



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Sparvhöken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sparvhöken i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5783 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sparvhöken 1	1944-07-25	1945

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	förråd	43
2	lokaler (hyresrätt)	36
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 073
Totalt 46 objekt		2 152

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 18 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Föreningen har även en källarlokal på 76 m² som används som styrelserum och som därför inte hyrs ut.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Leif Svenssén	Ordförande	2016-06-08	
Anne-Maj Andersson	Ledamot	2017-06-27	
Annette Ruppel	Ledamot	2016-06-08	
Akbar Malekpour	Ledamot	2016-06-08	
Elisabeth Almer	Ledamot	2024-05-23	
Elisabeth Almer	Suppleant	2020-05-19	2024-05-23
Stefan Johansson	Ledamot	2020-05-19	2024-05-23
Per Helander	Suppleant	2024-08-15	
Kristina Åkesson	Suppleant	2024-08-15	
René Warnecki Persson	Suppleant	2023-05-17	2024-05-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anne-Maj Andersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anne-Maj Andersson, Annette Ruppel, Leif Svenssén och Elisabeth Almer.

Revisorer har varit: Patrick Afsén och Anette Sköld valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Martin Segorp (sammankallande) och Mensur Zahirovic , valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-12. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar samt 1 via fullmakt. Extra stämma hölls 2024-03-24 då andra beslutet om nya stadgar togs.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-11.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.
Målning i källare samt underhåll av avloppsrör i lägenheterna, kök och badrum med högtrycksspolning.
Justering av grindarna till gården med bl.a nya ramar planeras under 2025.

Förvaltning

Leverantör HSB Malmö	Avtal Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning, underhållsplan.
Klågerups Mark & Fastighetsservice	Teknisk förvaltning
E.ON	Värmesystem
Tele2	Kabel TV
Ownit	Bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
ClockRent	Trappstädning
Avarn Security	Jour 010-22 22 000

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1998	Omputsning av fasad, elstammar, nya balkonger och omläggning av tak.
2012	Värmecentral
2013	Renovering av tvättstuga
2014	Nya maskiner till tvättstuga och torkrum
2015	Byte av radiatorventiler
2016	Gårdsprojekt
2017	Möteslokal iordningsställs
2018	Pergola byggd på gården
2020	Bredband installerat till alla boende
2021	Uteplats uppfräschad, nytt underlag med trädäck
2021	Gemensamhets EI installerad till alla boende. Hugar/skydd uppsatta på våra skorstenar.
2022	Rensning och kontroll av ventilation - SIMAB
2023	Målning av trapphusen och nya entrédörrar insatta
2024	Målning i källaren, rensning av rör i lägenheterna

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

2025 Underhållsrenovering av tvättstuga/torkrum eventuellt byte av tvättmaskin, torktumlare, tvättställ
Målning av smidesräcken till källarnedgångar och gallerförsedda fönster
Styr- o reglerenhet datorisera, byte vattenb. värme. Expansionskärl, byte.

2026 Byte av exteriör belysning
Se över dörrar och tak til gamla sophus.

2027 Byte av torkskåp, lagning av betongtrappa Prinsgatan.

2028 Genomgång och eventuellt byte av fönster och fönsterdörrar i gemensamma utrymmen och lägenheter.
Byte av värmeväxlare, OVK-besiktning. Rensning av ventilations- och imkanaler.
Lagning stödmur källarnedgång Ö Bernadottesg.

2029 Fasad/tak och balkongreovering.

Underhållsåtgärderna är enligt den upprättade underhållsplanen men kan ändras vid genomgång och uppdatering av underhållsplanen som sker en gång per år.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 47.

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	216	174	167	187	98
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	374	366	306	292	243
Årsavgifter, kr/kvm	1 001	974	878	851	831
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	95	98	98	97
Totala intäkter, kr/kvm	981	1 006	877	857	844
Nettoomsättning, tkr	2 090	2 034	1 834	1 776	1 735
Resultat efter finansiella poster, tkr	184	-42	218	216	7
Soliditet, %	87	86	87	83	89

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Årets nyckeltal har beräknats på 2152 m² (fg år 2109 m²)ej uthyrd lokal ingår ej i beräkningen.

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	58 131	0	0	58 131
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 011 695	0	-88 256	923 439
S:a bundet eget kapital, kr	1 069 826	0	-88 256	981 570
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 515 826	-42 019	88 256	2 562 063
Årets resultat, kr	-42 019	42 019	183 691	183 691
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 473 807	0	271 947	2 745 754
S:a eget kapital, kr	3 543 633	0	183 691	3 727 324

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 78 000 kr samt ianspråktagande skett med 166 256 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	2 473 807
Årets resultat, kr	183 691
Reservation till underhållsfond, kr	-78 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	166 256
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 745 754

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 745 754

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
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	2 090 267	2 034 083
Övriga intäkter	3	20 840	181 254
		2 111 107	2 215 337
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-32 630	-45 001
Planerat underhåll	5	-166 256	-369 725
Fastighetsavgift/skatt		-69 170	-67 557
Driftskostnader	6	-1 232 903	-1 204 254
Övriga kostnader	7	-169 283	-317 621
Personalkostnader	8	-156 020	-147 650
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-114 158	-112 120
		-1 940 420	-2 263 928
Rörelseresultat		170 687	-48 591
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 004	6 572
		13 004	6 572
Årets resultat		183 691	-42 019

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	2 820 546	2 934 704
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	0
		2 820 546	2 934 704
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		2 821 046	2 935 204
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 242	0
Avräkningskonto HSB Malmö		679 261	796 587
Övriga fordringar	12	145 791	143 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	132 206	220 489
		966 500	1 160 388
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	500 000	0
		500 000	0
Summa omsättningstillgångar		1 466 500	1 160 388
SUMMA TILLGÅNGAR		4 287 546	4 095 592

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 131	58 131
Fond för yttre underhåll	15	923 439	1 011 695
		981 570	1 069 826
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 562 063	2 515 826
Årets resultat		183 691	-42 019
		2 745 754	2 473 807
Summa eget kapital		3 727 324	3 543 633
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	16	114 072	169 190
Aktuella skatteskulder		5 747	7 487
Övriga skulder		5 925	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	434 478	375 282
Summa kortfristiga skulder		560 222	551 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 287 546	4 095 592

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		183 691	-42 019
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		114 158	112 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		297 849	70 101
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		76 560	-183 548
Förändring av kortfristiga skulder		8 265	24 744
Kassaflöde från den löpande verksamheten		382 674	-88 703
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-729 595
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-729 595
Årets kassaflöde		382 674	-818 298
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		796 587	1 614 885
Likvida medel vid årets slut		1 179 261	796 587

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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 2024.

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 45 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 1,29 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 955 838	1 898 724
Hysesintäkter	14 796	14 796
Årsavgift IMD el	119 633	120 563
	2 090 267	2 034 083

I årsavgiften ingår värme, VoA och sophantering. El debiteras enligt förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Elstöd	0	62 303
Övriga intäkter	20 840	26 081
Försäkringsersättningar	0	92 870
	20 840	181 254

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande underhåll av bostäder	0	3 094
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	1 931	9 031
Löpande underhåll tvättutrustning	9 289	27 429
Löpande underhåll av installationer	9 898	3 538
Löpande underhåll Va/sanitet	7 273	0
Löpande underhåll värme	2 978	0
Löpande underhåll av markytor	1 261	1 909
	32 630	45 001

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Periodiskt underhåll VoA	29 625	0
Periodiskt underhåll el	12 556	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	39 075	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	85 000	369 725
	166 256	369 725

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	260 382	255 779
El	186 852	166 208
Uppvärmning	469 285	475 465
Vatten	147 822	131 232
Sophämtning	29 013	34 889
Övriga avgifter	139 549	140 680
	1 232 903	1 204 253

I posten "Övriga avgifter" ingår kostnader för bredband, Kabel-TV, försäkring, servicekostnader för fördelningsmätning mm.

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	91 342	95 086
Revisionsarvoden	14 500	12 875
Övriga kostnader	63 440	209 660
	169 282	317 621

I posten "Övriga kostnader" ingår kostnader som pantsättnings- och överlåtelseavgifter, juridiska tjänster, medlemsavgift till HSB mm.

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	129 433	105 000
Ersättningar till övriga förtroendevalda	3 500	18 500
	132 933	123 500
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	23 087	24 150
	23 087	24 150
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	156 020	147 650

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 824 849	8 031 455
Årets investeringar nya entréer	0	729 595
Överfört från pågående arbete (nya entréer)	0	63 799
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 824 849	8 824 849
Ingående avskrivningar	-5 962 846	-5 850 726
Årets avskrivningar	-114 158	-112 120
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 077 004	-5 962 846
Mark	72 700	72 700
Utgående värde mark	72 700	72 700
Bokfört värde byggnader och mark	2 820 545	2 934 703
Taxeringsvärden byggnader	24 271 000	24 271 000
Taxeringsvärden mark	20 600 000	20 600 000
	44 871 000	44 871 000
Bokfört värde byggnader	2 675 145	2 862 004
Bokfört värde mark	72 700	72 700
	2 747 845	2 934 704

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	63 799
Överfört till byggnader och mark (nya entréer)		-63 799
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	145 791	143 312
	145 791	143 312

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 443	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 249	177 072
Upplupna intäkter el	40 514	43 417
	132 206	220 489

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	500 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 000	0
Utgående redovisat värde	500 000	0

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	1 011 695	1 254 420
Avsättning	78 000	127 000
Ianspråktagande	-166 256	-369 725
	923 439	1 011 695

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	4 466 000	4 466 000
I eget förvar	-4 466 000	-4 466 000
	0	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	177 689	161 604
Upplupen värme	61 158	66 962
Upplupen el	18 596	18 444
Upplupen VoA	12 447	0
Övriga upplupna kostnader	164 589	128 272
	434 479	375 282

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Leif Svensson
Ordförande

Akbar Malekpour

Annette Ruppel

Anne-Maj Andersson

Elisabeth Almer

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

Patrik Afsén
av föreningen utsedd revisor

Anette Sköld
av föreningen utsedd revisor

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB av
HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sparvhöken i Malmö, org.nr. 746000-5783

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sparvhöken i Malmö för räkenskapsåret 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 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Sparvhöken i Malmö för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Patrik Afsén
Av föreningen vald revisor

Anette Sköld
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

LEIF SVENSSÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 14:34:55



AKBAR MALEKPOUR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 14:49:21



ELISABETH ALMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 14:52:18



ANNETTE RUPPEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-02 kl. 10:31:07



ANNE-MAJ ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 11:19:53



ANETTE SKÖLD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 17:05:16



PATRICK AFSÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 20:19:03



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 19:38:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANETTE SKÖLD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 16:12:58



PATRICK AFSÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 20:21:15



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 19:39:37



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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