



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Bellevue i Malmö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bellevue i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5551 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-07.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Roskilde 5	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	27
1	lokaler (hyresrätt)	15
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 943
Totalt 40 objekt		2 985

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 2 rok, 9 st 3 rok, 4 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Emma Swane	Ordförande	2024-02-20
Björn Hansson	Ledamot	2022-03-01
Ewa Ahlgren	HSB-ledamot	2022-03-01
Erland Huledal	Ledamot	2024-02-20
Kajsa Nilsson	Ledamot	2023-02-15
John Martin Rönnberg	Suppleant	2024-02-20



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Hansson, Kajsa Nilsson och Martin Rönnerberg (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Björn Hansson, Erland Huledal, Kajsa Nilsson och Emma Swane.

Revisorer har varit: Anders Hansson och Ulf Helgesson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Susanna Domeij (sammankallande) och Esra Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-01-24. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar varav 2 företräddes genom fullmakt.

En extra stämma hölls 2024-02-19. På extra stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar varav 1 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

Styrelsen beslöt att inte höja årsavgiften för år 2024-2025.

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 genomfört två större åtgärder.

Gudaträden:

På grund av att Gudaträd klassificeras som en invasiv art och ett hot mot den biologiska mångfalden, blev föreningen tvungen att avlägsna tre av våra träd från tomt. Åtgärden genomfördes av arborister som utförde fällningen genom att kapa träden och sätta pluggar i stubbarna.

Hissarna:

I trappuppgång A har plåtlådor installerats på hissdörrarna för att följa regelverket gällande avståndet mellan hissdörren och säkerhetsgrinden.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Insättning av ventiler i samtliga sovrum och vardagsrum
2014	Renovering av ventilationskanaler kök och badrum (insatsrör)
2017	Renovering av fasad
2017	Byte av fönster och balkongdörrar
2021	Byte från fjärrvärme till bergvärme
2021	Relining av avloppsstammar

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

Årtal	Åtgärd
2024	Gemensamt bredband
2024	Nya cykelställ

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	292	316	278	169	282
Skuldsättning, kr/kvm	4 588	4 780	5 789	4 275	3 264
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 654	4 824	5 843	4 314	3 295
Räntekänslighet, %	5	5	7	6	4
Energikostnad, kr/kvm	158	155	117	185	164
Årsavgifter, kr/kvm	985	907	854	788	788
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	93	96	97	84
Totala intäkter, kr/kvm	1 001	958	880	791	915
Nettoomsättning, tkr	2 987	2 860	2 614	2 348	2 718
Resultat efter finansiella poster, tkr	260	440	232	193	426
Soliditet, %	25	23	18	20	24

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	62 970	0	0	62 970
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 337 252	0	46 000	3 383 252
S:a bundet eget kapital, kr	3 400 222	0	46 000	3 446 222
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	697 043	440 566	-46 000	1 091 609
Årets resultat, kr	440 566	-440 566	260 339	260 339
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 137 609	0	214 339	1 351 948
S:a eget kapital, kr	4 537 831	0	260 339	4 798 170

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 46 000 kr samt ianspråktagande skatt med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 137 609
Årets resultat, kr	260 339
Reservation till underhållsfond, kr	-46 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 351 948

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 351 948

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	2 973 020	2 733 372
Övriga intäkter	3	13 813	126 803
		2 986 833	2 860 175
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-53 218	-85 427
Planerat underhåll	5	0	-12 600
Fastighetsavgift/-skatt		-63 850	-62 292
Driftskostnader	6	-732 021	-745 057
Övriga kostnader	7	-148 504	-142 179
Personalkostnader	8	-77 393	-91 509
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-594 432	-594 432
Tomträttsavgäld		-473 920	-473 920
		-2 143 337	-2 207 416
Rörelseresultat		843 496	652 759
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 016	4 844
Räntekostnader och liknande resultatposter		-590 173	-217 038
		-583 157	-212 194
Årets resultat		260 339	440 566

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	17 218 201	17 812 632
		17 218 201	17 812 632
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 218 701	17 813 132
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		36	36
Avräkningskonto HSB Malmö		1 421 820	1 096 326
Övriga fordringar	11	162 834	158 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	179 080	178 715
		1 763 771	1 433 534
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	0	0
		0	0
Summa omsättningstillgångar		1 763 771	1 433 534
SUMMA TILLGÅNGAR		18 982 471	19 246 667

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 970	62 970
Fond för yttre underhåll	14	3 383 252	3 337 252
		3 446 222	3 400 222
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 091 609	697 043
Årets resultat		260 339	440 566
		1 351 948	1 137 609
Summa eget kapital		4 798 170	4 537 831
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	7 280 000	0
Summa långfristiga skulder		7 280 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	6 415 829	14 195 829
Leverantörsskulder		15 984	15 452
Aktuella skatteskulder		5 968	4 410
Övriga skulder		31 759	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	434 761	493 025
Summa kortfristiga skulder		6 904 301	14 708 836
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 982 471	19 246 667

Kassaflödesanalys	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		260 339	440 566
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		594 432	594 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		854 771	1 034 997
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 741	-47 741
Förändring av kortfristiga skulder		-24 535	101 965
Kassaflöde från den löpande verksamheten		825 495	1 089 221
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-500 000	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-500 000	-3 000 000
Årets kassaflöde		325 495	-1 910 779
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 096 326	3 007 105
Likvida medel vid årets slut		1 421 820	1 096 326

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. Enligt 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 45 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 2,48 %.

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.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr (föregående år 0 kr).

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	2 898 372	2 667 878
Årsavgifter lokaler	71 148	65 494
Hysesintäkter lokaler	3 500	0
	2 973 020	2 733 372

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Övriga intäkter	13 813	16 729
Erhållna bidrag	0	110 074
	13 813	126 803

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	15 132	0
Löpande UH, VA/sanitet	7 000	17 300
Reparationer, värme	0	15 876
Reparationer, el/tele	1 822	0
Reparationer, hissar	9 271	10 154
Löpande UH, TV/antennutrustning	13 500	0
Reparationer, övrigt	2 630	2 530
Reparationer av gemensamma utrymmen	0	5 500
Reparationer av installationer	3 862	12 192
Löpande UH av byggnader utvändigt	0	21 875
	53 217	85 427

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat UH av byggnader	0	12 600
	0	12 600

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	9 629	10 791
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	20 525	24 312
Vatten och avlopp / VA	130 126	116 004
Sophämtning	21 429	21 565
Fastighetsförsäkringar	43 364	39 861
Bevakningskostnader/brandskydd	3 401	7 095
Trädgårdsskötsel, grundavtal	25 436	56 131
Trädgårdsskötsel, extradebiteringar	2 100	11 322
Fastighetsskötsel, extradebiteringar	4 200	1 050
Städ, grundavtal	71 855	70 680
Serviceavtal	20 597	20 187
Kabel-TV	21 041	18 811
Elavgifter för drivkraft och belysning	342 482	347 193
Övriga kostnader	0	56
Snörenhållning	15 835	0
Öresutjämning	1	-1
	732 021	745 057

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	95 042	86 471
Revisionsarvoden	12 125	12 425
Övriga externa kostnader	41 338	43 283
Öresutjämning	-1	0
	148 504	142 179

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	57 300	60 375
Revisionsarvode	8 000	8 000
Löner och andra ersättningar	8 000	8 000
	73 300	76 375
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 093	15 134
	4 093	15 134
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	77 393	91 509

Not 9 Byggnader

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	23 967 900	23 967 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 967 900	23 967 900
Ingående avskrivningar	-6 155 268	-5 560 838
Årets avskrivningar	-594 431	-594 430
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 749 699	-6 155 268
Utgående redovisat värde	17 218 201	17 812 632
Taxeringsvärden byggnader	33 134 000	33 134 000
Taxeringsvärden mark	29 057 000	29 057 000
	62 191 000	62 191 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 11 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	162 834	158 458
	162 834	158 458

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	604	668
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	178 477	178 047
Öresutjämning	-1	0
	179 080	178 715

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2023-08-31	2022-08-31
Kortfristiga placeringar HSB	0	0
	0	0

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	3 337 252	3 073 852
Avsättning	46 000	276 000
Ianspråkstagande	0	-12 600
	3 383 252	3 337 252

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	17 196 000	17 196 000
	17 196 000	17 196 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för Ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
SEB 43489607	4,69	2023-09-28	0	1 612 266
SEB 43747894	4,74	2023-11-28	0	3 280 000
SEB 44296381	4,70	2024-06-28	0	4 303 563
SEB 44677954	4,68	2023-12-28	0	500 000
SEB 45926079	0,64	2023-10-28	0	4 500 000
SBAB 32849318	4,40	2026-11-17	4 000 000	0
SBAB 32853498	4,06	2026-11-17	3 280 000	0
SEB 48184774	4,27	2024-12-28	6 415 829	0
			13 695 829	14 195 829

Not 17 Skulder till kreditinstitut

6 415 829 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 0 kr. Beräknad skuld om 5 år är 13 695 829 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	6 415 829	14 195 829
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	7 280 000	0
	13 695 829	14 195 829

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknat arvode för revision	12 000	11 500
Övriga upplupna kostnader	10 526	55 852
Förutbetalda hyror och avgifter	237 362	227 952
Upplupen el	12 484	11 414
Upplupen vatten	32 989	29 748
Upplupen sophämtning	5 555	5 708
Upplupna arvoden och sociala avgifter	16 000	82 286
Upplupna räntekostnader	107 845	68 565
	434 761	493 025

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

Malmö 2024- -

Emma Swane
Ordförande

Erland Huledal

Ewa Ahlgren

Björn Hansson

Kajsa Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Carl Fagergren
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision Sverige AB

Anders Hansson
av föreningen vald revisor

Ulf Helgesson
av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bellevue i Malmö, org.nr. 746000-5551

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Bellevue 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Hansson
Av föreningen vald revisor

Ulf Helgesson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

EMMA SWANE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-12-29 kl. 20:32:30



ERLAND HULEDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-18 kl. 20:26:30



EWA AHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-18 kl. 18:57:53



BJÖRN HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-18 kl. 23:16:50



KAJSA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-18 kl. 21:05:55



ULF HELGESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-02 kl. 19:19:16



ANDERS HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-02 kl. 11:06:28



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-06 kl. 13:42:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

ULF HELGESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-02 kl. 19:09:15



ANDERS HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-02 kl. 09:42:17



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-06 kl. 13:42:35



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.

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 star något i årsredovisningen.