



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Kallan i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kallan i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5445 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kallan 1	2021-01-26	1949

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
19	p-platser	0
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 724
Totalt 79 objekt		3 724

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 2 rok, 24 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Peter Svensson	Ordförande	2022-02-23
Majvy Winter	Ledamot	2022-02-23
Monica Gialitaki	Ledamot	2002-03-07
Kai Berglund	Ledamot	2023-02-15
Bodil Karlsson Granath	Ledamot	2017-03-06
Ola Åkesson	Suppleant	2019-02-27
Mattias Frisk	Suppleant	2023-05-28



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Svensson, Monica Gialitaki, Ola Åkesson och Mattias Frisk.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Monica Gialitaki, Kai Berglund och Peter Svensson.

Revisorer har varit: Afrodita Cristea med Thaha Osman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: ingen vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-14. På stämman deltog 13 medlemmar varav 11 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 4% 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.

Senaste fastighetsbesiktning utfördes den 2024-08-20.

Vid besiktningen som utfördes framkom:

- Behov av justering av trösklar till entrédörrarna för 4A och 4B.

Från förra årets besiktning återstår punkten

- Färg som har släppt på grunden behöver åtgärdas, gäller främst utanför 6C.

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

- Bytt ståldörrar till de gamla soprummen. De används mest till förvaring av hjälpmedel till äldre men om plats finns även till barnvagnar.
- Installerat individuell mätning och debitering av el (IMD) samt bytt stigarledningar
- Installerat digital övervakning av värmesystemet med individuell mätning i varje lägenhet
- Bytt leverantör av bredband samt inkluderat kostnaden i månadsavgiften
- Fraktat bort mattbommar och ersatt med nya möblerade uteplatser
- Tillfört utemiljön nya grillplatser
- Ersatt kulvertar för varmvatten mellan husen med nya isolerade rör
- Bytt värmesystem
- Bytt ut 4 tvättmaskiner och 2 torktumlare
- Lagt om tak, inklusive ny isolering
- Monterat nya rör och rännor, nya plåtarbeten
- Fogat om alla fogar, bytt ut visst tegel

Pågående projekt:

Ett projekt för införande av laddstolpar startades under hösten 2023. Insamling av information om olika alternativ med kostnadsuppskattningar genomfördes. Förslagen presenterades på ordinarie föreningsstämma i februari 2024 där styrelsen

fick mandat att driva projektet vidare. Upphandling har genomförts och projektet beräknas att slutföras innan kalenderåret 2024 är slut. Vi kommer att installera totalt åtta laddplatser på våra nitton parkeringsplatser. Fyra på varje parkering som föreningen äger. Möjligheten att expandera till samtliga parkeringar finns om ett behov uppstår.

De närmaste budget året planeras inga större åtgärder men följande ej tidigare planerade eller tidigare lagda åtgärder kommer att utföras:

- Beskränning av föreningens träd kommer att ske under hösten 2024
- Obligatorisk VentilationsKontroll (OVK) kommer att genomföras första kvartalet 2025.
- Byte av brandvarnare i lägenheterna kommer också att ske första kvartalet 2025.

Planerat underhåll för 2026/2027 är värmeledningar och ventiler till radiatorer.

Föreningen arrangerade en välbesökt och uppskattad grillkväll i augusti.

Kallan-Nytt har utkommit 3 gånger under verksamhetsåret.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	222	189	221	293	315
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 249	8 339	8 563	8 652	3 936
Räntekänslighet, %	8	9	10	10	5
Energikostnad, kr/kvm	301	282	213	194	186
Årsavgifter, kr/kvm	989	946	872	866	860
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	98	98	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 009	969	887	880	872
Nettoomsättning, tkr	3 733	3 601	3 289	3 252	3 231
Resultat efter finansiella poster, tkr	116	192	299	430	445
Soliditet, %	11	11	10	9	15

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. I beräkningen ingår IMD-el.

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	92 640	0	0	92 640
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 548 961	0	-36 750	1 585 711
S:a bundet eget kapital, kr	1 641 601	0	-36 750	1 678 351
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 930 513	191 543	36 750	2 085 306
Årets resultat, kr	191 543	-191 543	-116 449	116 449
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 122 056	0	-79 699	2 201 755
S:a eget kapital, kr	3 763 657	0	-116 449	3 880 106

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 194 000 kr samt ianspråktagande skett med 157 250 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	2 122 056
Årets resultat, kr	116 449
Reservation till underhållsfond, kr	-194 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	157 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 201 755

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 201 755

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

Resultaträkning	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 732 983	3 601 380
Övriga intäkter	3	24 953	9 912
		3 757 936	3 611 292
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-129 726	-158 156
Planerat underhåll		-157 250	0
Fastighetsavgift/skatt		-97 800	-95 340
Driftskostnader	5	-1 809 566	-1 745 844
Övriga kostnader	6	-185 943	-192 497
Personalkostnader	7	-193 389	-190 124
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-551 828	-540 369
		-3 125 502	-2 922 330
Rörelseresultat		632 434	688 962
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 576	13 930
Räntekostnader och liknande resultatposter		-548 562	-511 348
		-515 986	-497 418
Årets resultat		116 449	191 543

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	32 551 773	33 103 601
Pågående nyanläggningar	9	48 156	0
		32 599 929	33 103 601
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	1 551	1 551
		1 551	1 551
Summa anläggningstillgångar		32 601 480	33 105 152
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 513
Avräkningskonto HSB Malmö		1 377 929	995 073
Övriga fordringar	12	65 480	89 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	110 755	125 094
		1 554 164	1 211 634
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 000 000	1 000 000
		1 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		2 554 164	2 211 634
SUMMA TILLGÅNGAR		35 155 644	35 316 786

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		92 640	92 640
Fond för yttre underhåll	14	1 585 711	1 548 961
		1 678 351	1 641 601
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 085 306	1 930 513
Årets resultat		116 449	191 543
		2 201 755	2 122 056
Summa eget kapital		3 880 106	3 763 657
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15,16,17	21 177 236	24 303 486
Summa långfristiga skulder		21 177 236	24 303 486
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15,16,17	9 548 750	6 755 500
Leverantörsskulder		109 375	80 206
Aktuella skatteskulder		9 536	7 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	430 641	406 861
Summa kortfristiga skulder		10 098 302	7 249 643
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 155 644	35 316 786

Kassaflödesanalys	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		116 449	191 543
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		551 828	540 369
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		668 277	731 912
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		40 326	-149 268
Förändring av kortfristiga skulder		55 409	55 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten		764 012	638 182
Investeringsverksamheten			
Investeringar anläggningstillgångar - laddplatser		-48 156	-664 304
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-48 156	-664 304
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-333 000	-833 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-333 000	-833 000
Årets kassaflöde		382 856	-859 122
Likvida medel vid årets början		1 995 073	2 854 195
Likvida medel vid årets slut		2 377 929	1 995 073

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. Enligt 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 har bedömts vara 46 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktnad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,23 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

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

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgiften ingår vatten och värme, el debiteras enligt förbrukning.

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	3 477 780	3 344 084
Hyror parkeringsplatser och förråd	47 600	49 800
IMD EI	207 603	181 097
Erhållna bidrag - el	0	26 399
	3 732 983	3 601 380

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Övriga intäkter	6 163	161
Överlåtelseavgift	12 417	7 773
Pantförskrivningsavgift	5 871	1 974
Öresavrundning	2	5
	24 453	9 913

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande UH bostäder	3 288	0
Löpande UH av gemensamma utrymmen	26 937	41 297
Löpande underhåll tvättutrustning	6 810	7 374
Löpande UH av installationer	11 487	0
Löpande underhåll Va/sanitet	1 507	0
Löpande UH, värme	6 793	5 642
Löpande UH, ventilation	4 570	15 012
Löpande UH el/tele	292	20 376
Löpande UH av markytor	27 203	48 623
Försäkringsskador	5 000	17 957
Löpande UH, övrigt	0	650
Löpande UH av byggnader utvändigt	35 485	1 225
Skadegörelse	354	0
	129 726	158 156

Not 5 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förbrukningsmaterial, fastighetsskötsel	3 228	6 312
Snörenhållning	7 075	4 249
Fastighetsskötsel, grundavtal	192 330	181 894
Städ, grundavtal	114 132	106 214
Fastighetsskötsel, extradebiteringar	0	1 693
Serviceavtal	68 246	47 587
Elavgifter för drivkraft och belysning	283 964	281 673
Uppvärmning, fjärrvärme	619 780	585 881
Vatten	218 548	183 737
Sophämtning och källsortering	74 265	90 722
Fastighetsförsäkringar	65 507	59 663
Bevakningskostnader	0	26 237
Brandskydd	23 463	25 140
Kabel-TV	64 828	55 871
Bredband	62 200	62 200
Servicekostnader för fördelningsmätning	12 000	19 500
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	7 272
	1 809 566	1 745 845

Not 6 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	111 708	116 966
Revisionsarvoden	16 300	14 100
Övriga externa kostnader	57 935	61 432
	185 943	192 498

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	150 500	148 205
Övrigt arvode suppleanter och uppdrag	12 442	8 842
	162 942	157 047
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	30 448	33 077
	30 448	33 077
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	193 390	190 124

Not 8 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	24 789 341	24 125 037
Nyanskaffning IMD-el/stigarledning	0	664 304
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 789 341	24 789 341
Ingående avskrivningar	-10 003 115	-9 462 747
Årets avskrivningar	-551 828	-540 368
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 554 943	-10 003 115
Mark	18 317 375	18 317 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde mark	18 317 375	18 317 375
Utgående redovisat värde	32 551 773	33 103 601
Taxeringsvärden byggnader	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärden mark	17 600 000	17 600 000
	46 600 000	46 600 000

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2024-08-31	2023-08-31
Inköp under året - Laddplatser	48 156	664 304
Aktivering - IMD el/stigarledning	0	-664 304
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 156	0

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 051	1 051
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 551	1 551

Not 11 Kortfristiga placeringar

	2024-08-31	2023-08-31
Kortfristiga placeringar hos HSB	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 000 000

Not 12 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	65 480	53 633
Momsfordran - IMD-el investering	0	36 321
	65 480	89 954

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	3 498	2 163
Förutbet. kostnader - försäkring, serviceavtal, bredband	107 257	122 931
	110 755	125 094

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	1 548 961	1 408 961
Avsättning yttre fond	194 000	140 000
Uttag yttre fond	-157 250	0
	1 585 711	1 548 961

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	34 075 000	34 075 000
	34 075 000	34 075 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Stadshypotek	3,98	2026-10-30	3 833 986	3 883 986
Stadshypotek	0,86	2025-03-01	9 312 250	9 408 750
Stadshypotek	0,82	2026-09-01	1 845 000	1 865 000
Stadshypotek	1,37	2029-03-01	9 312 250	9 408 750
Swedbank Hypotek	3,79	2027-05-25	6 422 500	6 492 500
			30 725 986	31 058 986

Not 17 Skulder till kreditinstitut

9 548 750 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 333 000 kr. Inplanerad amortering det kommande året är 333 000. Beräknad skuld om 5 år 29 060 986 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	9 548 750	6 755 500
Beräknad skuld som förfaller inom 5 år.	21 177 236	14 798 236
Beräknad skuld som förfaller senare än 5 år.	0	9 505 250
	30 725 986	31 058 986

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	17 266	16 632
Upplupna kostnader - el, värme, vatten m.m.	94 620	79 462
Förutbetalda hyror och avgifter	318 755	310 767
	430 641	406 861

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

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö

Peter Svensson

Monica Gialitaki

Bodil Karlsson Granath

Majvy Winter

Kai Berglund

Min revisionsberättelse har lämnats

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kallan i Malmö , org.nr. 746000-5445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kallan i Malmö för räkenskapsåret 20230901-20240831.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kallan i Malmö för räkenskapsåret 20230901-20240831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

PETER SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-01-09 kl. 17:51:40



MONICA GIALITAKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-09 kl. 23:21:44



BODIL KARLSSON GRANATH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-10 kl. 13:48:45



MAJVY WINTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-09 kl. 18:07:09



KAI BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-09 kl. 12:15:07



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-12 kl. 16:50:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-12 kl. 16:49:01



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.

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 står något i årsredovisningen.