



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening
Huggaren i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Huggaren i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5601 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dolken 10	1952-07-18	1946
Dolken 11	1952-07-18	1946
Hjälmen 3	1952-07-08	1946
Huggaren 8	1952-07-08	1946
Kyllret 4	1952-07-08	1949

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	159
4	lokaler (hyresrätt)	180
257	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 251

Totalt 264 objekt	12 590
-------------------	--------

Föreningens lägenheter fördelas på: 81 st 1 rok, 158 st 2 rok, 16 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tomas Nilsson	Ordförande	2024-02-26	
Brian Petersen	Ordförande	2023-03-04	2024-02-26
Lewis Lebolt	Ledamot	2017-02-28	2024-02-26
Ben Brunström	Ledamot	2017-02-28	
Johan Threms	Ledamot	2021-03-01	2024-02-26
James Timmerby	Ledamot	2023-03-04	
Adis Julardzija	Ledamot	2021-03-01	2024-01-04
Jens Arnslätt	Ledamot	2024-02-26	
Berit Kiehl	Ledamot	2023-03-04	
Alfred Elmelid	Ledamot	2023-03-04	
Malik Chaudhry	Ledamot	2024-01-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Berit Kiehl, James Timmerby, Alfred Elmelid och Ben Brunström

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tomas Nilsson, Ben Brunström, Berit Kiehl och Alfred Elmelid.

Revisorer har varit: Daniel Svärd och Hanna Lundström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Maria Forsman (sammankallande), samt Robert Cret, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-05. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +6,9%.

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 15/6 2024.

Nya stadgar antogs i början av 2024 efter två stämmor.

Ordinarie stämma hölls 2024-02-05.

Avgifterna höjdes med 6,9% den 2024-01-01.

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

Arbetet med att byta ut värmepåsar har börjat med Sandbackegången 4 och Sandbackegatan 5.

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

Under året har stort fokus lagts på att se över kostnaderna för att lägga en bra grund inför framtiden.

Avtalet för fastighetsförvaltning och -skötsel löpte ut 2023-12-31, varför ny upphandling gjordes. Sekant fick förnyat förtroende för dessa uppdrag.

Under verksamhetsåret har följande medlemsaktiviteter genomförts: luciaträff med glögg den 13 december, grillning den 19 maj och introduktion till föreningen för nyinflyttade den 13 juni.

Styrelsen har genomfört ett cykelprojekt där kvarlämnade cyklar rustats upp och nu är tillgängliga i en cykelpool.

Under året har bastun renoverats.

Fortsatt fokus på utemiljön där en inventering av befintliga växter gjorts. Inventeringen visade att det finns cirka 80 olika växter på Huggarens mark. Plan för hur utemiljön ska utvecklas håller på att tas fram.

På de grillplatserna som har plattor har vi tvättat och fräschat upp. Vi har reparerat skärmar efter höststormen, bytt ut några parasoller och gjort en trevligare uteplats vid Sperlingsgatan 9A

Nytt hyresavtal tecknat med Pizzeria Algarve.

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

Arbete med utemiljön fortsätter enligt fastslagen plan. Trädgården är indelad i fem områden som hanteras år för år i en femårsplan.

Föreningen fortsätter planera in aktiviteter för medlemmar för att skapa en större delaktighet i det gemensamma boendet.

Utbytesprojektet av värmeväxlare fortsätter enligt underhållsplan där två värmeväxlare byts per år tills alla är utbytta.

Utbyte av utrustning i tvättstugan sker under kommande år.

2026 ska taken besiktigas.

Upplysning vid förlust

Föreningen har påbörjat investering i nya värmeväxlare vilket kommer att leda till lägre uppvärmningskostnader i framtiden.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft stort fokus på ekonomin och intäkter kontra utgifter har stadigt förbättrats under verksamhetsåret. Detta föranleder att styrelsen ser ljus på framtiden för att föreningen framöver ska kunna finansiera sina åtaganden. Styrelsen analyserar det ekonomiska läget och kommer att lägga en avvägd avgiftshöjning för kommande år för att säkerställa att finansiella förpliktelser kan infrias.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 291.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 294.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	107	146	162	225	241
Skuldsättning, kr/kvm	4 542	4 581	4 765	4 811	4 860
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 667	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	308	259	150	139	140
Årsavgifter, kr/kvm	1 017	965	937	919	916
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 068	978	942	941	931
Nettoomsättning, tkr	13 063	12 163	11 485	11 492	11 722
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 252	-652	-2 029	-786	-80
Soliditet, %	14	10	16	19	18

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	315 131	0	0	315 131
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 018 187	0	726 906	4 745 093
S:a bundet eget kapital, kr	4 333 318	0	726 906	5 060 224
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 279 958	-652 463	-726 906	5 900 589
Årets resultat, kr	-652 463	652 463	-1 251 961	-1 251 961
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 627 495	0	-1 978 867	4 648 628
S:a eget kapital, kr	10 960 813	0	-1 251 961	9 708 852

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 931 000 kr samt ianspråktagande skett med 204 094 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 627 495
Årets resultat, kr	-1 251 961
Reservation till underhållsfond, kr	-931 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	204 094
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	4 648 628

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 648 628

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

Resultaträkning

Not

2023-09-01
-2024-08-312022-09-01
-2023-08-31**Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

13 062 632

12 031 509

Övriga intäkter

3

382 242

300 426

13 444 874**12 331 935****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-1 172 356

-701 564

Planerat underhåll

5

-204 094

-241 972

Fastighetsavgift/skatt

-431 810

-421 273

Driftskostnader

6

-7 563 309

-6 899 223

Övriga kostnader

7

-790 095

-617 150

Personalkostnader

8, 9

-425 522

-605 607

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-2 398 280

-2 253 028

-12 985 466**-11 739 817****Rörelseresultat****459 408****592 118****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

41 455

14 161

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 752 822

-1 258 743

-1 711 367**-1 244 582****Årets resultat****-1 251 961****-652 463**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	64 681 424	65 870 891
Pågående nyanläggningar	11	447 100	618 000
		65 128 524	66 488 891
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		65 129 224	66 489 591
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	73 485
Avgifts- och hyresfordringar		63 250	36 663
Avräkningskonto HSB Malmö		3 019 156	4 736 829
Övriga fordringar	13	191 790	186 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	275 401	219 110
		3 549 597	5 252 265
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		1 000 000	0
		1 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		4 549 597	5 252 265
SUMMA TILLGÅNGAR		69 678 821	71 741 856

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		315 131	315 131
Fond för yttre underhåll	15	4 745 093	4 018 187
		5 060 224	4 333 318
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		5 900 589	7 279 958
Årets resultat		-1 251 961	-652 463
		4 648 628	6 627 495
Summa eget kapital		9 708 852	10 960 813
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	37 017 214	31 973 683
Summa långfristiga skulder		37 017 214	31 973 683
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	20 163 897	25 801 696
Leverantörsskulder		550 767	939 036
Aktuella skatteskulder		43 466	32 929
Övriga skulder	19	199 523	31 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 995 102	2 002 045
Summa kortfristiga skulder		22 952 755	28 807 360
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 678 821	71 741 856

Kassaflödesanalys	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 251 961	-652 463
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 398 280	2 253 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 146 319	1 600 565
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 005	-190 449
Förändring av kortfristiga skulder		-216 806	1 055 425
Kassaflöde från den löpande verksamheten		914 508	2 465 541
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 037 912	-2 433 391
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 037 912	-2 433 391
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-594 268	-594 268
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-594 268	-594 268
Årets kassaflöde		-717 672	-562 118
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 736 829	5 298 947
Likvida medel vid årets slut		4 019 157	4 736 829

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 63 år. Avskrivningarna 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 2,11 %.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Lånfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 29 915 112 kr (fg år 29 915 112kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	12 136 063	11 490 900
Hysesintäkter	254 631	236 764
El moms (Individuell mätning)	671 938	303 845
	13 062 632	12 031 509

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgift vatten	2 065	3 540
Årsavgift värme	5 051	6 396
Fastighetsskatt	4 072	3 372
Övriga intäkter	371 054	182 904
Elstöd	0	104 214
	382 242	300 426

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande UH bostäder	1 880	53 620
Löpande UH av gemensamma utrymmen	272 958	40 580
Löpande UH av installationer	12 098	26 657
Löpande UH, värme	0	15 319
Löpande UH, ventilation	10 191	27 125
Löpande UH el/tele	150 533	28 998
Löpande UH av byggnader utvändigt	5 625	0
Löpande UH av markytor	383 656	78 326
Reparation försäkringsärende	76 688	13 551
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	91 567	108 850
Löpande UH, TV/antennutrustning	34 515	51 779
Löpande UH, VA/sanitet	125 459	143 336
Löpande UH, lokaler	7 188	0
Löpande UH, övrigt	0	113 423
	1 172 358	701 564

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	126 234	0
Planerat uh av installationer	22 988	322 500
Planerat uh värme	0	-276 891
Planerat uh ventilation	54 872	196 363
	204 094	241 972

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 678 166	2 660 079
El	1 119 511	634 180
Uppvärmning	2 005 578	1 867 539
Vatten	752 556	762 536
Sophämtning	351 050	384 691
Övrigt	656 448	590 198
	7 563 309	6 899 223

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	355 397	284 324
Revisionsarvoden	25 175	23 200
Övriga externa kostnader	409 524	309 626
	790 096	617 150

Not 8 Medelantalet anställda

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Medelantalet anställda	0	0

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	278 140	393 790
Revisionsarvode	32 382	31 206
Löner och andra ersättningar	24 616	22 290
Övriga kostnader anställda	0	29 110
	335 138	476 396
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	90 384	129 211
	90 384	129 211
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	425 522	605 607

Not 10 Byggnader och Mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	103 477 499	101 737 116
Överfört från Pågående och avser IMD EL		1 202 883
Överfört från Pågående och avser styr & övervak		537 500
Överfört porttelefon	1 208 812	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 686 311	103 477 499
Ingående avskrivningar	-37 990 884	-35 741 085
Årets avskrivningar	-2 359 530	-2 249 799
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 350 414	-37 990 884
Ingående värde markanläggningar	387 500	0
Överfört från pågående till markanläggningar		387 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	387 500	387 500
Ingående avskrivningar	-3 229	0
Årets avskrivningar	-38 750	-3 229
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 979	-3 229
Utgående redovisat värde	64 681 418	65 870 886
Bokfört värde byggnader	105 230 000	105 230 000
Bokfört värde mark	56 660 000	56 660 000
	161 890 000	161 890 000

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Pågående byggnation avser värmeväxlare som uppgår hittills till 447 100 kr.

Avslutat arbete avser porttelefon och uppgick till 1 208 812 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	618 000	312 500
Inköp	1 037 912	1 895 883
Överfört till byggnader och markanläggningar	-1 208 812	-1 590 383
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	447 100	618 000
Utgående redovisat värde	447 100	618 000

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Utgående redovisat värde	700	700

Not 13 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	191 790	186 178
	191 790	186 178

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	35 423	2 384
Förutbetalda kostnader försäkring	83 397	74 809
Förutbetalda kostnader bredband	49 665	49 679
Övriga förutbetalda kostnader	106 916	92 238
	275 401	219 110

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	4 018 187	3 436 159
Avsättning	931 000	824 000
Ianspråktagande	-204 094	-241 972
	4 745 093	4 018 187

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	63 200 000	63 200 000
	63 200 000	63 200 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Stadshypotek AB	3,71	2027-06-01	12 382 500	12 512 500
Swedbank	1,07	2024-10-25	7 708 186	7 789 166
Swedbank	4,386	2025-01-28	5 657 175	5 715 799
Stadshypotek AB	0,5	2022-12-30		0
Nordea Hypotek	4,88	2028-09-20	13 006 241	13 139 981
Nordea Hypotek	0,77	2026-01-21	12 016 737	12 141 261
Nordea Hypotek	4,21	2024-12-29	6 410 272	6 476 672
			57 181 111	57 775 379

Not 18 Skulder till kreditinstitut

20 163 897 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 594 268 kr

Beräknad skuld om 5 år 54 209 771 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	20 163 897	25 801 696
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	37 017 214	31 973 683
	57 181 111	57 775 379

Not 19 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Depositioner	8 000	8 200
Inre fond	20 519	20 519
Mervärdesskatt	168 649	1 013
Påminnelser/överlåtelse till HSB	2 355	1 922
	199 523	31 654

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	269 292	218 615
Övriga upplupna kostnader	145 180	256 500
Förutbetalda hyror och avgifter	1 134 832	1 112 899
Upplupna arvoden	168 116	185 800
Beräknat arvode för revision	24 000	23 200
Upplupen el	87 958	43 461
Upplupen värme	80 283	79 496
Upplupen sophämtning	12 707	12 304
Upplupen vatten	72 794	69 771
Periodisering hyresintäkter	-60	0
	1 995 102	2 002 046

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

Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelse och revisorer.

Malmö

Tomas Nilsson
Ordförande

Jens Arnslätt

Ben Brunström

Malik Chaudhry

James Timmerby

Berit Kiehl

Alfred Elmelid

Vår revisionsberättelse har lämnats

Alexandra Ong
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB

Daniel Svärd
Av föreningen utsedd revisor

Hanna Lundström
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Huggaren i Malmö, org.nr. 746000-5601

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Huggaren i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Huggaren i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Daniel Svärd
Av föreningen vald revisor

Hanna Lundström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

TOMAS NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-04 kl. 14:38:00



BEN BRUNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 14:27:37



MALIK CHAUDHRY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 11:56:18



JENS ARNSLÄTT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-07 kl. 21:19:50



ALFRED ELMELID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 21:52:24



BERRIT KIEHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 22:46:16



JAMES TIMMERBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-07 kl. 14:25:20



HANNA LUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-19 kl. 17:35:28



DANIEL SVÄRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-20 kl. 19:06:59



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-21 kl. 15:56:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

HANNA LUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-19 kl. 17:36:00



DANIEL SVÄRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-19 kl. 19:55:17



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-21 kl. 15:55:43



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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