



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Loke i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Loke i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5809 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1939. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Midgård 8	1939-06-30	1939

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	723
4	p-platser	0
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 922
Totalt 62 objekt		3 645

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

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Innerstaden GA:41	G:A	716438-7834	4,81 %	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Yvonne Clarén	Ordförande	2022-12-01	
Gunnel Persson	Ledamot	2022-12-01	
Lone Johansson	Ledamot	2023-03-12	
Ulla Hovi	Ledamot	2022-12-01	
Kajsa Jönsson	Ledamot	2022-12-01	
Ola Dahlqvist	Suppleant	2022-12-01	2024-06-10
Peter Malmström	Suppleant	2024-05-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulla Hovi, Yvonne Clarén, Gunnel Persson, Kajsa Jönsson, Peter Malmström(suppleant).

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Yvonne Clarén, Gunnel Persson, Ulla Hovi och Kajsa Jönsson.

Revisorer har varit: William Mårtensson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Valentina Ketikidis (sammankallande) och Sofie Lindberg valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-30.

Utförda arbete under räkenskapsåret:

Spolning och filmning av avloppsledningar inför eventuell relining.

Utförda arbeten tidigare år:

Årtal	Åtgärd
2023	Byte av vatten-, värme- och elmätare till lägenheter
2023	Nödtelefon i hissarna
2022	Nytt yttertak på utbyggnaden
2021	Nytt innertak i lokal
2021	Lagt klinkers i miljöhuset
2021	Spolat och filmat samtliga stammar
2020	Räddningsväg anlagd på baksidan
2020	Staket uppsatt runt tomten
2019	Renovering av fasad/stuprör

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtalen kan komma att ändras beroende på status.

Årtal	Åtgärd
2025	Göra vid utemiljön
2025	Byte av hisskorgsgrindar
2025	Relining
2026	Målning av trapphus
2026	Byte av entrédörrar
2027	Åtgärda tak på höghus
2028	Byte av fönster

Styrelsens slutord

Stort tack till medlemmar och anställda för det intresse som visats under det gångna verksamhetsåret. Vi kan göra vår förening både bättre och starkare om vi tillsammans tar ansvar. Styrelsen tackar för det förtroendet som visats oss.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 62.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en

röst oavsett antalet innehavare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	230	232	158	-9	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 707	2 707	2 707	2 433	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 377	3 377	3 377	3 035	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	201	196	167	161	0
Årsavgifter, kr/kvm	983	936	820	850	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	86	86	92	0
Totala intäkter, kr/kvm	887	877	763	743	0
Nettoomsättning, tkr	3 207	3 052	2 957	2 484	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	390	449	296	-477	0
Soliditet, %	31	29	28	28	0

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. Bredband ingår i årsavgiften. El, värme och vatten debiteras efter förbrukning och ingår i beräkningen av årsavgiften/ kvm.

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	47 914	0	0	47 914
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 160 716	0	190 000	2 350 716
S:a bundet eget kapital, kr	2 208 630	0	190 000	2 398 630
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 700 139	448 869	-190 000	1 959 009
Årets resultat, kr	448 869	-448 869	389 760	389 760
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 149 008	0	199 760	2 348 769
S:a eget kapital, kr	4 357 638	0	389 760	4 747 399

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 190 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	2 149 008
Årets resultat, kr	389 760
Reservation till underhållsfond, kr	-190 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 348 768

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 348 768

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-312023-01-01
-2023-12-31**Rörelsens intäkter**

Omsättning

2

3 206 505

3 051 882

Övriga intäkter

3

27 156

143 261

3 233 661**3 195 143****Rörelsens kostnader**

Reparationer

-224 576

-174 011

Planerat underhåll

4

0

-76 707

Fastighetsavgift/skatt

-103 220

-101 006

Driftskostnader

5

-1 243 413

-1 231 841

Övriga kostnader

6

-266 394

-338 470

Personalkostnader

7

-206 771

-226 021

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-411 642

-407 307

Övriga rörelsekostnader

-109 909

0

-2 565 925**-2 555 363****Rörelseresultat****667 736****639 780****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

42 291

21 213

Räntekostnader och liknande resultatposter

-320 267

-212 124

-277 976**-190 911****Årets resultat****389 760****448 869**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	12 020 324	12 150 884
Inventarier	9	0	0
Pågående nyanläggningar	10	106 281	417 150
Summa materiella anläggningstillgångar		12 126 605	12 568 034
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	14 972	14 972
Summa finansiella anläggningstillgångar		14 972	14 972
Summa anläggningstillgångar		12 141 577	12 583 006
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 428	2 626
Övriga fordringar	12	1 068 420	883 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	274 857	196 525
Summa kortfristiga fordringar		1 356 705	1 082 470
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	1 600 000	1 400 000
Summa kortfristiga placeringar		1 600 000	1 400 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		679	679
Summa kassa och bank		679	679
Summa omsättningstillgångar		2 957 384	2 483 149
SUMMA TILLGÅNGAR		15 098 961	15 066 155

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 914	47 914
Fond för yttre underhåll		2 350 716	2 160 716
Summa bundet eget kapital		2 398 630	2 208 630
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 959 009	1 700 139
Årets resultat		389 760	448 869
Summa fritt eget kapital		2 348 769	2 149 008
Summa eget kapital		4 747 399	4 357 638
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15, 16	3 300 000	6 566 863
Summa långfristiga skulder		3 300 000	6 566 863
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15, 16	6 566 863	3 300 000
Förskott från kunder		800	0
Leverantörsskulder		117 845	122 110
Skatteskulder		10 006	8 474
Övriga skulder		0	95 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	356 048	615 076
Summa kortfristiga skulder		7 051 562	4 141 654
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 098 961	15 066 155

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

389 760

448 869

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

521 550

407 307

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****911 310****856 176****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-20 325

30 386

Förändring av kortfristiga skulder

-386 505

437 256

Kassaflöde från den löpande verksamheten**504 480****1 323 818****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-80 122

-417 150

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-80 122****-417 150****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

3 300 000

0

Amortering av lån

-3 300 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**0****0****Årets kassaflöde****424 358****906 668****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

2 175 533

1 268 865

Likvida medel vid årets slut**2 599 891****2 175 533**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Loke i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3).

Föreningen tillämpar BFNAR 2023:1.

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 2024.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 55 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 2,32 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod. Till likvida medel räknas avräkningskonto hos HSB Malmö, kortfristiga placeringar samt kassa och bank.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 364 948	2 252 400
Hyror lokaler	323 512	306 024
Hyror parkeringsplatser	10 800	9 675
Konsumtionsavgifter el, värme och vatten	507 246	483 784
Öresutjämning	-1	0
	3 206 505	3 051 883

I årsavgifter ingår samtliga rörelsekostnader som t e x driftskostnader och reparationer, dessutom ingår avskrivningar och räntekostnader.

El IMD, vatten IMD och värme IMD debiteras separat.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift	8 598	5 252
Andrahandsuthyrning	4 842	14 410
Pantförskrivningsavgift	6 063	2 625
Övriga intäkter	7 653	34 932
Elstöd	0	86 042
	27 156	143 261

Not 4 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat uh va/sanitet	0	30 832
Planerat uh hissar	0	45 875
	0	76 707

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	192 414	186 950
Serviceavtal	75 763	52 769
Elavgifter för drivkraft och belysning	217 409	210 820
Uppvärmning, fjärrvärme	354 970	361 872
Vatten och avlopp / VA	155 487	142 130
Renhållning	42 079	87 919
Fastighetsförsäkring	64 491	57 452
Brandskydd	10 218	11 981
Kabel TV och bredband	117 669	102 627
Övriga kostnader	12 913	17 323
	1 243 413	1 231 843

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	162 021	187 489
Revisionsarvoden	16 250	20 000
Avgifter för juridiska åtgärder	19 375	80 975
Medlemsavgift HSB	22 825	22 825
Föreningsverksamhet	13 016	12 758
Övriga externa kostnader	32 908	14 423
Öresutjämning	-1	0
	266 394	338 470

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	152 400	148 600
Revisionsarvode intern	19 050	37 150
Sociala avgifter	35 321	40 271
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	206 771	226 021

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 860 340	17 860 340
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-339 969	
Överfört från pågående arbete (energiopt. samt mät. IMD)	390 991	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 911 362	17 860 340
Ingående avskrivningar	-5 709 456	-5 302 149
Ack avskrivning utrangerad post	230 060	0
Årets avskrivningar	-411 642	-407 307
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 891 038	-5 709 456
Utgående redovisat värde	12 020 324	12 150 884
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 431 000	25 431 000
Taxeringsvärde mark	14 089 000	14 089 000
Bokfört värde byggnader	11 939 936	11 666 164
Bokfört värde mark	80 388	80 388
	12 020 324	11 746 552

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	23 564
Försäljningar/utrangeringar		-23 564
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	-23 564
Försäljningar/utrangeringar		23 564
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggning avser projekt avloppsstammar.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	417 150	0
Inköp	106 281	417 150
Omföring till byggnader och mark (energiöpt och mät. IMD)	-417 150	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 281	417 150
Utgående redovisat värde	106 281	417 150

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel i bostadsrättsföreningar	14 472	14 472
	14 972	14 972

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	12 366	107 782
Avräkningskonto HSB Malmö ek. för.	999 212	774 855
Övriga fordringar	56 842	682
	1 068 420	883 319

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremier	66 398	64 491
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 931	46 142
Upplupen intäkt IMD	148 239	85 892
Upplupna ränteintäkter	15 289	0
	274 857	196 525

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
HSB Malmö ek för	1 600 000	1 400 000
	1 600 000	1 400 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	4,40	2027-09-25	3 300 000	3 300 000
Swedbank	3,97	2025-11-25	2 266 863	2 266 863
Swedbank	2,77	2025-04-25	1 000 000	1 000 000
Swedbank	3,08	2025-09-28	3 300 000	3 300 000
			9 866 863	9 866 863
Kortfristig del av långfristig skuld			6 566 863	3 300 000

6 566 863 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 0 kr.

Faktisk amortering det kommande året uppgår till 0 kr.

Skulden beräknas vara 9 866 863 kr om 5 år.

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 867 000	9 867 000
	9 867 000	9 867 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknat revisionsarvode	18 000	18 000
Upplupen elkostnad	19 555	20 190
Upplupen värmekostnad	53 414	60 082
Upplupna utgiftsräntor	11 515	16 159
Förutbetalda hyror/avgifter	219 175	212 250
Övriga upplupna kostnader	34 390	288 394
Öresavrundning	-1	0
	356 048	615 075

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen

Malmö

Yvonne Clarén
Ordförande

Gunnel Persson

Lone Johansson

Ulla Hovi

Kajsa Jönsson

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

William Mårtensson
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
Av HSB riksförbund utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Loke i Malmö, org.nr. 746000-5809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Loke i Malmö för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Loke i Malmö för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 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 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

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

William Mårtensson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

YVONNE CLARÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 08:38:05



LONE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 08:59:18



ULLA HOVI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 19:22:30



GUNNEL PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 07:58:49



KAJSA JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 08:11:49



WILLIAM MÅRTENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 19:42:36



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 09:03:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

WILLIAM MÅRTENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 19:43:35



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 09:01:47



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.