



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Bornholm i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bornholm i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5411 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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bornholm 8	2022-06-01	1953

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i 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 ²
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	204
6	lokaler (hyresrätt)	250
107	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 019
Totalt 116 objekt		7 473

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 18 st 2 rok, 33 st 3 rok, 31 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Hans Schiött	Ordförande	2007-07-25
Preben Karlsson	Ledamot	2016-06-20
May Berg	Ledamot	2016-08-22
Jenny Thomé	Ledamot	2020-07-06
Maria Lennartsson	Ledamot	2022-06-25
Jakob Jedemark	Ledamot	2022-06-25
Nellie Lindéen	Suppleant	2022-06-25

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Schiött, May Berg, Jenny Thomé och Maria Lennartsson.

Revisorer har varit: Severin Grossman och Gunilla Malmgren samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Löfström Lena Olsson (sammankallande), Hans Dorthe samt Anna Sturestam, valda vid föreningsstämman.

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Hans Schiött med May Berg som suppleant.

Vicevärd har varit SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB.

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

1 januari- 30 maj

Ordförande	Hans Schiött
Vice ordförande	May Berg
Ledamot	Jakob Jedemark
Ledamot o studieorg	Jenny Thomé
Ledamot o sekr	Maria Lennartsson
Utsedd av HSB	Preben Karlsson
Suppleant	Nellie Lindéen

30 maj – 31 december

Ordförande	Hans Schiött
Vice ordförande	May Berg
Ledamot	Jakob Jedemark
Ledamot o studieorg.	Jenny Thomé
Ledamot o sekr	Maria Lennartsson
Utsedd av HSB	Preben Karlsson
Suppleant	Nellie Lindéen

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar varav 4 med fullmakt deltog.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +6%.

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.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes av styrelsen och revisorer 2023-01-07. Vid besiktningen framkom att fastigheten är i gott skick. Smärre avvikelser åtgärdas av SBC. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för energisparåtgärder.

De planerade kommande underhållsåtgärderna är bedömda att finansieras med egna medel.

Räntehöjningar o inflation

På extrastämma den 8 november 2021 togs beslut att köpa tomten från kommunen. I april 2022 blev finansieringen av köpet klar, då Stadshypotek beviljade oss lån på 68 miljoner kronor.

Lånet täcker köpeskilling, nya pantbrev, uppläggning av lån samt täckning av föreningens kostnader för stegvis justering av avgifter. Betalningen till Malmö Stad skedde den 1 juni 2022.

För att fullt ut finansiera kostnaderna för lånet beräknar styrelsen att avgifterna behöver höjas med ca 30-32%, räknat utifrån 2021 års nivå. Enligt det förslag som förelåg på extrastämman sker höjningarna stegvis under en period fram till år 2027 då det tidigare gällande tomträttsavtalet med kommunen skulle ha löpt ut.

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 15% från den 1 juli 2022. Avgiften för 2023 höjdes med 6% från den 1 april. Återstår tre steg i den planerade höjningen under perioden 2024-2026. Kostnaden för den successiva höjningen finansieras av egna medel, översyn av kostnader samt en liten del av det upptagna lånet. Under 2023 ökade kostnaderna för indexuppräknning och driftkostnader på grund av den pågående inflationen. Dessutom steg kostnaden för räntor på en del av lånen. Styrelsen beslutade att höja indexuppräknningen till 4 % och att höja 6 % på tomtlåneskulden. Från 1 april 2024 höjdes avgiften med 10%.

Motion om solceller på taken

En motion från 2023 ville att föreningen skulle undersöka möjligheten att lägga solceller på taken. Projektet att installera solceller har pågått hela tiden från 2014 och fortsatte även under 2023. Tyvärr är resultatet fortfarande nedslående - Stadsbyggnadskontoret visar ingen vilja att gå ifrån sitt beslut att inte tillåta solceller på taken på denna del av staden. Projektet fortsätter dock men just nu känner vi att vi inte har kapital för att verkställa projektet om Stadsbyggnadskontoret skulle ändra sig.

Övrigt

Den obligatoriska ventilationsbesiktningen (OVK) påbörjades i november 2021, men tvingades avbrytas på grund av coronan och många upptäckta fel. Besiktningen återupptogs i april 2022. Då vi fann allvarliga fel i flera lägenheter vilka kräver ombyggnad har färdigställandet av OVK fördröjts. I början av 2024 färdigställdes projektet.

Beslutet att byta ut balkongdörrar i tio lägenheter (dubbeldörrar i dåligt skick) har verkställts under början av 2024.

I övrigt har styrelsen jobbat med att se över kostnader. Alla torkskåpen i tvättstugorna byttes till mer kostnadseffektiva.

Elbesparing initierades och visade sig fungera. Våra medlemmar har sparat över 50 000 kr under 2023. Vi fick en halv miljon kronor i elstöd av staten. Styrelsen har gått igenom ett flertal avtal med leverantörer och justerat kostnaderna.

Styrelsens kommentar till årets förlust:

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader som en följd av lånet för köp av tomten.

Föreningens kassaflöde under året var negativt som följd av att amorteringarna ökat med nya lån.

För att möta ökade drifts- och räntekostnader har styrelsen upprättat en plan fram till år 2027 över stegvisa höjningar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 158 och under året har det tillkommit 7 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 155.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	45	92	181	134	139
Skuldsättning, kr/kvm	12 780	12 954	3 981	3 242	3 285
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 222	13 403	4 119	3 354	3 399
Räntekänslighet, %	14	17	6	5	5
Energikostnad, kr/kvm	209	184	197	228	210
Årsavgifter, kr/kvm	934	805	742	712	682
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	98	98	97	92
Totala intäkter, kr/kvm	984	794	732	706	719
Nettoomsättning, tkr	6 809	5 898	5 440	5 224	5 011
Resultat efter finansiella poster, tkr	-671	-435	-85	-11	-110
Soliditet, %	4	5	15	17	18

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	234 285	0	0	234 285
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	312 540	0	0	312 540
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 655 702	0	-119 647	4 536 055
S:a bundet eget kapital, kr	5 202 527	0	-119 647	5 082 880
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	165 955	-434 860	119 647	-149 258
Årets resultat, kr	-434 860	434 860	-670 670	-670 670
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-268 905	0	-551 023	-819 928
S:a eget kapital, kr	4 933 622	0	-670 670	4 262 952

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 283 000 kr samt ianspråktagande skett med 402 648 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	-268 905
Årets resultat, kr	-670 670
Reservation till underhållsfond, kr	-283 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	402 648
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-819 927

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-819 927

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	6 823 372	5 897 921
Övriga intäkter	3	526 804	32 743
		7 350 176	5 930 664
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-562 517	-474 842
Planerat underhåll	5	-402 648	-29 659
Fastighetsavgift/skatt		-194 854	-187 434
Driftskostnader	6	-2 525 488	-2 584 120
Övriga kostnader	7	-386 415	-373 861
Personalkostnader	8	-349 475	-297 410
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 093 276	-1 093 448
		-5 514 673	-5 040 774
Rörelseresultat		1 835 503	889 890
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67 899	13 979
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 574 073	-1 338 729
		-2 506 174	-1 324 750
Årets resultat		-670 670	-434 860

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	97 249 772	98 343 048
Pågående nyanläggningar och förskott	10	59 476	0
		97 309 248	98 343 048
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		97 309 748	98 343 548
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 313	914
Avräkningskonto HSB Malmö		802 947	1 722 115
Övriga fordringar	12	438 252	373 675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	404 490	257 715
		1 647 002	2 354 419
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		2 400 000	2 500 000
		2 400 000	2 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
		13 375	13 375
Summa omsättningstillgångar		4 060 377	4 867 794
SUMMA TILLGÅNGAR		101 370 125	103 211 342

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		234 285	234 285
Upplåtelseavgifter		312 540	312 540
Fond för yttre underhåll	14	4 536 055	4 655 702
		5 082 880	5 202 527
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-149 258	165 955
Årets resultat		-670 670	-434 860
		-819 928	-268 905
Summa eget kapital		4 262 952	4 933 622
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	71 529 399	73 177 991
Summa långfristiga skulder		71 529 399	73 177 991
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	23 975 584	23 630 580
Leverantörsskulder		303 815	212 881
Övriga skulder	18	61 633	60 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 236 742	1 195 671
Summa kortfristiga skulder		25 577 774	25 099 729
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 370 125	103 211 342

Kassaflödesanalys

Not

**2023-01-01
-2023-12-31****2022-01-01
-2022-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-670 670

-434 860

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 093 276

1 093 448

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****422 606****658 588****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-211 751

-97 454

Förändring av kortfristiga skulder

133 041

336 665

Kassaflöde från den löpande verksamheten**343 896****897 799****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-59 476

-65 998 165

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-59 476****-65 998 165****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

0

68 000 000

Förändring av lån

-1 303 588

-943 586

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-1 303 588****67 056 414****Årets kassaflöde****-1 019 168****1 956 048****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

4 235 490

2 279 441

Likvida medel vid årets slut**3 216 322****4 235 489**

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 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 51 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 2,37 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 699 383	5 098 434
Årsavgifter lokaler, ej moms	345 396	308 970
Hysesintäkter lokaler, ej moms	78 724	84 408
Hysesbortfall lokaler, ej moms	-17 500	0
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	216 996	216 996
El, moms	486 020	189 113
Övriga intäkter ej moms	14 353	0
	6 823 372	5 897 921

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

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	40 645	32 743
Erhållna bidrag, elstöd	486 159	0
	526 804	32 743

Övriga intäkter består av överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter mm.

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Reparationer, bostäder	30 002	18 620
Reparationer av gemensamma utrymmen	188 410	44 655
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	13 160	52 391
Reparationer av installationer	949	0
Reparationer, VA/sanitet	119 124	79 774
Reparationer, Värme	5 058	77 259
Reparationer el/tele	18 816	10 577
Reparationer hissar	41 597	19 112
Reparationer av byggnader utvändigt	0	35 028
Reparationer, TV/antennutrustning	0	2 344
Reparation av markytor	92 410	15 079
Reparation försäkringsärende	46 566	108 948
Reparation, övrigt	4 843	11 055
Klottersanering	1 582	0
	562 517	474 842

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Planerat UH lokaler	0	3 534
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	281 509	0
Planerat UH av installationer	57 241	0
Planerat UH VA/sanitet	31 481	0
Planerat UH Värme	0	26 125
Planerat UH el/tele	32 416	0
Öresavrundning	1	0
	402 648	29 659

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	412 262	531 924
El	1 218 677	452 172
Uppvärmning	0	637 554
Vatten	339 890	281 662
Sophämtning	166 062	160 217
Övriga kostnader	388 596	517 338
Tomträttsavgälder	0	3 254
Öresavrundning	1	-1
	2 525 488	2 584 120

Övriga kostnader består av bredband, fastighetsförsäkringar, bevakningskostnader, obligatoriska besiktningsskostnader och serviceavtal.

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	171 641	158 483
Revisionsarvoden	13 025	12 050
Övriga kostnader	201 749	203 328
	386 415	373 861

Övriga kostnader består av medlemsavgift HSB, underhållsplan, överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter, konsultarvoden, juridiska åtgärder, stämman, extern revisor, fördelningsmätning, kontors- och förbrukningsmaterial mm.

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	206 752	185 750
Arvode till övriga förtroendevalda	50 730	34 928
Övriga arvode ej förtroendevalda	23 130	22 290
	280 612	242 968
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	68 863	54 442
	68 863	54 442
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	349 475	297 410

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 192 266	46 192 266
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 192 266	46 192 266
Ingående avskrivningar	-13 847 383	-12 753 935
Årets avskrivningar	-1 093 276	-1 093 448
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 940 659	-13 847 383
Mark	65 998 165	65 998 165
Utgående värde mark	65 998 165	65 998 165
Bokfört värde byggnader och mark	97 249 772	98 343 048
Taxeringsvärden byggnader	80 778 000	80 778 000
Taxeringsvärden mark	66 864 000	66 864 000
	147 642 000	147 642 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	59 476	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 476	0
Utgående redovisat värde	59 476	0

Pågående byggnation avser fönster- och dörrbyte till en beräknad kostnad av 750 000 kr och vara klart under första halvåret 2024.

Not 11 Andelar

	2023-12-31	2022-12-31
HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	35 057	42 477
Skattekonto	403 195	331 198
	438 252	373 675

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	19 818	10 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter *	384 672	247 333
	404 490	257 715

* Förutbetalda kostnader består av skadebesiktning, hisservice, försäkring och bredband samt upplupna intäkter för IMD el. I år är första gången som intäkter för IMD el periodiseras.

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	4 655 702	4 421 827
Avsättning	283 000	260 000
Ianspråktagande av yttre fond	-402 648	-26 125
Öresavrundning	1	0
	4 536 055	4 655 702

Not 15 Skulder till kreditinstitut

23 975 584 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 1 303 588 kr

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	23 975 584	23 630 580
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	71 529 399	73 177 991
	95 504 983	96 808 571

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,080	2025-09-01	937 500	947 500
Stadshypotek	1,040	2026-07-30	664 461	671 625
Stadshypotek	1,200	2024-07-30	611 596	651 516
Swedbank Hypotek	1,180	2030-11-25	4 600 000	4 650 000
Swedbank Hypotek	0,930	2026-06-23	7 400 000	7 480 000
Swedbank Hypotek	1,280	2027-01-25	7 480 000	7 560 000
Swedbank Hypotek	1,260	2030-05-24	1 581 432	1 637 932
Stadshypotek	1,360	2029-03-30	5 250 000	5 550 000
Stadshypotek	2,820	2025-06-01	22 326 992	22 553 664
Stadshypotek	3,080	2027-06-01	22 326 010	22 552 670
Stadshypotek	4,618	2024-05-23	22 326 992	22 553 664
			95 504 983	96 808 571

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	97 775 000	97 775 000
	97 775 000	97 775 000

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	34 336	33 826
Lagstadgade sociala avgifter	27 297	26 771
	61 633	60 597

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	251 429	187 586
Förutbetalda hyror och avgifter	560 566	545 588
Upplupen värmekostnad	0	79 769
Upplupen elkostnad	172 206	115 866
Övriga upplupna kostnader	248 442	260 722
Upplupen sophämtning	4 099	6 141
Öresavrundning	0	-1
	1 236 742	1 195 671

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Hans Schiött
Ordförande

May Berg
Styrelseledamot

Jenny Thomé
Styrelseledamot

Maria Lennartsson
Styrelseledamot

Jakob Jedemark
Styrelseledamot

Preben Karlsson
Styrelseledamot

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

Severin Grossman
Revisor
Av föreningen utsedd revisor

Gunilla Malmgren
Revisor
Av föreningen utsedd revisor

Camilla Bakklund
BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bornholm i Malmö , org.nr. 746000-5411

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Bornholm 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 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.

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Severin Grossman
Av föreningen vald revisor

Gunilla Malmgren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

HANS SCHIÖTT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 13:55:42



JENNY THOMÉ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 14:01:31



JAKOB JEDEMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 14:08:34



MARIA LENNARTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 14:00:35



PREBEN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 16:44:17



MAY BERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 16:35:38



SEVERIN GROSSMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 11:40:43



GUNILLA MALMGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 18:50:26



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 20:37:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

SEVERIN GROSSMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 11:38:03



GUNILLA MALMGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 11:31:05



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 20:36:49



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.