



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening
Rådmannen i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rådmannen i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716406-9317 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-10.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Munken 2	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1912
Munken 3	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1912

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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 m²
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 021
1	lokaler (hyresrätt)	53
Totalt 29 objekt		3 074

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 7 st 3 rok, 11 st 4 rok, 4 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Delmar	Ordförande	2011-03-28	
Patrik Sonander	Ledamot	2014-03-20	
Jeanette Lindahl	Ledamot	2023-03-01	
Martin Persson	Ledamot	2024-01-19	
Jesper Dalgaard Hansen	Ledamot	2023-10-04	
Jenny Persson	Ledamot	2022-01-27	2024-03-04
Kadrie Salja	Ledamot	2019-03-18	
Erik Svenstrup	Ledamot	2023-03-01	2023-10-04
Christine Sterner	Suppleant	2023-03-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Lars Delmar, Patrik Sonander, Jesper Dalgaard Hansen och Christine Sterner.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Delmar, Patrik Sonander, Jeanette Lindahl, Martin Persson och Jenny Persson.

Revisorer har varit: Eva Ekström och Gustav Larsson med Krister Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Christofer Berg , Krister Nilsson samt Niclas Ekström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-01-17. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Rådmannen har under räkenskapsåret haft 2 extra stämmor där man har antagit de nya stadgarna. De har blivit registrerade den 2024-07-10 på bolagsverket.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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.

På extrastämman 2023-09-16 avgick Erik Svenstrup och Jesper Dalgaard invaldes.

Beträffande föreningsrevisorn flyttade Love Malmors från föreningen i våras och Krister Nilsson inträdde som ordinarie.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten.

Omläggning av tak.

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

1. Renovering och reparation av gårdsbeläggning och rabattavgränsningar.
2. Renovering av portarna samt nytt pottelefonisystem.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	168	110	128	145	231
Skuldsättning, kr/kvm	2 067	2 067	2 181	2 181	2 398
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 103	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	237	198	201	199	176
Årsavgifter, kr/kvm	750	679	665	665	657
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	789	762	718	721	695
Nettoomsättning, tkr	2 404	2 179	2 126	2 056	2 056
Resultat efter finansiella poster, tkr	102	-75	-200	-320	9
Soliditet, %	44	45	44	44	44

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	608 046	0	0	608 046
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	438 054	0	0	438 054
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 055 744	0	0	2 055 744
S:a bundet eget kapital, kr	3 101 844	0	0	3 101 844
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 390 631	-75 233	0	2 315 398
Årets resultat, kr	-75 233	75 233	101 511	101 511
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 315 398	0	101 511	2 416 909
S:a eget kapital, kr	5 417 242	0	101 511	5 518 753

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett 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	2 315 398
Årets resultat, kr	101 511
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 416 909

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 416 909
------------------------------------	------------------

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

2 403 629

2 178 696

Övriga intäkter

3

17 834

163 557

2 421 463**2 342 253****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-87 720

-274 222

Fastighetsavgift/skatt

-53 560

-52 412

Driftskostnader

6

-1 499 580

-1 411 131

Övriga kostnader

7

-125 806

-166 334

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-414 440

-412 531

-2 181 106**-2 316 630****Rörelseresultat****240 357****25 623****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

104 836

64 786

Räntekostnader och liknande resultatposter

-243 681

-165 642

-138 845**-100 856****Årets resultat****101 511****-75 233**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	8 238 046	7 736 209
Pågående nyanläggningar	9	0	11 157
		8 238 046	7 747 366
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 238 546	7 747 866
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 443	10
Avräkningskonto HSB Malmö		655 058	1 099 544
Övriga fordringar	11	3 793	3 705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	325 466	255 436
		985 760	1 358 695
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	3 000 000	3 000 000
		3 000 000	3 000 000
Summa omsättningstillgångar		3 985 760	4 358 695
SUMMA TILLGÅNGAR		12 224 306	12 106 561

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		608 046	608 046
Upplåtelseavgifter		438 054	438 054
Fond för yttre underhåll	14	2 366 744	2 055 744
		3 412 844	3 101 844
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 004 398	2 390 631
Årets resultat		101 511	-75 233
		2 105 909	2 315 398
Summa eget kapital		5 518 753	5 417 242
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	6 353 918	6 353 917
Leverantörsskulder		53 813	34 772
Aktuella skatteskulder		5 086	4 441
Övriga skulder	18	248	3 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	292 488	292 736
Summa kortfristiga skulder		6 705 553	6 689 319
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 224 306	12 106 561

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

101 511

-75 233

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

414 440

412 531

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****515 951****337 298****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

-1 433

2 416

Förändring av kortfristiga fordringar

-70 118

-42 077

Förändring av leverantörsskulder

15 837

-6 231

Förändring av kortfristiga skulder

396

62 879

Kassaflöde från den löpande verksamheten**460 633****354 285****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

2

-351 073

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-905 121

-11 157

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-905 119****-362 230****Årets kassaflöde****-444 486****-7 945****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

4 099 544

4 107 489

Likvida medel vid årets slut**3 655 058****4 099 544**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 80 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 2,96 %.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden).

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 5 312 899 kr (fg år 5 312 899 kr).

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	2 094 144	2 011 668
Hysesintäkter lokaler, ej moms	97 676	90 556
El moms	145	76 472
Årsavgift bostad el, moms	154 880	0
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	56 784	0
	2 403 629	2 178 696

I föreningens årsavgifter ingår bostadsrätters kostnader för värme, el, vatten, sophantering, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Vatten ej moms	960	960
Uppvärmning ej moms	5 988	5 988
Bredbandsabonnemang och IP-telefoni, ej moms	0	56 724
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift	4 321	9 431
Fastighetsskatt, ej moms	6 972	6 972
Övriga intäkter ej moms	-407	8 774
Erhållna bidrag Elstöd	0	74 708
	17 834	163 557

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Reparationer, bostäder, gemensamma utrymmen	0	30 779
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	16 778	63 691
Löpande UH, VA/sanitet	3 224	10 030
Löpande UH, värme	5 051	4 843
Löpande UH, ventilation	0	10 918
Löpande UH hissar	50 078	139 636
Reparationer, TV/antennutrustning	0	1 219
Löpande UH av markytor	12 590	13 106
	87 721	274 222

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld gäller from. 2020-01-01 till och med 2029-12-31 och uppgår till 503 766 kr.

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
El	192 344	179 046
Uppvärmning	439 859	357 400
Vatten och avlopp / VA	94 916	70 931
Renhållning	33 765	44 430
Tomträttsavgälder	503 766	503 766
Kabel-TV och bredband	48 620	70 211
Fastighetsförsäkringar	39 134	35 798
Servicekostnader för fördelningsmätning	11 600	13 334
Serviceavtal	13 035	7 948
Förbrukningsmaterial, fastighetsskötsel	10 529	2 064
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	7 992	5 766
Arvode teknisk förvaltning	96 165	111 087
Brandskydd	7 856	9 350
	1 499 581	1 411 131

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Kostnad för förvaltning (adm avtal och underhållsplan)	74 494	80 604
Medlemsavgift HSB	12 035	12 035
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift	1 838	10 220
Revisionsarvoden	12 350	12 000
Styrelsen, möteskostnader och stämma	16 441	7 199
Konsultarvoden	0	34 489
Föreningsverksamhet	4 704	3 989
Förbrukningsinventarier	499	3 768
Övriga kostnader	3 445	2 030
	125 806	166 334

Not 8 Byggnader

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	13 949 004	13 949 004
Investering Takbyte	916 278	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 865 282	13 949 004
Ingående avskrivningar	-6 212 797	-5 800 266
Årets avskrivningar	-414 440	-412 531
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 627 237	-6 212 797
Utgående redovisat värde	8 238 045	7 736 207
Taxeringsvärden byggnader - bostäder	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärden byggnader - lokaler	524 000	524 000
	36 524 000	36 524 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	47 000 000	47 000 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	268 000	268 000
	47 268 000	47 268 000

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Pågående byggnation avser tak

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	11 157	0
Inköp tak	905 121	11 157
Aktivering Takbyte	-916 278	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	11 157
Utgående redovisat värde	0	11 157

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	3 793	3 705
	3 793	3 705

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	94 500	60 761
Förutbetalda kostnader -försäkring, tomträttsavgäld m.m.	190 951	194 674
Upplupen intäkt el, värme, va, renhållning	40 015	0
	325 466	255 435

Not 13 Kortfristiga placeringar

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

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	2 055 744	1 928 744
Yttre fond avsättning	311 000	127 000
Uttag yttre fond	0	0
	2 366 744	2 055 744

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	9 761 000	9 761 000
	9 761 000	9 761 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Stadshypoteket	3,98	2026-06-28	2 853 918	0
SEB Bolån	2,02	2024-06-28	0	676 959
SEB Bolån	2,02	2024-06-28	0	1 500 000
Stadshypotek	4,746	2024-06-28	0	676 959
Stadshypotek	4,5	2024-06-30	3 500 000	3 500 000
			6 353 918	6 353 918

Not 17 Skulder till kreditinstitut

6 353 918 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.

Beräknad skuld om 5 år 6 353 918 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	6 353 918	6 353 917
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	0	0
	6 353 918	6 353 917

Not 18 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	8	3 213
Övriga skulder	240	240
	248	3 453

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	45 812	40 340
Övriga upplupna kostnader	53 126	59 190
Förutbetalda hyror och avgifter	193 549	193 206
	292 487	292 736

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen.

Malmö

Lars Delmar
Ordförande

Martin Persson

Patrik Sonander

Jeanette Lindahl,

Jesper Dalgaard Hansen

Kadrie Salja
HSB Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Carl Fagergren
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB

Gustav Larsson
Av föreningen utsedd revisor

Eva Ekström
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rådmannen i Malmö, org.nr. 716406-9317

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rådmannen 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 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.

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 Rådmannen i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gustav Larsson
Av föreningen vald revisor

Eva Ekström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

LARS DELMAR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-12-06 kl. 10:26:55



KADRIE SALJA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-16 kl. 07:58:13



JESPER DALGAARD HANSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-06 kl. 12:22:59



JEANETTE LINDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-06 kl. 13:42:41



PATRIK SONANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-06 kl. 11:48:05



MARTIN PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-06 kl. 14:21:02



GUSTAV LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-18 kl. 08:00:20



EVA EKSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-23 kl. 04:58:40



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-06 kl. 13:55:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

GUSTAV LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-18 kl. 08:05:07



EVA EKSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-23 kl. 05:00:13



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-06 kl. 13:55:02



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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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