



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Hackspetten 10 i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hackspetten 10 i Malmö med säte i Malmö org.nr. 769628-6983 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en oäkta 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-04-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hackspetten 10	2014-12-16	1970

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	551
12	p-platser	0
11	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	788
1	lägenheter (hyresrätt)	49
Totalt 27 objekt		1 388

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 4 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
David Olsson	Ordförande	2022-07-18	
Marianne Kristoffersson	Ledamot	2024-07-05	
Lone Johansson	Ledamot	2020-03-02	
Sonny Larsson	Ledamot	2020-07-17	
Conny Ternström	Ledamot	2024-07-05	
Conny Ternström	Suppleant	2023-07-05	2024-07-05
Christian Lindström	Ledamot	2022-07-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: David Olsson, Sonny Larsson och Marianne Kristoffersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sonny Larsson, David Olsson och Christian Lindström.

Revisorer har varit: Henri Sjöstedt vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Ernst & Young AB.

Valberedning har varit: Maria Masic (sammankallande) samt Cuizhi Chen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-24. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar varav 1 representerades med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Längden på underhållsplanen är 20 år och det totala investerings och underhållsbehovet enligt underhållsplanen uppgår i genomsnitt per år till 519 150 kr.
Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-09-15.

Ny cirkulationspump till värmesystemet.
Uppgradering av nödtelefon i hiss, från 2G till 4G.
Utvändig tvätt av utvalda balkongfronter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	OVK-besiktning (Obligatorisk Ventilations Kontroll) i samtliga lägenheter och Hemmakväll. Byte av trasigt dagvattenrör, som orsakade översvämning i källaren. Ett omfattande grävningsarbete utfördes på gården för att frigöra det trasiga röret. Arbetet avslutades med sanering av berörda källarförråd.
2018	Träplanket på bakgården och runt miljöhuset byttes ut. Ny belysning installerades vid parkeringsplatserna och i miljöhuset. Invändiga målningsarbeten utfördes i trapphus, av dörrar och trapphusräcken. Spaltventiler monterades i 8 st (gamla) lägenheter. 4 st (nya) lägenheter med FTX fick nya filter. VVS-filmning utfördes. Energideklarationen förnyades. VVS-åtgärder genomfördes hos Hemmakväll.
2019	Påbörjades projektarbete om utredning av avloppsstammar. Rörbyte i f.d. cykelverkstaden.
2020	Besiktning av yttertak, fasad, fönster, sockel, balkonger, källarnedgångar och loftgångar. Lagning och bättringsmålning av stödpelare (utskjutande pelare mot Linnégatan). Montering av fågelskydd på skorstenen. Uppfästning av tegelbalkar på fastighetens gavel. Plåtarbeten. Byte av tvättmaskiner, torkskåp, torktumlare och mangel. Rensning av ventilationskanaler i 8 st lägenheter. Batterirengöring hos Hemmakväll. Underhållsspolning av avloppsstammar som en följd av projektarbete om utredning av spillavlopp. Behandlas rören rätt kan föreningen undvika en relining i 10–15 år enligt projektledaren. Målning av linjemarkering, parkeringsplatser. Murlagning och målning av sockel runt huset samt husvägg.
2021	Installering av fiber för bredbandstjänster samt teckning av gruppanslutning. Inköp och montering av grind vid parkeringen ut mot kalkbrottsgatan. Elarbete på baksida för att tillgodose bland annat den nya grinden. Utbyte av gamla rör i källare mot pumpgrop. OVK-besiktning (Obligatorisk Ventilations Kontroll) i 4 lägenheter.
2022	OVK-besiktning (Obligatorisk Ventilations Kontroll) i 4 lägenheter har dragit ut på tiden och beräknas vara klart under 2023. VVS-underhållsarbeten i källare. Reparation av innerdörrar som leder till loftgångarna. Borttagning av inre ytterdörr. Reparation av balkongräcken och loftgångsräcken. Omfiltning och målning av trappa till innergård. Rensning och inredning av styrelserum.
2023	Omorganisering av förråd så alla medlemslägenheter får vars ett i källargången. Flytt av miljörum där hyresgästerna tar över föreningens gamla miljörum. Färdigställande av OVK som dragit ut på tiden då hantverkare haft problem att beställa hem reservdelar.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Ventiler Kv-, Vv- och Vvc-ledn, byte ventiler
2025	Ventiler till värmeledningar, byte per lgh

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 14. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 14.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	246	56	302	366	354
Skuldsättning, kr/kvm	22 251	22 251	22 636	22 691	23 000
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	39 193	39 193	39 872	39 968	40 513
Räntekänslighet, %	36	40	52	54	58
Energikostnad, kr/kvm	225	218	224	211	171
Årsavgifter, kr/kvm	1 081	991	767	739	703
Årsavgifter/totala intäkter, %	33	33	26	25	26
Totala intäkter, kr/kvm	1 845	1 709	1 694	1 650	1 539
Nettoomsättning, tkr	2 561	2 373	2 352	2 290	2 136
Resultat efter finansiella poster, tkr	38	-299	24	196	-52
Soliditet, %	25	24	25	25	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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	9 275 122	0	0	9 275 122
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 325 620	0	492 727	2 818 348
S:a bundet eget kapital, kr	11 600 742	0	492 727	12 093 470
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 096 389	-298 909	-492 727	-1 888 025
Årets resultat, kr	-298 909	298 909	37 900	37 900
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 395 298	0	-454 827	-1 850 125
S:a eget kapital, kr	10 205 444	0	37 900	10 243 345

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 526 052 kr samt ianspråktagande skett med 33 325 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	-1 395 298
Årets resultat, kr	37 900
Reservation till underhållsfond, kr	-526 052
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	33 325
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 850 125

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 850 125
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 560 638	2 372 711
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 560 638	2 372 711
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-637 390	-745 689
Övriga externa kostnader	4	-143 766	-182 829
Personalkostnader	5	0	-4 336
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-268 054	-268 054
Summa rörelsekostnader		-1 049 210	-1 200 908
Rörelseresultat		1 511 428	1 171 803
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 009	7 874
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 489 537	-1 478 586
Summa finansiella poster		-1 473 528	-1 470 712
Årets resultat		37 900	-298 909

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	40 871 367	41 139 421
Summa materiella anläggningstillgångar		40 871 367	41 139 421
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		40 871 867	41 139 921
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 433	0
Övriga fordringar	8	722 625	513 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	27 852	36 152
Summa kortfristiga fordringar		751 910	549 169
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	150 000	150 000
Summa kortfristiga placeringar		150 000	150 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		13 059	647
Summa kassa och bank		13 059	647
Summa omsättningstillgångar		914 969	699 816
SUMMA TILLGÅNGAR		41 786 836	41 839 737

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 275 122	9 275 122
Yttre fond		2 818 348	2 325 620
Summa bundet eget kapital		12 093 470	11 600 742
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 888 025	-1 096 389
Årets resultat		37 900	-298 909
Summa fritt eget kapital		-1 850 125	-1 395 298
Summa eget kapital		10 243 345	10 205 444
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12, 13	3 138 408	7 761 000
Summa långfristiga skulder		3 138 408	7 761 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12, 13	27 746 000	23 123 408
Förskott från kunder		4 964	4 964
Leverantörsskulder		48 073	68 967
Skatteskulder		271 588	270 256
Övriga skulder		77 877	79 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	256 581	325 843
Summa kortfristiga skulder		28 405 083	23 873 293
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 786 836	41 839 737

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

37 900

-298 909

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

268 054

268 054

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****305 954****-30 855****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

94 703

-44 111

Förändring av kortfristiga skulder

-90 800

15 326

Kassaflöde från den löpande verksamheten**309 857****-59 640****Finansieringsverksamheten**

Förändring lån

0

-534 547

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**0****-534 547****Årets kassaflöde****309 857****-594 187****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

565 671

1 159 858

Likvida medel vid årets slut**875 528****565 671**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag(K2).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Övriga tillgångar och skulder

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

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden. I likvida medel ingår behållning på klientmedelskontot hos HSB samt bunden placering.

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 2024.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Hysesintäkter bostäder	70 117	66 588
Hysesintäkter lokal	1 181 940	1 127 875
Hysesintäkter garage och p-platser	62 328	50 900
Hysesintäkter övriga objekt	272 472	256 164
Årsavgifter	840 156	763 788
Elstöd	0	14 796
Övriga intäkter	133 625	92 601
	2 560 638	2 372 712

I årsavgifter ingår samtliga kostnader i föreningen som t ex driftskostnader, avskrivningar och räntekostnader samt bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	12 646	17 497
Planerat uh av gemensamma utrymmen	33 325	123 285
Elavgifter för drivkraft och belysning	45 071	43 977
Uppvärmning, fjärrvärme	227 715	210 422
Vatten och avlopp / VA	39 979	47 540
Sophämtning, avfall, renhållning	19 148	29 931
Fastighetsförsäkringar	23 435	20 649
Fastighetsskötsel och lokalvård	67 215	87 329
Fastighetsskatt	136 040	135 548
Reparation försäkringsärenden	2 290	0
Övriga driftskostnader	30 526	29 511
	637 390	745 689

I posten "Övriga driftskostnader" ingår kostnader för bredband, Kabel-TV, brandskydd och obligatoriska besiktningar.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	70 552	68 248
Revisionsarvoden	34 018	30 379
Övriga kostnader	39 196	84 203
	143 766	182 830

I posten "Övriga kostnader" ingår kostnader för juridiska tjänster, överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter, medlemsavgift till HSB, konsultkostnader mm.

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	0	-200
Övriga förtroendevalda	0	3 500
Sociala kostnader	0	1 036
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	0	4 336

Under 2023 och 2024 betalades inget arvode ut till förtroendevalda.

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 939 848	30 939 848
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 939 848	30 939 848
Ingående avskrivningar	-2 363 508	-2 095 454
Årets avskrivningar	-268 054	-268 054
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 631 562	-2 363 508
Utgående redovisat värde	28 308 286	28 576 340
Taxeringsvärden byggnader	17 600 000	17 600 000
Taxeringsvärden mark	10 848 000	10 848 000
	28 448 000	28 448 000
Bokfört värde byggnader	28 308 286	28 576 340
Bokfört värde mark	12 563 081	12 563 081
	40 871 367	41 139 421

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto HSB Malmö EK	712 468	415 024
Skattekonto	10 157	92 993
Betalning på väg till Sparbanken Syd	0	5 000
	722 625	513 017

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald kostnader	27 852	35 627
Upplupna ränteintäkter	0	525
	27 852	36 152

Not 10 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Namn		
Bunden placering HSB Malmö EK	0	150 000
Fast ränteplacering Sparbanken Syd	150 000	0
	150 000	150 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	36 219 370	36 219 370
	36 219 370	36 219 370

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Sparbanken Syd	4,34	2025-10-01	7 761 000	7 761 000
Sparbanken Syd	3,36	2025-12-01	9 992 500	9 992 500
Sparbanken Syd	3,36	2025-12-01	9 992 500	9 992 500
Sparbanken Syd	3,60	2026-12-31	3 138 408	3 138 408
			30 884 408	30 884 408

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

27 746 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Under året har föreningen haft amorteringsfrihet enligt överenskommelse med kreditgivaren och föreningen har amorterat 0 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	27 746 000	23 123 408
Beräknad skuld som örfaller inom 2-5 år.	3 138 408	7 761 000
	30 884 408	30 884 408

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	165 884	241 507
Övrigt upplupna kostnader	90 699	84 336
Öresavrundning	-2	0
	256 581	325 843

Malmö, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

David Olsson
Ordförande

Lone Johansson

Sonny Larsson

Christian Lindström

Marianne Kristoffersson

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

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young

Henri Sjöstedt
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hackspetten 10, org.nr 769628-6983

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hackspetten 10 för år 2024.

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 31-12-2024 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisoremas ansvarsamt* och *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Hackspetten 10 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 trygghetssätt.

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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 däravsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Henri Sjöstedt
Förtroendevald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Hackspetten 10 i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAVID OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-06-11 kl. 12:17:42



**PER ANDREAS CHRISTIAN
LINDSTRÖM**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-11 kl. 12:55:10



MARIANN KRISTOFFERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-11 kl. 12:45:35



LONE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-11 kl. 12:30:53



SONNY LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-11 kl. 13:06:29



CONNY TERNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-11 kl. 16:22:51



HENRI SJÖSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-16 kl. 17:34:36



ERIK MAURITZSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-17 kl. 11:41:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Hackspetten 10 i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HENRI SJÖSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-16 kl. 17:33:36



ERIK MAURITZSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-17 kl. 11:41:35



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.