



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Atle i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Atle i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-4992 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-19.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Idaborg 1	1942-07-06	1943

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. 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 <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	24
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	24
139	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 481
<b>Totalt 141 objekt</b>		<b>6 529</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 39 st 1 rok, 86 st 2 rok, 14 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Madeleine Eriksmoen	Ordförande	2022-06-28	
Fredrik Kristiansen	Ledamot	2019-07-09	
Erik Ersgård	Ledamot	2023-07-28	
Ekrem Colakoff	Ledamot	2021-06-16	2024-05-14
Jerker Jeppsson	Ledamot	2022-06-28	
Greta Qerkini	Ledamot	2022-06-28	
Johan Classon	Ledamot	2020-07-06	2023-07-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Madeleine Eriksmoen, Jerker Jeppsson och Greta Qerkini samt suppleanten Andy Truong.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten

Firman tecknas två i förening av Fredrik Kristiansen, Erik Ersgård, Madeleine Eriksmoen och Jerker Jeppsson.

Revisorer har varit: Melinda Fehrm och Cecilia Schön valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Sven Ewing (sammanställande) och Karin Carlsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 20 juni 2023. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 15 augusti av styrelsen. En del småsaker kom fram som behövde åtgärdas.

## Ekonomi

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgiften fr.o.m 2024-04-01 med +5%

## Stadgar

Föreningen har beslutat om att antaga nya stadgar. Första beslutet togs på ordinarie föreningsstämma 2023-06-30 och andra beslutet togs på extrastämma 2024-02-22.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Byte till led-belysning i gemensamma utrymmen
2021	Installation av solcellsanläggning på tak
2020	Nytt brandlarm och nya armaturer med rörelsevakt på vind och i källare
2018	Målning av trapphus
2017	Gemensam el och nytt låssystem (ILOQ), Nya mätare för vatten och värme i lägenheterna
2016	Fasadrenovering och nya takdetaljer
2013	Nytt webbaserat bokningssystem för tvättstugor

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

Utbyte av IMD-mätare för värme och vatten

Utbyte av porttelefon

#### Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 82 617 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 128 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter med 5 % från och med 1 april 2024.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 170 och under året har det tillkommit 24 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 171.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	128	234	203	276	210
Skuldsättning, kr/kvm	2 878	2 934	2 995	3 055	3 121
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 888	2 945	3 006	3 066	3 133
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	276	226	235	201	209
Årsavgifter, kr/kvm	892	860	825	827	824
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	96	96	92	94
Totala intäkter, kr/kvm	953	892	854	894	875
Nettoomsättning, tkr	5 946	5 777	5 491	5 401	5 441
Resultat efter finansiella poster, tkr	-754	144	253	519	-180
Soliditet, %	7	10	9	8	6

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	107 784	0	0	107 784
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	631 438	0	-59 453	571 984
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>739 222</b>	<b>0</b>	<b>-59 453</b>	<b>679 768</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 438 884	143 830	59 453	1 642 167
Årets resultat, kr	143 830	-143 830	-754 493	-754 493
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 582 714</b>	<b>0</b>	<b>-695 040</b>	<b>887 674</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 321 936</b>	<b>0</b>	<b>-754 493</b>	<b>1 567 442</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 459 454 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	1 582 713
Årets resultat, kr	-754 493
Reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	459 454
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>887 674</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>887 674</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	5 945 579	5 776 729
Övriga intäkter	3	276 858	49 233
		<b>6 222 437</b>	<b>5 825 962</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-581 407	-373 744
Planerat underhåll	5	-459 454	-419 831
Fastighetsavgift/skatt		-227 310	-217 581
Driftskostnader	6	-2 308 748	-1 933 672
Övriga kostnader	7	-501 877	-505 731
Personalkostnader	8	-1 192 761	-1 051 466
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-963 891	-961 845
		<b>-6 235 448</b>	<b>-5 463 870</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-13 011</b>	<b>362 092</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 021	8 877
Räntekostnader och liknande resultatposter		-777 501	-227 138
		<b>-741 480</b>	<b>-218 261</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-754 493</b>	<b>143 830</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	18 505 306	19 469 197
		<b>18 505 306</b>	<b>19 469 197</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 505 806</b>	<b>19 469 697</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 814	0
Avgifts- och hyresfordringar		3 326	0
Avräkningskonto HSB Malmö		990 674	2 073 291
Övriga fordringar	11	175 038	285 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	153 795	132 069
		<b>1 329 647</b>	<b>2 490 964</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		2 000 000	1 000 000
		<b>2 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 329 647</b>	<b>3 490 964</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 835 453</b>	<b>22 960 661</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		107 784	107 784
Fond för yttre underhåll	13	571 984	631 438
		<b>679 768</b>	<b>739 222</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 642 167	1 438 884
Årets resultat		-754 493	143 830
		<b>887 674</b>	<b>1 582 714</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 567 442</b>	<b>2 321 936</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	14 032 100	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 032 100</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	4 700 292	19 158 244
Leverantörsskulder		236 542	179 086
Övriga skulder	17	177 933	172 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 121 144	1 129 215
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 235 911</b>	<b>20 638 725</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 835 453</b>	<b>22 960 661</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-754 493	143 830
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		963 891	961 845
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>209 398</b>	<b>1 105 675</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		78 700	40 796
Förändring av kortfristiga skulder		4 329 577	-123 538
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>4 617 675</b>	<b>1 022 933</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna/amortering av lån		-4 700 292	-392 926
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-4 700 292</b>	<b>-392 926</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-82 617</b>	<b>630 007</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 073 291	2 443 284
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 990 674</b>	<b>3 073 291</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, BFNAR 2023:1 och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Intäktsredovisning

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

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 37 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 2,61 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Övrigt

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

#### Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 10 099 861 kr (fg år 10 099 861 kr)

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostäder	5 399 001	5 203 368
Årsavgifter lokaler	48 070	46 332
Hysesintäkter	84 260	80 377
Vatten ej moms	780	780
Varmvatten moms	0	2 921
El moms	314 742	299 884
Uppvärmning ej moms	3 744	3 744
Uppvärmning, moms	43 833	43 207
Försäljning egenproducerad el	48 725	93 692
Övriga avgifter	2 424	2 424
	<b>5 945 579</b>	<b>5 776 729</b>

El, värme, vatten och bredband ingår i årsavgifter. El IMD och värme IMD redovisas separat i noten och debiteras enligt förbrukning.

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Överlåtelseavgift	26 260	27 784
Pantförskrivningsavgift	10 731	14 910
Andrahandsuthyrningar	23 971	2 821
Övriga intäkter	47 698	3 718
Erhållna bidrag, elstöd	168 198	0
	<b>276 858</b>	<b>49 233</b>

**Not 4 Reparationer**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Löpande underhåll av bostäder	0	14 985
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	116 386	29 205
Löpande underhåll tvättutrustning	16 549	36 780
Löpande underhåll av installationer	15 109	13 687
Löpande underhåll Va/sanitet	28 211	20 935
Löpande underhåll värme	65 457	4 241
Löpande underhåll ventilation	90 846	0
Löpande underhåll el	42 735	114 349
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	8 502	27 062
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	4 011
Löpande underhåll av markytor	60 572	23 564
Försäkringsskador	137 041	69 257
Reparation övrigt	0	15 669
Öresavrundning	-1	-1
	<b>581 407</b>	<b>373 744</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	55 625
Planerat uh va/sanitet	176 250	23 750
Planerat uh el/tele	283 204	0
Planerat uh av byggnader utvändigt	0	340 456
	<b>459 454</b>	<b>419 831</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetskötsel och lokalvård	41 220	24 949
Elavgifter för drivkraft och belysning	456 643	304 595
Uppvärmning, fjärrvärme	951 634	853 798
Vatten	391 645	314 402
Sophämtning	135 555	121 217
Fastighetsförsäkringar	95 549	94 259
Kabel-tv	49 328	47 513
Bredband	125 720	115 920
Servicekostnader för fördelningsmätning	61 453	57 019
Öresavrundning	1	0
	<b>2 308 748</b>	<b>1 933 672</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förvaltningsarvoden	158 953	152 385
Medlemsavgift HSB	58 930	58 930
Överlåtelseavgift	25 519	25 324
Pantförskrivningsavgift	10 924	14 944
Underhållsplan	11 979	11 283
Föreningsstämma/styrelsemöte	22 873	22 349
Avgifter för juridiska åtgärder	27 875	3 563
Konsultarvoden	13 200	56 625
Revisionsarvoden	14 250	14 625
Övriga kostnader *	157 374	145 703
	<b>501 877</b>	<b>505 731</b>

\* Övriga kostnader består av förbrukninginventarier, datorutrustning och programvara, förbrukningsmaterial, arbetskläder, kontorsmaterial och trycksaker, mobiltelefon, inkasso, hemsida, serviceavgifter till branschorganisationer, bankkostnader, bidrag och gåvor mm.

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	281 098	243 600
Ersättningar till övriga förtroendevalda	162 406	128 010
Löner och ersättningar	359 647	352 975
Uttagsskatt	121 758	117 993
	<b>924 909</b>	<b>842 578</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	267 851	208 888
Öresavrundning	1	0
	<b>267 852</b>	<b>208 888</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>1 192 761</b>	<b>1 051 466</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	36 977 772	38 050 343
Utrangering äldre fasad	0	-1 072 571
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 977 772</b>	<b>36 977 772</b>
Ingående avskrivningar	-17 676 125	-17 786 851
Årets avskrivningar	-963 891	-961 845
Utrangering äldre fasad	0	1 072 571
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 640 016</b>	<b>-17 676 125</b>
Mark	167 550	167 550
<b>Utgående värde mark</b>	<b>167 550</b>	<b>167 550</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>18 505 306</b>	<b>19 469 197</b>
Taxeringsvärden byggnader	53 551 000	53 551 000
Taxeringsvärden mark	30 093 000	30 093 000
	<b>83 644 000</b>	<b>83 644 000</b>



**Not 10 Andelar**

	2023-12-31	2022-12-31
HSB Malmö	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	131 146	231 914
Skattefordran	43 892	53 690
	<b>175 038</b>	<b>285 604</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	10 700	5 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143 095	126 958
	<b>153 795</b>	<b>132 069</b>

**Not 13 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	631 438	581 269
Avsättning	400 000	470 000
Ianspråktagande	-459 454	-419 831
	<b>571 984</b>	<b>631 438</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	22 932 000	22 932 000
	<b>22 932 000</b>	<b>22 932 000</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

4 700 292 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 425 852 kr.

Beräknad skuld om 5 år är 16 603 132 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	4 700 292	19 158 244
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	14 032 100	0
	<b>18 732 392</b>	<b>19 158 244</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	4,68	2025-07-14	5 282 931	5 348 783
Stadshypotek	4,67	2024-01-31	1 358 500	1 424 500
Stadshypotek	4,15	2025-03-01	885 000	905 000
Stadshypotek	4,69	2025-06-30	4 854 021	5 038 021
Stadshypotek	4,58	2025-10-30	3 330 000	3 380 000
SBAB	4,79	2024-01-30	3 021 940	3 061 940
			<b>18 732 392</b>	<b>19 158 244</b>

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	21 082	9 610
Lagstadgade sociala avgifter	22 080	10 067
Medlemmarnas reparationsfond/inre fond	684	32 914
Uttagsskatt	121 758	119 590
Utgående moms 25%	12 328	0
Öresavrundning	1	-1
	<b>177 933</b>	<b>172 180</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna arvode, lönekostnader och sociala avgifter	321 902	456 479
Upplupen extern revisor	15 000	14 500
Upplupen el	45 818	27 788
Upplupen värme	137 399	128 369
Upplupen sophämtning	0	4 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 137	29 047
Upplupna räntekostnader	61 150	32 731
Förutbetalda hyror och avgifter	487 738	435 485
	<b>1 121 144</b>	<b>1 129 215</b>

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Madeleine Eriksmoen  
Ordförande

Jerker Jeppsson  
Styrelseledamot

Fredrik Kristiansen  
Styrelseledamot

Greta Qerkini  
Styrelseledamot

Erik Ersgård  
Styrelseledamot

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

Melinda Ferm  
Revisor

Cecilia Schön  
Revisor

Morgan Nilsson  
BoRevision  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Atle i Malmö, org.nr. 746000-4992

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Atle i Malmö för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Atle i Malmö för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Melinda Ferm  
Av föreningen vald revisor

Cecilia Schön  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**MADELEINE ERIKSMOEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-06-09 kl. 18:39:16



**ERIK ERSGÅRD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-09 kl. 15:08:34



**JERKER JEPSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 21:52:49



**FREDRIK KRISTIANSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-09 kl. 16:27:23



**GRETA QERKINI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-10 kl. 12:25:26



**MELINDA FERM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 17:16:35



**CECILIA SCHÖN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-10 kl. 21:29:26



**MORGAN NILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-12 kl. 09:26:20



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**MELINDA FERM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 17:17:54



**CECILIA SCHÖN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-10 kl. 21:30:58



**MORGAN NILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-12 kl. 09:27:31





# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDEANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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