



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening
Munkhättan i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Munkhättan i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6039 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kärven 1	1957-09-30	1959
Strået 1	1957-09-30	1959
Strået 2	1957-09-30	1959

Totalt 3 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
90	garageplatser	0
152	p-platser	0
6	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	800
1	lokaler (hyresrätt)	53
313	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19 644

Totalt 562 objekt20 497

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1 rok, 148 st 2 rok, 112 st 3 rok, 30 st 4 rok.
I tidigare årsredovisning uppgick lokalytan till 894 kvm i den ytan ingick även större förråd och både bostadsrätts- och hyresobjekt. I årets årsredovisning ingår inte dessa större förråd i ytorna därav skillnaden mellan åren.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Delawar Sarwary	Ordförande	2016-10-13
Agneta Boman	Ledamot	2017-09-20
Tord Svensson	Ledamot	2020-03-08
Kiril Adziski	Ledamot	2023-03-09
Samir Dulic	Ledamot	2021-02-25
Cuong Hoang	Suppleant	2019-03-05
Edin Delic	Suppleant	2023-03-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samir Dulic, Kiril Adziski samt suppleanterna Cuong Huang och Elin Delic.

Styrelsen har under året hållit 10 stycken protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tord Svensson, Kiril Adziski, Delawar Sarwary och Samir Dulic.

Revisorer har varit: Maivi Jirhamn och Michael Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Mustafa Barov (sammankallande) och Enes Fistic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-15. På stämman deltog 38 stycken röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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.

Under verksamhetsåret har föreningen sålt lägenhet nr 111.

Slutat avtal med Nansen måleri för målning av trapphus.

Slutat avtal med Triano bygg AB för bygge av lägenheter i gamla ICA lokalen samt Ellas Catering.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Rörstamsbyte för kallt och varmt tappvatten 2014.
- Total fasad och takrenovering 2015.
- Samtliga hissar i föreningen byttes 2016.
- Gruppavtal med Comhem angående internet och kabel-tv tecknades 2017.

- Elektroniskt låssystem och digital tvättbokning infördes i samtliga fastigheter 2017.
- Gemensam el installerades 2018-2019.
- Samtliga tvättstugor renoverades 2019.
- Byte av 2 el centraler.
- Byte av källardörrar 2019.
- Oljat/ytbehandlat samtliga trädörrar och partier samt vissa andra ytor. Det har även gjorts nödvändiga delreparationer.
- Foliering av fönster till "ICA-lokalen".
- Rensning, gallring och beskärning av trädgårdar och grönytor.
- Byte av värmeväxlare på Rödkullastigen 3.
- Byte av värmeväxlare på Rödkullastigen 1 och Munkhätttegatan 22.
- OVK avklarad på kvarvarande lägenheter.
- Ytterligare två el centraler utbytta.
- Kameror uppsatta vid grovsoporna vid Solvändegatan 3.
- Utförd radonmätning med godkänt resultat, har skickats in till Miljöförvaltningen.
- Ellas catering har avslutat sin verksamhet hos oss.
- Inoljning och ytbehandling av vissa ytor och bänkar.
- Borttagning av plattor på Rödkullastigen 1.
- Justering av plattor och nytt cykelställ på Rödkullastigen 3 har genomförts.
- Föreningen har löst ut tre lån på sammanlagt 5,5 miljoner kr med egna medel.
- Anbud angående storstädning av tvättstugor 2 gånger per år antogs.
- Balkongrenoveringar har utförts av Sjölands Bygg på Rödkullastigen 1 och 3 samt gavlar på Munkhätttegatan 22C, Rödkullastigen 2A och Solvändegatan 1A.
- Plattgångar har tagits bort och gräs har såtts på Rödkullastigen 1 och 3.
- Trädfällning och plantering av nya träd samt plattsättning och nytt cykelställ på Rödkullastigen 3b har genomförts.

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

- Reparation av asfalt vid parkeringen mellan Rödkullastigen 1 och 3.
- Byte av värmeledningarna (rör till elementen).
- Förbättringar av utemiljön pågår.
- Byte av grindar.
- Planering för utbyggnad av solceller.
- Planering för utbyggnad av laddplatser för elbilar.
- Planering av uppsättning av parkeringsbommar på Solvändegatan 1

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 369 och under året har det tillkommit 23 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 370.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	283	242	235	279	299
Skuldsättning, kr/kvm	3 053	3 143	3 233	2 878	2 200
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 061	3 152	3 242	2 885	2 205
Räntekänslighet, %	3	4	4	3	3
Energikostnad, kr/kvm	283	266	240	212	205
Årsavgifter, kr/kvm	943	879	841	829	826
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	96	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 028	949	872	857	852
Nettoomsättning, tkr	19 988	18 612	17 112	16 899	16 878
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 559	3 151	2 506	3 330	3 582
Soliditet, %	33	31	28	28	30

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	1 092 035	0	0	1 092 035
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 592 686	0	1 090 870	11 683 556
S:a bundet eget kapital, kr	11 684 721	0	1 090 870	12 775 591
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 335 553	3 151 072	-1 090 870	17 395 755
Årets resultat, kr	3 151 072	-3 151 072	2 558 995	2 558 995
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	18 486 625	0	1 468 125	19 954 750
S:a eget kapital, kr	30 171 346	0	2 558 995	32 730 341

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 480 000 kr samt ianspråktagande skett med 389 130 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	18 486 625
Årets resultat, kr	2 558 995
Reservation till underhållsfond, kr	-1 480 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	389 130
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	19 954 750

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	19 954 750
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	19 998 122	18 612 332
Övriga intäkter	3	1 066 853	840 134
		21 064 975	19 452 466
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 148 029	-957 259
Planerat underhåll	5	-389 130	-387 237
Fastighetsavgift/skatt		-558 650	-550 902
Driftskostnader	6	-9 745 603	-9 567 047
Övriga kostnader	7	-768 090	-871 059
Personalkostnader	8, 9	-1 029 997	-908 635
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 661 793	-2 141 951
		-17 301 292	-15 384 090
Rörelseresultat		3 763 683	4 068 376
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67 148	30 725
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 105 934	-948 028
		-1 038 786	-917 303
Inkomstskatt	10	-165 902	0
Årets resultat		2 558 995	3 151 072

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	91 244 687	94 735 252
Inventarier	12	668 127	839 354
Pågående nyanläggningar	13	310 523	220 648
		92 223 337	95 795 254
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Egna Brf, långvarigt bruk	14	26 790	63 790
Andelar	15	1 542	1 500
		28 332	65 290
Summa anläggningstillgångar		92 251 669	95 860 544
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		67 859	1 588
Avgifts- och hyresfordringar		19 982	0
Avräkningskonto HSB Malmö		2 716 953	1 887 552
Skattekonto		691	765 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	597 467	373 765
		3 402 952	3 028 892
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	17	3 500 000	0
		3 500 000	0
Summa omsättningstillgångar		6 902 952	3 028 892
SUMMA TILLGÅNGAR		99 154 621	98 889 436

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 092 035	1 092 035
Fond för yttre underhåll		11 683 556	10 592 686
		12 775 591	11 684 721
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		17 395 755	15 335 553
Årets resultat		2 558 995	3 151 072
		19 954 750	18 486 625
Summa eget kapital		32 730 341	30 171 346
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	51 131 250	44 693 750
Summa långfristiga skulder		51 131 250	44 693 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	11 450 000	19 737 500
Leverantörsskulder		531 537	705 614
Aktuella skatteskulder		224 766	49 375
Övriga skulder	21	709 946	719 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2 376 781	2 812 342
Summa kortfristiga skulder		15 293 030	24 024 340
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 154 621	98 889 436

Kassaflödesanalys

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

2 724 897

3 151 072

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 661 793

2 141 951

Skatt

-165 902

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****6 220 788****5 293 023****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

-66 271

12 024

Förändring av kortfristiga fordringar

521 611

-636 858

Förändring av leverantörsskulder

-174 077

205 599

Förändring av kortfristiga skulder

-269 776

4 627 086

Kassaflöde från den löpande verksamheten**6 232 275****9 500 874****Investeringsverksamheten**

Försäljning lägenhet 111

37 000

0

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-89 875

-7 757 969

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-52 875****-7 757 969****Finansieringsverksamheten**

Förändring lån

0

-6 231 250

Amortering av lån

-1 850 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-1 850 000****-6 231 250****Årets kassaflöde****4 329 400****-4 488 345****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 887 552

6 375 898

Likvida medel vid årets slut**6 216 952****1 887 553**

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 56 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 2,70 %.

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.

Långfristiga skulder

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	17 718 874	16 893 128
Årsavgifter lokaler	271 652	259 516
Hysesintäkter	726 556	633 472
El IMD (Individuell Mätning Debitering)	1 281 040	826 216
	19 998 122	18 612 332

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel/TV, bredband och el IMD. El IMD debiteras enligt förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Övriga intäkter	134 896	102 513
Elstöd	0	729 127
Försäljning av bostadsrätter	813 000	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	118 957	8 494
	1 066 853	840 134

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förbrukningsmaterial, fastighetsskötsel	141 023	142 365
Löpande UH bostäder	7 732	24 523
Löpande UH av gemensamma utrymmen	30 790	73 856
Löpande underhåll tvättutrustning	97 050	72 386
Löpande UH av installationer	150 059	32 728
Löpande underhåll Va/sanitet	62 331	33 830
Löpande UH, värme	119 016	74 308
Löpande UH, ventilation	114 033	94 918
Löpande UH el/tele	144 164	5 125
Löpande UH av byggnader utvändigt	72 315	0
Löpande UH av markytor	36 550	52 947
Reparationer, TV/antennutrustning	12 240	45 630
Löpande UH hissar	69 105	74 030
Reparation försäkringsärende	83 121	228 805
Löpande UH av garage	8 499	1 808
Öresjustering	1	0
	1 148 029	957 259

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat uh av gemensamma utrymmen	172 303	75 462
Planerat uh va/sanitet	133 452	0
Planerat uh fasader	60 375	0
Planerat uh el/tele	23 000	311 775
	389 130	387 237

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 993 716	2 018 749
El	1 640 571	1 617 494
Uppvärmning	2 869 618	2 758 487
Vatten och avlopp / VA	1 297 130	1 067 180
Sophämtning, avfall, renhållning	291 072	400 946
Kabel-TV	283 385	353 385
Fastighetsförsäkringar	288 871	270 974
Bevakningskostnader	131 121	216 246
Brandskydd	105 556	184 408
Serviceavtal	248 821	198 264
Övriga driftskostnader	595 743	480 916
Öresjustering	-1	-2
	9 745 603	9 567 047

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	351 449	371 196
Revisionsarvoden	27 250	26 125
Medlemsavgift HSB Malmö	132 800	132 800
Avgifter för juridiska åtgärder	118 789	214 519
Övriga kostnader	137 802	126 420
Öresjustering	0	-1
	768 090	871 059

Not 8 Medelantalet anställda

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Medelantalet anställda	1	1

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	190 500	200 890
Revisionsarvode	15 240	-15 428
Övriga arvode	17 540	36 038
Löner anställda	482 078	389 598
Uttagsskatt	81 898	78 825
	787 256	689 923
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	242 741	211 954
Sjuk- och hälsovård, utbildning	0	6 758
	242 741	218 712
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 029 997	908 635

Not 10 Inkomstskatt

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Aktuell skatt	165 902	0
Totalt redovisad skatt	165 902	0

Beräknad inkomstskatt vid försäljning av lägenhet 111.

Not 11 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	129 051 523	95 295 428
Överfört från pågående (relining och miljöhus)	0	33 756 095
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 051 523	129 051 523
Ingående avskrivningar	-35 008 194	-33 037 470
Årets avskrivningar	-3 490 566	-1 970 724
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 498 760	-35 008 194
Utgående redovisat värde	90 552 763	94 043 329
Taxeringsvärden byggnader	149 817 000	149 817 000
Taxeringsvärden mark	55 029 000	55 029 000
	204 846 000	204 846 000
Bokfört värde byggnader	90 552 763	94 043 329
Bokfört värde mark	691 921	691 921
	91 244 684	94 735 250

Not 12 Inventarier

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 712 270	1 712 270
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 712 270	1 712 270
Ingående avskrivningar	-872 916	-701 689
Årets avskrivningar	-171 227	-171 227
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 044 143	-872 916
Utgående redovisat värde	668 127	839 354

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	220 648	25 712 927
Inköp	89 875	8 263 816
Överfört till Byggnader	0	-33 756 095
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	310 523	220 648
Utgående redovisat värde	310 523	220 648

Pågående byggnation avser ombyggnad av lokaler till lägenheter beräknas kosta 12 milj kr och färdigställas vintern 2025.

Not 14 Egna Brf, långvarigt bruk

Avser lokal 320 som köptes 1972-02-01

Lägenhet nr 111 är såld under verksamhetsåret.

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 042	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 542	1 500
Utgående redovisat värde	1 542	1 500

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	15 847	2 693
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	245 620	371 072
Upplupen intäkt el IMD	336 000	0
	597 467	373 765

Not 17 Kortfristiga placeringar

	2024-08-31	2023-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	3 500 000	0
	3 500 000	0

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	106 534 000	106 534 000
	106 534 000	106 534 000

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
SBAB	3,50	2026-11-12	6 712 500	6 762 500
SEB Bolån	1,10	2025-12-28	8 200 000	8 300 000
Stadshypotek	4,43	2026-09-01	4 287 500	4 387 500
Stadshypotek	4,02	2030-09-30	3 318 750	3 418 750
Swedbank Hypotek	1,47	2029-06-20	1 000 000	1 200 000
Swedbank Hypotek	1,17	2028-02-25	7 662 500	7 862 500
SEB Bolån	1,90	2027-01-28	7 900 000	8 100 000
Swedbank Hypotek	2,73	2026-08-25	13 500 000	14 000 000
Swedbank Hypotek	1,24	2025-02-25	10 000 000	10 400 000
			62 581 250	64 431 250

Not 20 Skulder till kreditinstitut

11 450 000 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 1 850 000 kr

Beräknad skuld om 5 år 53 331 250 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	11 450 000	19 737 500
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	51 131 250	44 693 750
	62 581 250	64 431 250

Not 21 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Personalens källskatt	8 398	8 526
Lagstadgade sociala avgifter	11 731	11 322
Uttagsskatt	81 898	78 826
Medlemmars reparationsfond/inre fond	607 919	620 835
	709 946	719 509

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	92 304	71 483
Övriga upplupna kostnader	224 641	681 196
Förutbetalda hyror och avgifter	1 658 558	1 655 025
Beräknat arvode för revision	27 000	26 000
Upplupen kostnad el	136 642	137 281
Upplupen kostnad värme	112 541	119 853
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	125 097	121 506
Öresjustering	-1	-2
	2 376 782	2 812 342

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

Årsredovisningen är digitalt signerad av styrelsen.

Delawar Sarwary
Ordförande

Agneta Boman

Kiril Adziski

Tord Svensson

Samir Dulic

Vår revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maivi Jirhamn
Av föreningen utsedd revisor

Michael Andersson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Munkhättan i Malmö, org.nr. 746000-6039

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Munkhättan 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 31a 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 Munkhättan 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maivi Jirhamn
Av föreningen vald revisor

Michael Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

DELAWAR SARWARY

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 09:32:58



SAMIR DULIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 13:32:33



KIRIL ADZISKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 19:20:28



TORD SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-27 kl. 15:47:55



AGNETA BOMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 15:14:28



MICHAEL ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 21:10:04



MAIVI JIRHAMN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-07 kl. 13:52:25



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-15 kl. 10:44:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

MICHAEL ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 21:10:58



MAIVI JIRHAMN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-07 kl. 14:01:36



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-15 kl. 10:44:37



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 banktillgodoavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodoavanden 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 tillgodoavanden.

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.