



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Högaholm i Malmö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Högaholm i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746001-0395 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-14.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Balladen 1	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Balladen 2	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Balladen 3	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Balladen 4	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Balladen 5	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Serenaden 1	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Serenaden 2	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Serenaden 3	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Serenaden 4	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Serenaden 5	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Serenaden 6	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Serenaden 7	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Serenaden 8	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1971

Totalt 13 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
179	förråd	0
994	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	73 438
385	p-platser	0
392	garageplatser	0
1	lokaler (hyresrätt)	0
Totalt 1 951 objekt		73 438

Föreningens lägenheter fördelar på: 14 st 1 rok, 406 st 2 rok, 524 st 3 rok, 50 st 4 rok.

Föreningen innehar även en gemensamhetslokal som hyrs ut ifall någon medlem behöver.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hasse Hajar	Ordförande	2017-11-06	
Katarina Sjölin	Ledamot	2019-11-01	
Jeanette Norstedt	Ledamot	2013-11-11	
Shaip Ademi	Ledamot	2020-12-21	
Anna Olsson	Ledamot	2020-10-19	
Tibor Nagy	Ledamot	2017-11-06	
Inga-Lill Nilsson	Suppleant	2022-10-19	
Tomas Haraldsson	Suppleant	2022-10-19	
Yousef Fathi	Suppleant	2023-10-08	
Issa Ali Hussein	Suppleant	2022-10-19	2023-10-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hasse Hajar, Jeanette Norstedt och Tibor Nagy, samt suppleaneterna Yousef Fathi, Inga-Lill Nilsson och Tomas Haraldsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförläggda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Katarina Sjölin, Jeanette Norstedt, Tibor Nagy och Hasse Hajar.

Revisorer har varit: Md Khaled Morsh Sabuz och Armend Gashi vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Ann-Mari Kronström (sammankallande), Edmond Redjepi, Yousef Fathi samt Farok Shahwan, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 4:e oktober. På stämman deltog 91 röstberättigade medlemmar, och inga fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplans som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplans den 17:e april 2024.

Föreningen har bestämt sig för att säga upp sina fastighetsskötare, de har dock varit anställda under hela räkenskapsåret. Tjänsten kommer att köpas av HSB Malmö.

Under året har föreningen genomfört följande större åtgärder:

- Inventering av samtliga källarförråd.
- Fortsättning av utemiljöprojekt del 2.
- Beslut om förfrågningsunderlag för tappvatten och ventilationsprojekt.
- Utbyte av tak kallgarage (Serenadgatan 31).
- Bortmontering av metallskenor i asfalt i samtliga varmgarage.
- Ny förvaltare från HSB Malmö
- Nytt avtal för mark och fastighetsskötsel vilket innebär att föreningen inte har några anställda längre.
- Inventering av uteplatser samt ny prissättning.
- Statusinventering av fönster och glaspartier.
- Framtagning av ny policy för uteplatser.
- Digital köhantering för föreningens förråd.
- Renspolning av brunnar i området.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Relining avloppsrör
- Renovering av samtliga undercentraler
- Utbyte av tvättmaskiner och torktumlare
- Renovering av festlokalen
- Renovering av Fastighetskontoret
- Utbyte av samtliga belysning till LED
- Renovering av samtliga hissar 36 st
- Nya miljöhus och miljöstationer för källsortering
- Ombyggnad av utemiljön
- Nya kulvert till 3 våningshusen
- Utbyte av passagesystem och inbrottsskydd
- Installation av CCTV
- Renovering av skärmak tak till entréer
- Renspolning av brunnar på området

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

- Utbyte av samtliga trycksatta ledningar och ventilation
- Utbyte av plank till uteplatser
- Nya klinkersgolv i källare
- Statusinventering av fasadfogar
- Översyn av tak på samtliga fastigheter
- Utbyte av tak på resterande kallgarage
- Utbyte av samtliga portar till kallgarage och varmgarage

Statusbesiktning av fönster och glaspartier

Förvaltningen har utfört statusbesiktning av föreningens fönster och glaspartier.

Enligt besiktningsmannen är föreningens fönster i gott skick och styrelsen har beslutat att flytta fram utbytet av fönster 10 år i underhållsplanen.

Elbilsladdning

Stämman beslutade att ge mandat till styrelsen att installera stolpar för elbilsladdning. En arbetsgrupp inom styrelsen har utsetts och arbetet har påbörjats. Mer information kommer att kommuniceras ut till medlemmar innan installationen påbörjas.

Amortering av banklån

Styrelsen har extraamorterat 4,4 miljoner kr av föreningens lån utöver ordinaire amortering..

Porttelefoni

En del medlemmar har felanmält till förvaltningen att de inte kan öppna entrén via knapp (5).

Förvaltningen har framfört felet till totalentreprenören Avarn och de arbetar med att ta fram en långsiktig lösning.

PCB i mark

Föreningen har fått ett föreläggande från Miljöförvaltningen gällande PCB i föreningens markytor. Styrelsen har beslutat att anlita en projektledare som tillsammans med förvaltaren besvarar föreläggandet och tar fram en handlingsplan enligt Miljöförvaltningens önskemål.

I nuläget är det svårt att bedöma vilka åtgärder föreningen behöver utföra och styrelsen får invänta Miljöförvaltningens svar.

Restaurering av utedetaljer

Arbetet fortlöper enligt planerat och projektet beräknas bli klart sommaren 2024.

Styrelsens ambition är att följa upp projektet efter slutbesiktning och om ytterligare åtgärder behöver vidtas.

Utbyte av ventilationsaggregat och trycksatta ledningar

Styrelsen har inventerat och tagit fram underlag inför utbyte av samtliga ventilationsaggregat samt trycksatta ledningar i föreningen.

Det föreligger stora underhållsbehov på våra trycksatta ledningar eftersom de har uppnått sin tekniska livslängd. Föreningen hanterar många vattenskador och genom att byta ut ledningarna så minskar vi kostnader samt ökad försäkringspremie.

Föreningens befintliga ventilationsaggregat är slitna och det är ekonomiskt ohållbart att lägga kostnader på att underhålla aggregat som är 50 år gamla.

Det finns en fördel att föreningen samtidigt bytar ut samtliga ventilationsaggregat med värmeåtervinning vilket innebär att föreningen minskar energikostnader, dessutom blir luftkvaliteten bättre för medlemmarna.

Upphandlingen är utförd och styrelsen har beslutat att gå vidare med en aktör som blir totalentreprenör för hela projektet. Styrelsen arbetar tillsammans med förvaltningen och information kommer att skickas ut till alla medlemmar innan projektet kommer igång.

Styrelsen vill uppmana alla medlemmar att uppdatera sina kontaktuppgifter på "mina sidor" för att underlätta framtida projekt vilket minskar föreningens utgifter.

Aktiviteter

Föreningen har anordnat bussresor, loppis och städdag under året och styrelsen intention är att fortsätta anordna detta framöver.

Inom föreningen har vi ytterligare aktiviteter som Boule, Canasta och Kaffestugan, se anslagstavla för mer info.

Kurser och utbildningar

Styrelsens ledamöter och suppleanter har kompletterat sina kunskaper med relevanta kurser för att kunna hantera frågor på styrelsemötena, och på bästa sätt tillvarata medlemmarnas intressen.

Hemsida

Vår hemsida uppdateras regelbundet av förvaltningen med relevant information till våra medlemmar och även hjälpmedel såsom felanmälan, blanketter etcetera.

Avsägelser lägenheter

Inga avsägelser under verksamhetsåret.

Årlig stadgeenlig besiktning

Styrelsen med förvaltare företog den 17 april 2024 stadgeenlig besiktning av föreningens egendom. Generellt är fastigheterna i gott skick men underhållsbehov föreligger inom delar av fastighetsbeståndet. Styrelsen arbetar aktivt med föreningens underhållsplan för att undvika långvariga driftstörningar i våra fastigheter.

Årtal	Ändamål
2020	Renovering av Fastighetskontor
2023	Utbyte av hissar
2020	Utbyte av belysning till LED
2021	Renovering av festlokalen
2016	Nya tvättmaskiner och torktumlare
2020	Nya undercentraler
2021	Åtgärder avloppsrör
2023	Renovering av skärmtak till entréer
2024	Utbyte av takpapp kallgarage (Serenadgatan 31)
2024	Restaurering av utedetalj
2022	Nya miljöhus och miljöstationer för källsortering
2022	Utbyte av passersystem, inbrottsskydd och CCTV

Väsentliga avtal

- Nytt mark och fastighetskötselavtal med HSB Malmö
- Nytt avtal med Ecoguard gällande temperaturmätning inomhus
- Nytt avtal med HSB Malmö för digital köhantering

Styrelsens har som ambition att upphandlingar genomförs med flera aktörer för att konkurrensutsätta föreningens avtal och projekt.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 765 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2023/2024 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 4% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna från 01-01-2024 efter rekommendation från HSB ekonom med tanke på kommande projekt.

Nästkommande höjning sker 2025-01-01 med 6 %.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 181 334 885 kr. Under året har föreningen amorterat 6 691 360 kr, då man gjort en extra amortering. Faktiska amorterimngen är 1 742 920 vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 104 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulden för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lån på olika bindningstider.

Kommentarer till årets resultat

Vi avslutar verksamhetsåret med överskott vilket är positivt eftersom föreningen har stora investeringar framöver.

Förhoppningsvis kan vi finansiera delar av våra kommande projekt med egna medel.

Styrelsens slutord

Det är styrelsens mål att vi tillsammans skapar en trivsam och hållbar förening med god ekonomi och så låga boendekostnader som möjligt. Vi uppmanar samtliga medlemmar att kontinuerligt hålla sig uppdaterad om vad som sker i bostadsrättsföreningen via föreningens anslag. Styrelsen vill framföra vårt tack till medlemmarna för gott samarbete.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 79 bostadsrättar överlätts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1215 och under året har det tillkommit 102 och avgått 98 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 1219.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	134	187	216	178	146
Skuldsättning, kr/kvm	2 469	2 560	2 448	1 787	1 460
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 469	2 560	2 448	1 787	1 460
Räntekänslighet, %	3	3	4	3	2
Energikostnad, kr/kvm	249	206	187	191	202
Årsavgifter, kr/kvm	765	737	692	689	685
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	94	91	94	91
Totala intäkter, kr/kvm	858	782	762	734	750
Nettoomsättning, tkr	59 040	56 872	45 576	43 730	42 038
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 143	7 813	8 567	5 422	3 332
Soliditet, %	22	21	18	20	21

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 skuldrerna 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 procentenhets, 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

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	4 338 000	0	0	4 338 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	14 559 143	0	3 040 861	17 600 004
S:a bundet eget kapital, kr	18 897 143	0	3 040 861	21 938 004
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	25 401 084	7 813 308	-3 040 861	30 173 531
Årets resultat, kr	7 813 308	-7 813 308	5 340 771	5 340 771
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	33 214 392	0	2 299 910	35 514 302
S:a eget kapital, kr	52 111 535	0	5 340 771	57 452 306

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 436 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 395 139 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	33 214 392
Årets resultat, kr	5 340 771
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	38 555 163

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-4 436 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 395 139
Balanseras i ny räkning, kr	35 514 302

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

Not	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
-----	---------------------------	---------------------------

Resultaträkning

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning	2	61 238 269	56 871 836
Övriga intäkter	3	3 921 895	585 930
		65 160 164	57 457 766

Rörelsens kostnader

Reparationer	4	-2 908 108	-2 548 196
Planerat underhåll	5	-1 395 139	-883 772
Fastighetsavgift/skatt		-1 670 393	-1 649 466
Driftskostnader	6	-35 535 661	-29 513 705
Övriga kostnader	7	-2 410 114	-3 245 216
Personalkostnader	8	-4 030 002	-3 937 659
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-8 294 150	-5 013 909
		-56 243 567	-46 791 923
Rörelseresultat		8 916 597	10 665 843

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		175 532	77 635
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 751 356	-2 930 170
		-3 575 824	-2 852 535

Årets resultat

		5 340 771	7 813 308
--	--	------------------	------------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	209 712 739	185 061 208
Inventarier	10	981 484	1 464 391
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	25 468 397	51 701 908
		236 162 620	238 227 507

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	3 700	3 700
		3 700	3 700
Summa anläggningstillgångar		236 166 320	238 231 207

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		528 288	4 288
Avgifts- och hyresfordringar		197 767	169 841
Avräkningskonto HSB Malmö		5 486 763	5 146 166
Övriga fordringar	13	135 089	31 171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	4 645 237	2 443 905
		10 993 144	7 795 371

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar	15	3 000 000	7 000 000
		3 000 000	7 000 000

Summa omsättningstillgångar		13 993 144	14 795 371
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		250 159 464	253 026 578
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		4 338 000	4 338 000
Fond för yttre underhåll	16	17 600 004	14 559 143
		21 938 004	18 897 143

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		30 173 531	25 401 084
Årets resultat		5 340 771	7 813 308
		35 514 302	33 214 392
Summa eget kapital		57 452 306	52 111 535

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	97 019 880	171 814 885
Summa långfristiga skulder		97 019 880	171 814 885

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	84 315 005	16 211 360
Leverantörsskulder		3 261 707	3 507 479
Aktuella skatteskulder		146 341	219 048
Övriga skulder	20	372 835	439 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	7 591 390	8 722 360
Summa kortfristiga skulder		95 687 278	29 100 158

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

250 159 464

253 026 578

Not	2023-05-01	2022-05-01
	-2024-04-30	-2023-04-30

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	5 340 771	7 813 308
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	8 294 150	5 013 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	13 634 921	12 827 217

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-2 857 175	-488 070
Förändring av kortfristiga skulder	-1 516 526	-4 216 539
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 261 220	8 122 608

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-6 357 238	-31 374 578
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	127 975	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 229 263	-31 374 578

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-6 691 360	6 446 455
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 691 360	6 446 455
Årets kassaflöde	-3 659 403	-16 805 515

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	12 146 166	28 950 937
Likvida medel vid årets slut	8 486 763	12 145 422

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 bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttrre underhåll

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 71 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 2,56 %.

Inventarier

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Långfristiga 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 56 519 548 kr (fg år 56 519 548kr)

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgiften ingår värme och bredband. El-IMD, Vatten-IMD debiteras efter separat förbrukning. Man har i år börjat att räkna rätt månader på IMD el och vatten vilket gör att man i år har med 17 månader och utfallet är större. Nästa år är det 12 månader igen.

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	50 297 133	46 794 937
Hyresintäkter	2 893 825	2 781 351
IMD el	2 942 171	1 942 309
IMD vatten	4 151 860	2 719 662
Årsavgift bostad kabel-TV/bredband, ej moms	953 280	953 257
Uppvärmning ej moms	0	1 680 320
	61 238 269	56 871 836

Not 3 Övriga intäkter

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Ersättning försäkringsskador	68 344	1 263
Övriga intäkter	940 185	584 667
Elstöd	2 520 341	0
Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier	393 025	0
	3 921 895	585 930

Not 4 Reparationer

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Löpande underhåll av bostäder	40 039	23 187
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	106 440	127 469
Löpande underhåll tvättutrustning	352 092	85 175
Löpande underhåll av VA/sanitet	543 166	466 695
Löpande underhåll värme	19 115	12 225
Löpande underhåll ventilation	53 682	142 328
Löpande underhåll el	203 663	184 574
Löpande underhåll tele/porttelefon	2 362	3 300
Löpande underhåll hissar	34 793	86 188
Löpande underhåll markytor	219 874	98 186
Löpande underhåll garage och p-platser	0	23 309
Försäkringsskador	1 129 834	1 242 133
Löpande underhåll lokaler	23 966	25 786
Löpande underhåll byggnader utvändigt	111 603	22 127
Löpande underhåll garage	39 064	5 515
Reparation, övrigt	28 412	0
	2 908 105	2 548 197

Not 5 Planerat underhåll

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	0	169 462
Planerat underhåll garage och p-plats	211 879	206 974
Planerat underhåll ventilation	336 875	0
Planerat underhåll huskropp utvändigt	297 688	128 817
Planerat underhåll tvättutrustning	0	24 484
Planerat underhåll Va/sanitet	94 050	16 335
planerat underhåll värme	17 148	174 320
Planerat uh övrigt	0	163 380
Planerat uh av garage	437 500	0
	1 395 140	883 772

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträtsavgäld började att gälla fr.o.m 2023-01-01

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Övrig drift	2 573 851	671 755
El	6 106 648	5 469 594
Uppvärmning	9 203 245	7 904 598
Vatten	2 941 577	2 347 975
Sophämtning	1 403 287	1 446 333
Tomträtsavgäld	4 406 483	3 231 417
Övriga avgifter	66 115	76 616
Serviceavtal	1 074 707	926 516
Bredband	1 431 281	1 349 180
Fastighetsförsäkring	882 374	832 557
Lokalvård	3 344 581	3 217 830
Förvaltare	2 101 513	2 039 334
	35 535 662	29 513 705

Not 7 Övriga kostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Förvaltningsarvode	697 716	698 779
Revisionsarvoden	36 250	34 125
Avgifter för juridiska åtgärder	1 000	171 900
Medlemsavgift HSB	412 925	412 925
Övriga förvaltningskostnader	367 751	436 985
Servicekostnader för fördelningsmätning	216 180	47 575
Övriga externa kostnader	509 584	1 290 487
Överlåtelse och pantavgift	168 708	152 440
	2 410 114	3 245 216

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Medelantalet anställda		
Kvinnor/Män	5	6
	5	6
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	391 593	355 000
Revisionsarvode	66 868	49 700
Löner och andra ersättningar	71 400	68 190
Löner och ersättningar	1 952 293	1 961 657
Uttagsskatt	693 641	673 539
	3 175 795	3 108 086
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	847 414	807 584
Övriga kostnader	6 793	21 990
	854 207	829 574
Totala löner, ersättningar, sociala och pensionskostnader	4 030 002	3 937 660

Not 9 Byggnader

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärdet byggnader	309 646 934	246 848 716
Omklassificering hissar och entreér	32 590 749	
Utrangering hissar	-3 540 463	
Omklassificeringar, del av fjärrvärme, miljöhus		0
Omklassificering relining & passagesystem		58 833 396
Omklassificering festlokal, kameror, fjärrvärmekulvert		3 964 822
Utgående ackumulerade anskaffningsvärdet	338 697 220	309 646 934
Ingående avskrivningar byggnader	-124 585 727	-119 942 203
Utrangering, hissar	3 540 463	
Årets avskrivningar	-7 939 218	-4 643 524
Utgående ackumulerade avskrivningar	-128 984 482	-124 585 727
Utgående redovisat värde	209 712 738	185 061 207
Taxeringsvärdet byggnader	610 000 000	610 000 000
Taxeringsvärdet mark	201 000 000	201 000 000
	811 000 000	811 000 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	4 243 680	4 082 930
Årets investeringar, bilsläp, gymutrustning, brandutrustning	0	0
Försäljningar/utrangeringar, maskiner	-1 640 697	0
Årets investering stiga	160 750	160 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 602 983	4 243 680
Ingående avskrivningar	-2 779 289	-2 408 904
Försäljningar/utrangeringar, släpvagn	1 512 722	0
Årets avskrivningar	-354 932	-370 385
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 621 499	-2 779 289
Utgående redovisat värde	981 484	1 464 391

Not 11 Pågående byggnation

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	51 701 908	81 499 467
Inköp	6 357 238	33 000 659
Omklassificeringar	-32 590 749	-62 798 218
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 468 397	51 701 908
Utgående redovisat värde	25 468 397	51 701 908

Pågående arbete avser utedmiljö,tappvatten, ventilation och källare.

Utemiljö beräknas vara klart under 2024 och uppgår till 25 miljoner.

Ventilation är i uppstartsfas och man har i dagsläget inte exakta belopp eller tidsplaner.

Tappvatten är i uppstartsfas och man har i dagsläget inte exakta belopp eller tidspalner.

Källare har varit pågående några år och har pausats.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-04-30	2023-04-30
Andel HSB Malmö	3 700	500
Andel fonus	0	200
Egna Brf, långvarigt bruk	0	3 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 700	3 700
Utgående redovisat värde	3 700	3 700

Not 13 Övriga fordringar

	2024-04-30	2023-04-30
Skattekonto	92 602	31 171
Övriga poster	42 487	0
	135 089	31 171

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Uppluna ränteintäkter	32 190	14 042
Förutbetalda medlemsavgift	412 925	412 925
Förutbetalda tomträtsavgåld	734 417	734 400
Förutbetalda försäkring	611 775	576 487
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	655 736	706 052
Upplupen intäkt el, värme, va, renhållning	2 198 194	0
	4 645 237	2 443 906

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2024-04-30	2023-04-30
Fastränteplasseringar HSB Malmö ek för	3 000 000	7 000 000
	3 000 000	7 000 000

Not 16 Fond för yttra underhåll

	2024-04-30	2023-04-30
Belopp vid årets ingång	14 559 145	12 255 917
Avsättning	4 436 000	3 187 000
Ianspråktagande	-1 395 139	-883 772
	17 600 006	14 559 145

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-04-30	2023-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	179 301 000	179 301 000
	179 301 000	179 301 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-04-30	Lånebelopp 2023-04-30
Swedbank hypotek	2,04	2024-11-25	13 739 874	13 829 874
Stadshypotek	1,28	2024-12-30	5 578 875	5 607 375
Swedbank Hypotek	2,66	2025-06-18	6 893 192	6 981 852
Swedbank hypotek	2,40	2025-08-25	3 490 000	3 550 000
Swedbank hypotek	2,24	2025-10-24	7 200 090	7 290 090
SEB Bolån	2,66	2026-12-28	22 418 920	22 950 768
Swedbank Hypotek	0,88	2024-05-24	2 237 500	2 267 500
Swedbank Hypotek	0,83	2025-02-25	3 758 756	3 797 504
Swedbank Hypotek	0,701	2025-03-25	24 250 000	24 500 000
Stadshypotek	0,69	2026-07-30	5 758 137	5 955 001
Stadshypotek	1,14	2026-12-01	2 324 007	2 390 427
Swedbank	1,909	2025-03-25	24 500 000	24 750 000
Swedbank	0,57	2025-06-04	24 312 500	24 562 500
Stadshypotek	2,15	2024-04-30		4 468 440
Stadshypotek	3,52	2028-01-30	24 873 034	25 124 914
Stadshypotek	4,5660	2025-03-04	10 000 000	10 000 000
			181 334 885	188 026 245

Not 19 Långfristiga skulder

84 315 005 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 lånén omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden 6 691 360 kr.

Beräknad skuld om 5 år 172 620 285 kr.

	2024-04-30	2023-04-30
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	84 315 005	16 211 360
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	97 019 880	171 814 885
	181 334 885	188 026 245

Not 20 Övriga skulder

	2024-04-30	2023-04-30
Källskatt	98 467	104 382
Arbetsgivaravgifter	99 064	114 041
Medlemmarnas reperationsfond	346	346
Uttagsskatt	151 974	198 011
Övriga skulder		0
Moms	22 986	23 132
	372 837	439 912

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna räntekostnader	356 250	306 907
Förutbetalda hyror och avgifter	5 060 088	4 584 249
Upplupna semesterlöner	223 889	274 432
Upplupna soc.avg sem.skuld	73 716	99 604
Upplupen extern revisor	35 500	34 000
Upplupen elkostnad	562 785	479 574
Övriga upplupna kostnader	1 279 162	2 943 594
	7 591 390	8 722 360

Malmö

Hasse Hajar
Ordförande

Anna Olsson

Jeanette Norstedt

Katarina Sjölin

Shaip Ademi

Tibor Nagy

Vår revisionsberättelse har lämnats

Armend Gashi
Av föreningen vald revisor

Md Khaled Morsh Sabuz
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Högaholm i Malmö, org.nr. 746001-0395

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Högaholm i Malmö för räkenskapsåret 01/05/2023 - 30/04/2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rätvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 rätvisande 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.

Revisor 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 granskningssättgärder 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 granskningssättgärder 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 uppskattnings 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 rätvisande 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 rätvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra förfatningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Högholm i Malmö för räkenskapsåret 01/05/2023 - 30/04/2024 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. Revisor 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 egena 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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Armend Gashi
Av föreningen vald revisor

Md Khaled Morsh Sabuz
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

HASSE HAJAR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-08-21 kl. 17:45:44



JEANETTE NORSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-08-21 kl. 17:47:11



ANNA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-08-21 kl. 17:47:34



KATARINA MARGAR SJÖLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-08-21 kl. 17:47:09



TIBOR NAGY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-08-21 kl. 17:46:37



SHAIP ADEMI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-08-21 kl. 17:58:16



MD KHALED MORSH SABUZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-08-21 kl. 18:55:38



ARMEND GASHI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-08-21 kl. 19:37:43



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-08-22 kl. 09:45:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

MD KHALED MORSH SABUZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-08-21 kl. 19:36:03



ARMEND GASHI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-08-21 kl. 19:03:42



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-08-22 kl. 09:44:44



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 indelar 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 YTTRÉ UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplana för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttré 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 underhållsplana samt flerårsprognos för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.

EGNA ANTECKNINGAR

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.