
| Övriga kostnader | 7 | -319 847 | -394 307 |
| Personalkostnader | 8 | -437 865 | -412 778 |
| Avskrivningar av anläggningstillgångar | | -1 048 227 | -1 038 045 |
| | | -4 926 357 | -6 269 076 |
| Rörelseresultat | | 933 907 | -948 450 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 44 531 | 3 398 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -478 372 | -196 397 |
| | | -433 841 | -192 999 |
| Resultat efter finansiella poster | | 500 066 | -1 141 449 |
| Årets resultat | | 500 066 | -1 141 449 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 29 255 226 | 30 150 741 |
| Pågående arbete | 10 | 98 573 | 7 600 |
| | | 29 353 799 | 30 158 341 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andel HSB Malmö ek.för | | 500 | 500 |
| | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 29 354 299 | 30 158 841 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 1 313 | 24 |
| Avräkningskonto HSB Malmö | | 2 050 420 | 985 669 |
| Övriga fordringar | 11 | 13 395 | 63 516 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 179 115 | 137 523 |
| | | 2 244 243 | 1 186 732 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Egna bostadsrätter | 13 | 8 111 | 8 111 |
| | | 8 111 | 8 111 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Summa omsättningstillgångar | 14 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| | | 4 252 354 | 3 194 843 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 33 606 653 | 33 353 684 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 165 075 | 165 075 |
| Fond för yttre underhåll | 15 | 4 678 705 | 4 420 340 |
| | | 4 843 780 | 4 585 415 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 9 314 234 | 10 713 958 |
| Årets resultat | | 500 067 | -1 141 359 |
| | | 9 814 301 | 9 572 599 |
| Summa eget kapital | | 14 658 081 | 14 158 014 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 17, 18 | 1 956 240 | 13 156 776 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 956 240 | 13 156 776 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 17, 18 | 15 878 692 | 5 082 864 |
| Leverantörsskulder | | 405 474 | 201 911 |
| Aktuella skatteskulder | | 10 974 | 3 554 |
| Övriga skulder | 19 | 92 917 | 82 198 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 604 275 | 668 367 |
| Summa kortfristiga skulder | | 16 992 332 | 6 038 894 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 33 606 653 | 33 353 684 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 500 066 | -1 141 449 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 1 048 227 | 1 038 045 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 1 548 293 | -103 404 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 14 660 | -9 514 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 150 190 | -65 777 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 1 713 143 | -178 695 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -243 684 | -7 600 |
| Omklassificering av pågående byggnationer | | 0 | 692 360 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -243 684 | 684 760 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av lån | | -404 708 | -486 332 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -404 708 | -486 332 |
| Årets kassaflöde | | 1 064 751 | 19 733 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 2 985 669 | 2 965 936 |
| Likvida medel vid årets slut | | 4 050 420 | 2 985 669 |

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 bolaget 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 97 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 2,33 %

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys är upprättad enligt indirekta metoden.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 4 836 552 | 4 606 116 |
| Årsavgifter lokaler | 195 648 | 186 336 |
| Hyror lokaler | 151 268 | 149 218 |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 120 000 | 96 000 |
| Vatten moms | 8 784 | 8 784 |
| El moms | 241 564 | 210 297 |
| | 5 553 816 | 5 256 751 |

I årsavgiften ingår värme, vatten bredband/kabel-TV samt el IMD.
El IMD debiteras separat enligt förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|----------------|---------------|
| Ersättning från försäkringsbolag | 0 | 16 534 |
| Gästrum / Övernattningsrum | 35 900 | 21 100 |
| Övriga intäkter | 78 889 | 26 241 |
| Elstöd | 191 659 | 0 |
| | 306 448 | 63 875 |

Not 4 Reparationer

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Reparation bostäder | 756 | 2 644 |
| Reparation av gemensamma utrymmen | 2 489 | 11 372 |
| Reparation tvättstuga | 14 460 | 10 265 |
| Reparation av markytor | 56 703 | 0 |
| Reparation VA&Sanitet | 0 | 2 224 |
| Reparation ventilation | 224 | 5 891 |
| Reparation el/tele | 0 | 556 |
| Reparation hissar | 70 388 | 13 796 |
| Reparationer av byggnader utvändigt | 6 542 | 8 496 |
| Reparationer, TV/antennutrustning | 1 850 | 22 834 |
| Reparation försäkringsärende | 10 715 | 45 370 |
| Reparation, övrigt | 0 | 1 851 |
| Reparationer, Värme | 0 | 2 224 |
| Öresjustering | -1 | 0 |
| | 164 126 | 127 523 |

Not 5 Planerat underhåll

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|---------------|------------------|
| Planerat UH av gemensamma utrymmen | 4 112 | 1 699 509 |
| Planerat UH tvättstuga | 0 | 78 715 |
| Planerat UH VA/sanitet | 13 161 | 24 250 |
| Planerat UH ventilation | 14 362 | 0 |
| | 31 635 | 1 802 474 |

Not 6 Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| El | 429 446 | 405 805 |
| Fjärrvärme | 900 805 | 750 239 |
| Sophantering | 127 188 | 117 292 |
| Fastighetsförsäkring | 102 024 | 99 034 |
| Kabel-TV | 38 103 | 43 080 |
| Bredband | 108 051 | 75 898 |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 707 522 | 536 092 |
| Vatten | 308 790 | 283 985 |
| Obligatoriska besiktningkostnader (OVK) | 12 784 | 0 |
| | 2 734 713 | 2 311 425 |

Not 7 Övriga kostnader

| | 2023 | 2022 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Förvaltningsarvoden | 145 715 | 170 969 |
| Revisionsarvoden | 11 959 | 19 453 |
| Övriga kostnader | 162 173 | 203 885 |
| | 319 847 | 394 307 |

Not 8 Anställda och personalkostnader

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelsearvode | 260 050 | 248 500 |
| Revisionsarvode | 37 150 | 35 500 |
| Ersättningar till övriga förtroendevalda | 47 360 | 43 200 |
| | 344 560 | 327 200 |
| Sociala kostnader | | |
| Sociala kostnader | 93 305 | 85 578 |
| | 93 305 | 85 578 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 437 865 | 412 778 |

Not 9 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 43 940 846 | 43 940 846 |
| Inköp (laddboxar, el) | 152 711 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 44 093 557 | 43 940 846 |
| Ingående avskrivningar | -13 790 105 | -12 752 060 |
| Årets avskrivningar | -1 048 227 | -1 038 045 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -14 838 332 | -13 790 105 |
| Utgående redovisat värde | 29 255 225 | 30 150 741 |
| Taxeringsvärden byggnader | 78 575 000 | 78 575 000 |
| Taxeringsvärden mark | 68 576 000 | 68 576 000 |
| | 147 151 000 | 147 151 000 |

Not 10 Pågående nyanläggningar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 7 600 | 692 360 |
| Inköp under året | 90 973 | 7 600 |
| Omklassificering till periodiskt underhåll | 0 | -692 360 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 98 573 | 7 600 |
| Utgående redovisat värde | 98 573 | 7 600 |

Pågående byggnation avser passagesystem beräknas kosta 4 milj kronor och färdigställas under hösten (okt/nov) 2024.

Not 11 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 13 395 | 62 588 |
| Andra kortfristiga fordringar | 0 | 928 |
| | 13 395 | 63 516 |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetald försäkring | 113 553 | 102 024 |
| Upplupen ränteintäkt | 9 725 | 1 250 |
| Övriga förutbetalda | 6 963 | 12 059 |
| Förutbetald bredband | 34 878 | 22 190 |
| Förutbetald kostnad Anticimex | 13 996 | 0 |
| | 179 115 | 137 523 |

Not 13 Egna bostadsrätter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------------|--------------|
| Avser lokal 100 som hyrs ut till blomsterbutik | 8 111 | 8 111 |
| | 8 111 | 8 111 |

Not 14 Kortfristiga placeringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------|------------------|------------------|
| HSB Malmö ek för | 2 000 000 | 2 000 000 |
| | 2 000 000 | 2 000 000 |

Föreningen har två bundna placeringar med löptid på 6 månader, räntesats på placeringarna är 2,85% resp 3,20%. Placeringarna löper ut 2024-03-16 och 2024-06-16.

Not 15 Fond för yttre underhåll

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 4 420 340 | 6 002 814 |
| Avsättning | 290 000 | 220 000 |
| Ianspråktagande | -31 635 | -1 802 474 |
| | 4 678 705 | 4 420 340 |

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

| Långivare | Räntesats % | Datum för konvertering | Lånebelopp 2023-12-31 | Lånebelopp 2022-12-31 |
|--------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 1,17 | 2025-06-01 | 2 038 320 | 2 120 400 |
| SEB | 0,74 | 2023-09-28 | 0 | 3 272 500 |
| SBAB | 4,87 | 2024-01-01 | 7 339 456 | 7 489 240 |
| SEB | 3,01 | 2023-04-28 | 0 | 1 497 500 |
| Stadshypotek | 0,81 | 2024-03-30 | 3 780 000 | 3 860 000 |
| Stadshypotek | 4,638 | 2024-09-20 | 4 677 156 | 0 |
| | | | 17 834 932 | 18 239 640 |

Not 17 Skulder till kreditinstitut

15 878 692 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 404 708 kr.

Om 5 år förväntas skulden uppgå till 15 811 392 kr.

Förfaller inom fem år efter balansdagen

Beräknad skuld som förfaller inom 1 år

| 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------|------------------|
| 15 878 692 | 5 082 864 |
| 15 878 692 | 5 082 864 |

Not 18 Ställda säkerheter

Pantbrev

| 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------|-------------------|
| 19 499 000 | 19 499 000 |
| 19 499 000 | 19 499 000 |

Not 19 Övriga skulder

Personalens källskatt

Lagstadgade sociala avgifter

Utgående moms 25%

Öresjustering

| 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------|---------------|
| 43 805 | 41 624 |
| 39 835 | 37 819 |
| 9 278 | 2 756 |
| -1 | 0 |
| 92 917 | 82 199 |

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el

Upplupen värme

Upplupen extern revisor

Upplupna räntekostnader lån

Förutbetalda hyror och avgifter

Övriga upplupna kostnader

Upplupen kostnad vatten och sophämtning

Öresjustering

| 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------|----------------|
| 44 463 | 50 311 |
| 0 | 115 750 |
| 14 500 | 15 500 |
| 8 576 | 19 115 |
| 483 974 | 452 495 |
| 15 481 | 15 195 |
| 37 281 | 0 |
| 0 | 1 |
| 604 275 | 668 367 |

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Fredrik Guldstrand

Sophia Hammarberg

Dajan Vasilj

Melody Elahi Shostari

Lennart Tidman

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

Anna Lorentz
föreningsvald revisor

Marie Nilsson
föreningsvald revisor

Valon Gashi
BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bollebygd i Malmö, org.nr. 746000-5114

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bollebygd 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 31a 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.

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 Bollebygd 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 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 revisionsssed 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 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 provar 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Lorentz
Av föreningen vald revisor

Marie Nilsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

FREDRIK GULDSTRAND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 10:20:42



MELODY ELAHI SHOSTARI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 20:07:09



DAJAN VASILJ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 17:27:37



SOPHIA HAMMARBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 15:20:33



LENNART TIDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 15:59:12



ANNA LORENTZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 08:58:03



MARIE NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 17:16:23



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 11:44:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANNA LORENTZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 08:56:47



MARIE NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 17:15:29



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 11:44:22



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 star något i årsredovisningen.