



Brf Lessö



MEDLEM I HSB



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Lessö i Malmö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lessö i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6070 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-30.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Tomtebo 13	Malmö Kommun	0 år		1954

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	204
123	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 247
28	p-platser	0
81	garageplatser	0
5	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 149
Totalt 240 objekt		8 600

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 51 st 2 rok, 30 st 3 rok, 22 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Adam Arvidsson	Ordförande	2002-05-21	
Hans-Olof Holmqvist	Ledamot	2018-05-30	
Barbro Holmström	Ledamot	2004-05-15	
Charlotte Klow	Ledamot	2019-05-27	
Ellinor Nyberg	Ledamot	2022-05-23	
David Ravanelli	Ledamot	2021-05-24	2023-12-12
Martin Karlsson	Suppleant	2018-05-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Ellinor Nyberg och Hans-Olof Holmqvist samt suppleant Martin Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Barbro Holmström, Adam Arvidsson, Charlotte Klow, Hans-Olof Holmqvist, Ellinor Nyberg och David Ravanelli.

Revisorer har varit: Eric Christian Paulsen vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Carl Magnus Pålsson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året har styrelsen arbetat med att få ny bostadsrättshavare och nya hyresgäster till Flügger färgs tidigare lokaler. Arbetet har gått utmärkt och nya verksamheter är på ingång med full etablering under 2024.

Som styrelsen i förra årets redovisning meddelade så har föreningen under ett flertal år genomfört samtliga av de större renoveringsarbeten som vi är i behov av att göra. Det gör att vi har en hög teknisk kvalitet i föreningen samtidigt som att även vår ekonomi är både god och i balans. Styrelsen har av den anledningen under året arbetat med ett flertal mindre åtgärder, enligt nedan:

- Slutfört den obligatoriska ventilationskontrollen i samtliga av våra lägenheter och lokaler. Samtliga lägenheter och större delen av lokalerna är efter justeringar godkända. Kvar för 2024 finns utbyte av ventilationsaggregat samt ombyggnad av ventilationskanaler i de lokaler som Flügger färg tidigare ägde och hyrde, detta för att möta dagens krav och matcha nya verksamheter.
- Utfört en fullständig brandskyddskontroll helt anmärkningsfritt.
- Som tidigare meddelats så pågår en planering inför utbyte av våra hissar som tidigast kommer att ske under 2026. Under året har ett par större serviceåtgärder på hissarna utförts.
- Med anledning av ett löpande bristfälligt underhållsarbete från VA-Syd så har föreningen under året haft 2 större vattenskador som inneburit att vatten trängt upp i vårt avlopp i källarlokalerna då VA-Syd inte underhållit sina avloppsbrunnar utanför föreningen. Återställning av dessa lokaler har utförts.

- Tidigare Flügger färgs hyreslokal har inte under många år blivit renoverad, då det av hyresgästen inte varit efterfrågat. När nu kontrakt tecknats med ny hyresgäst så har renovering av lokalen påbörjats.
- Utbyte har gjorts av trapphusbelysningen samt inköp av ny belysning till informationstavlor (för installation under 2024). Belysningen har bytts ut för att dels estetiskt bli mer tilltalande, dels som en energibesparande åtgärd.
- Enligt beslut på stämma 2023 så skall funktion för gemensam el införas i föreningen. Projekteringsunderlag har under året tagits fram inför upphandling och installation kommer att ske under 2024.
- Inför kommande installation, under 2024, av kamerabevakning i miljöhusen så har under året förberedelse inför installation gjorts.
- Bastuaggregatet gick sönder under året och ett nytt köptes in, installation sker under 2024.
- Under året har föreningens hemsida utvecklats och en struktur för elektronisk medlemsinformation utarbetats. Införande sker under 2024.

Utöver ovanstående har föreningen den 17/11-2023 utfört den stadgeenliga fastighetsbesiktningen samt uppdaterat föreningens periodiska underhållsplan, en plan som även ligger till grund för ekonomisk budget och långsiktig ekonomisk planering.

Föreningen har under de senaste åren utfört nedanstående underhåll:

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheterna: Omläggning av tak, omfogning av fasad med flertalet andra åtgärder, större kompletteringar av våra planteringar samt ommålningsarbeten. Byggnation av miljöhus, installation av postboxar samt byte av bredbandsleverantör och uppsägning av extern teknisk förvaltning. Föreningen antog under 2017 och 2023 nya stadgar. Mellan 2017–2019 genomfördes ett fullständigt stambyte med badrumsrenoveringar samt ett flertal andra åtgärder, arbetet avslutades i mars månad 2019. 2021 genomfördes trapphusmålning samt installation av nytt porttelefon- och passagesystem.

För övrig information se föreningens hemsida på www.lesso.se

Föreningen planerar inom de närmsta 5 åren att:

- Under 2024 genomföra ett större renoveringsarbete avseende ventilationen i Flügger färgs tidigare lokaler.
- Under 2024 installera kamerabevakning i miljöhusen.
- Under 2024 införa gemensam el i föreningen.
- Under 2026, som tidigast genomföra utbyte av hissarna på Köpenhamnsvägen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 166. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 166.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	185	291	325	357	168
Skuldsättning, kr/kvm	5 006	5 082	5 160	5 233	5 233
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 128	5 206	5 285	5 360	5 360
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	260	225	218	180	191
Årsavgifter, kr/kvm	939	845	845	845	768
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	92	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	1 007	897	896	898	817
Nettoomsättning, tkr	8 464	7 671	7 671	7 628	6 886
Resultat efter finansiella poster, tkr	-211	1 140	475	1 673	177
Soliditet, %	25	25	23	23	20

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	308 620	0	0	308 620
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 906 959	0	5 594	4 912 553
S:a bundet eget kapital, kr	5 215 579	0	5 594	5 221 173
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 906 664	1 139 658	-5 594	10 040 727
Årets resultat, kr	1 139 658	-1 139 658	-210 975	-210 975
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 046 322	0	-216 569	9 829 752
S:a eget kapital, kr	15 261 901	0	-210 975	15 050 925

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 658 000 kr samt ianspråktagande skett med 652 405 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	10 046 322
Årets resultat, kr	-210 975
Reservation till underhållsfond, kr	-658 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	652 405
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 829 752

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 829 752

Ekonomiska kommentarer till årets resultat

Vi lever i en orolig värld där styrelsen under de senaste åren, som vi också årligen informerat om, mycket noga följt och följer den ekonomiska utvecklingen. Vi har balanserat de dramatiskt ökade kostnaderna på framför allt fjärrvärme, räntor och övriga kostnader som drivits upp av den höga inflationen mot att försiktigt öka årsavgifterna till en nivå som motsvarat ökningarnas

storlek med målsättningen att inte sänka boendekvaliteten i föreningen.

HSB Brf. Lessö har idag och sedan många år tillbaka en god ekonomi som är i balans. Det gör att vi känner oss trygga med vår långsiktiga ekonomiska plan och förväntar oss just nu inga stora avgiftsökningar baserat på underhållsbehovet.

Vi har med undantag från åren med stambyte och de stora kostnadsökningarna 2022–2023 budgeterat för en årlig ökning av årsavgifterna med 3% och det är fortsatt vår ambition att försöka klara det.

Styrelsen valde att höja årsavgiften fr. o. m. 2023-01-01 med 11% som ett resultat av hög inflation, kraftigt ökade fjärrvärmekostnader och räntekostnader. 2024-01-01 valde vi som normal indexuppräknings att höja årsavgiften med 3%.

Under 2023 har vi haft omläggning av lån som drivit upp räntekostnaderna. Under 2024 kommer vi på motsvarande sätt att ha 2 omläggningar. Styrelsen balanserar i en mix mellan korta och längre bindningstider där vi för närvarande siktar på att kommande omläggningar bör väljas med korta bindningstider samtidigt som att dessa räntor är högre.

Föreningen har idag en belåningsgrad strax över snittföreningen i Malmö. Belåningsgraden är fortsatt låg i förhållande till omfattningen av det utförda periodiska underhåll samt det underhåll som vi enligt plan har framför oss. Styrelsen har sedan många år tillbaka som policy att genomföra det periodiska underhållet i största möjliga mån med eget kapital för att därmed inte löpande öka vår upplåning. Detta kräver en tydlig ekonomisk styrning där vi medlemmar genom våra årsavgifter löpande medverkar till att bygga upp behövligt kapital.

Malmö Kommun har beslutat om att ta ut fullt marknadsvärde vid omläggning av tomträttsavtalen. Föreningens avtal löper ut den sista december 2028 och diskussioner har inletts för att se vad detta innebär för framtida anpassning av årsavgiften för att möta den kommande kostnadsökningen.

Årets resultat är ett underfinansierat resultat. Det är första gången på många normalår som föreningen inte gör ett överskott. Årets resultat visar dock fortsatt att föreningens ekonomi är i balans då våra driftkostnader täcks av våra intäkter.

Årets resultat är därmed ett resultat av att styrelsen på ett ansvarsfullt sätt valt att genomföra ett stort antal åtgärder som beskrivs i inledningen i denna förvaltningsberättelse. Åtgärder som inte skrivs av under flertalet år utan där vi i stället valt att ta hela kostnaden under 2023 vilket direkt påverkar resultatet.

Styrelsen har under året beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällandes stadgar.

Finansiell underhållsplan

Som informerades om på föreningsstämman 2023 så har styrelsen med anledning av våra känningar om större ränteförändringar arbetat med framtagning av en finansiell underhållsplan. Vi har gjort detta arbete tillsammans med JLL Debt Financial Advisory som är de som för HSB administrativt hanterar våra låneupphandlingar. Vi har gjort detta för att genomlysa aktuell skuldportfölj och få professionella långsiktiga rekommendationer givet framtida investeringsbehov.

Resultatet av detta arbete pekar på en rekommenderad amortering om 2% per år, alltså 0,5% högre än styrelsens tidigare ambition. Styrelsen har med anledning av de fortsatt höga räntekostnaderna valt att under 2023 amortera ca. 1,5% av aktuell låneskuld.

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-312022-01-01
-2022-12-31**Rörelsens intäkter**

Omsättning	2	8 464 136	7 671 233
Övriga intäkter	3	198 827	46 457
		8 662 963	7 717 690

Rörelsens kostnader

Reparationer	4	-667 174	-208 441
Planerat underhåll	5	-652 405	-87 515
Fastighetsavgift/skatt		-269 377	-260 767
Driftskostnader	6	-3 710 624	-3 285 711
Övriga kostnader	7	-684 343	-377 295
Personalkostnader	8	-279 675	-303 561
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 275 606	-1 275 606
		-7 539 204	-5 798 896
Rörelseresultat		1 123 759	1 918 794

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		140 090	19 937
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 474 823	-799 072
		-1 334 733	-779 135

Årets resultat**-210 975** **1 139 658**

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	50 084 942	51 335 648
Inventarier	10	24 900	49 800
		50 109 842	51 385 448
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		50 110 342	51 385 948
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		22 686	0
Avräkningskonto HSB Malmö		3 381 989	2 609 004
Övriga fordringar	12	132 512	4 054
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	199 345	173 485
		3 736 532	2 786 543
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		6 000 000	6 000 000
		6 000 000	6 000 000
<i>Kassa och bank</i>		31 896	31 896
Summa omsättningstillgångar		9 768 428	8 818 439
SUMMA TILLGÅNGAR		59 878 770	60 204 387

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		308 620	308 620
Fond för yttre underhåll	14	4 912 553	4 906 959
		5 221 173	5 215 579
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		10 040 727	8 906 664
Årets resultat		-210 975	1 139 658
		9 829 752	10 046 322
Summa eget kapital		15 050 925	15 261 901
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	22 000 000	30 000 000
Summa långfristiga skulder		22 000 000	30 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	21 053 375	13 709 375
Leverantörsskulder		687 564	218 172
Aktuella skatteskulder		52 055	33 815
Övriga skulder		7 560	7 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 027 291	973 563
Summa kortfristiga skulder		22 827 845	14 942 486
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 878 770	60 204 387

Kassaflödesanalys

Not

**2023-01-01
-2023-12-31****2022-01-01
-2022-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-210 975

1 139 658

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 275 606

1 275 606

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****1 064 631****2 415 264****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-177 004

630

Förändring av kortfristiga skulder

541 359

-541 810

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 428 986****1 874 084****Finansieringsverksamheten**

Upptagna/amortering av lån

-656 000

-665 625

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-656 000****-665 625****Årets kassaflöde****772 986****1 208 459****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

8 640 901

7 432 442

Likvida medel vid årets slut**9 413 887****8 640 901**

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 53 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 %

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.

Kassaflödanalys

Kassaflödanalysen är upprättad enligt indirekta metoden.

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgiften ingår vatten, värme, kabel TV och bredband.

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	7 215 624	6 500 508
Årsavgifter lokaler	664 068	598 272
Hysesintäkter	584 444	572 453
	8 464 136	7 671 233

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	70 604	46 457
Erhållna bidrag	128 223	0
	198 827	46 457

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Löpande underhåll av bostäder	2 229	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	166 461	10 580
Löpande underhåll tvättutrustning	41 238	28 526
Löpande underhåll av installationer	7 605	10 897
Löpande underhåll Va/sanitet	96 561	42 457
Löpande underhåll värme	9 277	369
Löpande underhåll ventilation	53 483	6 625
Löpande underhåll el	38 708	0
Löpande underhåll av hissar	87 601	7 696
Löpande underhåll av markytor	99 292	82 851
Försäkringsskador	33 905	2 000
Reparation, lokaler	22 531	0
Reparationer, TV/antennutrustning	0	15 709
Reparation, övrigt	8 283	731
	667 174	208 441

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Periodiskt underhåll el	48 093	87 515
Planerat UH lokaler	11 463	0
Planerat UH VA/sanitet	219 875	0
Planerat UH Ventilation	106 359	0
Planerat UH el/tele	266 615	0
	652 405	87 515

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalsvård	907 691	803 478
El	327 665	310 177
Uppvärmning	1 501 583	1 288 826
Vatten	404 568	334 089
Sophämtning	196 593	176 348
Övriga avgifter	360 156	360 427
Tomträttsavgäld kommer att gälla till 2029-01-01.	12 368	12 368
Öresutjämning		-2
	3 710 624	3 285 711

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	236 598	195 684
Revisionsarvoden	15 147	14 259
Övriga kostnader	432 598	167 352
	684 343	377 295

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	201 844	211 137
Revisorsarvode	11 145	13 208
Övriga kostnader anställda	6 000	15 750
	218 989	240 095
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	60 686	63 466
	60 686	63 466
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	279 675	303 561

Not 9 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 561 327	62 561 327
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 561 327	62 561 327
Ingående avskrivningar	-11 225 679	-9 974 973
Årets avskrivningar	-1 250 706	-1 250 706
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 476 385	-11 225 679
Bokfört värde byggnader	50 084 942	51 335 648
Taxeringsvärden byggnader	90 400 000	90 400 000
Taxeringsvärden mark	72 993 000	72 993 000
	163 393 000	163 393 000
Bokfört värde byggnader	50 084 942	51 335 648
	50 084 942	51 335 648

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	239 058	239 058
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	239 058	239 058
Ingående avskrivningar	-189 258	-164 358
Årets avskrivningar	-24 900	-24 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-214 158	-189 258
Utgående redovisat värde	24 900	49 800

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	132 512	4 054
	132 512	4 054

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	199 345	173 485
	199 345	173 485

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	4 906 959	4 477 474
Avsättning	658 000	517 000
Ianspråktagande	-652 405	-87 515
Öresutjämning	-1	0
	4 912 553	4 906 959

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	45 241 000	45 241 000
	45 241 000	45 241 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

21 053 375 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 656 000 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	21 053 375	13 709 375
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	22 000 000	30 000 000
	43 053 375	43 709 375

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek	3,19	2023-03-28	0	1 334 375
Stadshypotek	3,03	2023-03-23	0	3 000 000
Swedbank Hypotek	2,44	2023-01-28	0	2 375 000
Stadshypotek	4,60	2026-06-30	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	3,35	2025-06-30	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	3,15	2024-06-30	15 000 000	15 000 000
Swedbank Hypotek	4,96	2024-03-28	6 053 375	
			43 053 375	43 709 375

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 39 773 375 kr.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	6 975	11 331
Förutbetalda hyror och avgifter	664 728	686 227
Övriga upplupna kostnader	355 586	276 005
Öresutjämning	2	0
	1 027 291	973 563

Malmö den

Adam Arvidsson
Ordförande

Barbro Holmström

Hans-Olof Holmqvist

Charlotte Klow

Ellinor Nyberg

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

Thaha Osman
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eric Paulsen
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lessö i Malmö, org.nr. 746000-6070

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lessö 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lessö 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eric Paulsen
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ADAM ARVIDSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 14:52:48



CHARLOTTE KLOW

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 19:21:52



ELLINOR NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 19:08:56



HANS-OLOF HOLMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 09:52:07



BARBRO HOLMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 08:18:52



ERIC CHRISTIAN PAULSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 21:52:42



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 15:30:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ERIC CHRISTIAN PAULSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 21:51:06



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 15:28:56



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.