



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Almen i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Almen i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5072 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-01.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Tapperheten 1	Malmö Kommun	10 år	2029-01-01	1944

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
21	p-platser	0
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 788
Totalt 53 objekt		1 788

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 2 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Svanberg	Ordförande	2018-06-14	2023-06-27
Peter Svanberg	Suppleant	2023-06-27	
Hannes Johansson	Ordförande	2023-06-27	
Hannes Johansson	Ledamot	2022-05-24	
Karin Lind	Ledamot	2018-06-14	
Annika Wellton	Ledamot	2020-07-03	
Andreas Ek	Ledamot	2017-11-22	
Mario Beltran Miranda	Ledamot	2021-06-20	
Erika Fodor	Ledamot	2023-06-27	
Erika Fodor	Suppleant	2020-07-09	2023-06-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Mario Beltran, Hannes Johansson och Annika Wellton samt suppleanten Peter Svanberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Lind, Annika Wellton och Hannes Johansson.

Revisorer har varit: Håkan Törngård vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Christian Wellton (sammankallande) och Daniel Olsson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2023. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar, inga med fullmakt

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 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.

Under året har föreningen bytt ut belysning i trapphus och gemensamma utrymmen från traditionella lysrör till LED. I och med detta byte så förnyades även utebelysningen på gården, även denna uppdaterad till LED. Till sommaren så inhandlades och installerades en ny sandlåda. Under året så upphandlades och installerades den gemensamhetsel som det togs beslut om på medlemsstämman 2023. I mitten av november så togs IMD-el i bruk för alla boende. En förlängning av HSB-bolina avtal (nu version 3.1) via Telia har också genomförts. Styrelsen har också under året jobbat med Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA) tillsammans med HSB, och genomfört en besiktning av husets brandskydd. En ny digital bokningstavla för tvättstugorna har också införts, och en fysisk genomgång hölls för de boende tillsammans med leverantören.

Dessutom har styrelsen organiserat två trädgårdsdagar, under vår och höst, där medlemmarna tillsammans tagit hand om de gemensamma ytor i trädgården. Valberedningen organiserade också ett vinter-mingel för medlemmarna under december

månad.

På grund av stigande räntor, och därmed ökade lånekostnader, beslutade styrelsen att höja avgiften för medlemmarna med 5% för 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Större renoveringar utfördes i samband med renoveringar från år 1986-1988 (fasad, balkonger, vattenstammar, hissar och trapphus. Radiatorerna (elementen) i lägenheterna är bytta år 2012-2013. Taket är bytt år 2016. Spolning och kameraundersökning av avloppstammar år 2017. Detta ledde till beslut och upphandling av renovering (relining) av avloppstammarna hösten 2018.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Bytt ut gemensam inomhus och utomhusbelysning till LED, med nya armaturer.

Infört IMD-el

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

Årtal	Ändamål
2025	Byte av värmeledningar
2025	Målning av trapphus
2028	Byte av betongplattor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 7 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	270	278	268	321	272
Skuldsättning, kr/kvm	6 412	6 530	6 649	5 637	5 745
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 412	6 530	6 649	5 637	5 745
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	308	258	250	223	238
Årsavgifter, kr/kvm	1 106	1 053	1 053	1 002	964
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	98	98	96	98
Totala intäkter, kr/kvm	1 155	1 080	1 080	1 041	981
Nettoomsättning, tkr	2 052	1 927	1 931	1 843	1 748
Resultat efter finansiella poster, tkr	20	-21	97	191	101
Soliditet, %	23	23	21	25	23

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	40 875	0	0	40 875
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 416 413	0	22 000	2 438 413
S:a bundet eget kapital, kr	2 457 288	0	22 000	2 479 288
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 083 031	-21 410	-22 000	1 039 621
Årets resultat, kr	-21 410	21 410	19 835	19 835
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 061 621	0	-2 165	1 059 456
S:a eget kapital, kr	3 518 909	0	19 835	3 538 744

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 22 000 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	1 061 621
Årets resultat, kr	19 835
Reservation till underhållsfond, kr	-22 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 059 456

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 059 456

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 052 438	1 926 504
Övriga intäkter	3	34 011	4 994
		2 086 449	1 931 498
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-51 441	-148 096
Planerat underhåll	5	0	-37 903
Fastighetsavgift/skatt		-50 848	-48 608
Driftskostnader	6	-954 442	-820 857
Övriga externa kostnader	7	-166 506	-119 620
Personalkostnader	8	-75 538	-62 793
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-484 028	-480 890
Tomträttsavgäld	9	-118 008	-118 008
		-1 900 810	-1 836 774
Rörelseresultat		185 639	94 724
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 015	3 806
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 819	-119 940
		-165 805	-116 134
Årets resultat		19 835	-21 410

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	14 287 917	14 395 263
Pågående arbete	11	0	0
		14 287 917	14 395 263
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		14 289 417	14 396 763
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		348	0
Avräkningskonto HSB Malmö		744 331	732 048
Övriga fordringar	13	54 105	5 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	101 294	96 367
		900 078	834 031
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		400 000	400 000
		400 000	400 000
Summa omsättningstillgångar		1 300 078	1 234 031
SUMMA TILLGÅNGAR		15 589 494	15 630 794

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 875	40 875
Fond för yttre underhåll	15	2 438 413	2 416 413
		2 479 288	2 457 288
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 039 621	1 083 031
Årets resultat		19 835	-21 410
		1 059 456	1 061 621
Summa eget kapital		3 538 744	3 518 909
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	0	7 428 750
Summa långfristiga skulder		0	7 428 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	11 464 807	4 246 807
Medlemmarnas reparationsfond/inre fond		78 283	81 562
Leverantörsskulder		160 530	52 388
Aktuella skatteskulder		4 875	5 025
Övriga skulder		849	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	341 407	297 353
Summa kortfristiga skulder		12 050 750	4 683 135
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 589 494	15 630 794

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

19 835

-21 410

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

484 028

480 890

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****503 862****459 480****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-53 264

-5 123

Förändring av kortfristiga skulder

149 116

-922 896

Kassaflöde från den löpande verksamheten**599 714****-468 539****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-376 681

-590 265

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-376 681****-590 265****Finansieringsverksamheten**

Förändring av lån

-210 750

-212 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-210 750****-212 000****Årets kassaflöde****12 283****-1 270 804****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 132 048

2 402 852

Likvida medel vid årets slut**1 144 331****1 132 048**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekta metoden.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 86 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,49 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 223 937 kr (fg år 2 223 937 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 909 368	1 818 408
Hysesintäkter	74 800	43 200
El moms	3 374	0
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	64 896	64 896
	2 052 438	1 926 504

Vatten, värme, el och bredband ingår i årsavgifter. Bredband redovisas separat i noten. Föreningen har under året övergått till el IMD vilken debiteras separat enligt förbrukning och redovisas separat i noten.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Övriga intäkter ej moms *	13 204	4 994
Erhållna bidrag, elstöd	20 807	0
	34 011	4 994

* Övriga intäkter avser överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter m m.

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Reparationer av gemensamma utrymmen	2 381	29 632
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	10 522	22 112
Reparationer av installationer	1 739	0
Reparationer, VA/sanitet	0	5 676
Reparationer el/tele	2 284	41 627
Reparationer hissar	9 066	0
Reparationer av byggnader utvändigt	2 050	15 604
Reparationer, TV/antennutrustning, passagesystem	2 551	7 784
Reparation av markytor	8 974	20 710
Reparation försäkringsärende	2 725	0
Reparation, övrigt	5 148	4 952
Klottersanering	4 000	0
Öresavrundning	1	-1
	51 441	148 096

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Planerat UH av byggnader utvändigt	0	37 903
	0	37 903

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	215 989	207 776
El	94 074	69 530
Uppvärmning	356 668	308 799
Vatten	100 263	83 107
Sophämtning	55 910	57 669
Fastighetsförsäkringar	30 267	28 882
Kabel-TV	10 560	6 737
Bredband	54 531	58 355
Brandskydd	36 180	0
Öresavrundning	0	2
	954 442	820 857

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Administrativ/ekonomisk förvaltning	102 092	75 139
Medlemsavgift HSB	13 695	13 695
Revisionsarvoden	11 500	10 975
Övriga kostnader	39 219	19 811
	166 506	119 620

* Övriga kostnader består av korttidsinventarier, datautrustning, kontorsmaterial och trycksaker, överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter, konsultarvoden, juridiska tjänster, föreningsverksamhet, hemsida m m.

Not 8 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	49 800	48 300
Revisorsarvode	2 500	2 500
Arvoden till övriga förtroendevalda	2 500	2 500
Extra arvode förtroendevalda	7 600	0
	62 400	53 300
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	13 138	9 493
	13 138	9 493
Totala arvoden, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	75 538	62 793

Not 9 Tomträttsavgäld

	2023	2022
Tomträttsavgäld	118 008	118 008
	118 008	118 008

Föreningen har 10-årigt tomträttsavtal med Malmö Stad som löper t o m 31 december 2028.

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 099 983	16 641 941
Årets investeringar, miljöbelysning	212 688	0
Årets investeringar, IMD el	163 994	0
Årets investeringar, hissar	0	2 458 042
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 476 665	19 099 983
Ingående avskrivningar	-4 704 720	-4 223 830
Årets avskrivningar	-484 028	-480 890
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 188 748	-4 704 720
Bokfört värde byggnader och mark	14 287 917	14 395 263
Taxeringsvärden byggnader	17 600 000	17 600 000
Taxeringsvärden mark	8 400 000	8 400 000
	26 000 000	26 000 000

Not 11 Pågående arbete

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 867 777
Årets anskaffning		590 265
Årets aktivering av hissar		-2 458 042
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Arbete avsåg renovering av hissar med en beräknad kostnad av ca 2,4 miljoner kronor.
Arbetet blev klart under 2022

Not 12 Andelar

	2023-12-31	2022-12-31
HSB Malmö	500	500
Fonus	1 000	1 000
	1 500	1 500

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	26 230	5 616
Skattefordringar	500	0
Momsredovisningskonto för moms	27 375	0
	54 105	5 616

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 280	94 695
Ränteintäkter	3 014	1 672
	101 294	96 367

Förutbetalda kostnader består av fastighetsförsäkring, kabel-TV och tomträttsavgäld.

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	2 416 413	2 329 316
Avsättning	22 000	125 000
Ianspråktagande	0	-37 903
	2 438 413	2 416 413

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	11 935 557	11 935 557
	11 935 557	11 935 557

Not 17 Skulder till kreditinstitut

11 464 807 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 210 750 kr

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	11 464 807	4 246 807
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	0	7 428 750
	11 464 807	11 675 557

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB Bolån	1,24	2024-03-28	3 100 000	3 100 000
SEB Bolån	4,55	2024-06-28	0	402 500
SEB Bolån	0,72	2024-08-28	2 368 750	2 393 750
SEB Bolån	4,67	2024-09-28	863 750	0
SEB Bolån	4,67	2024-09-28	3 172 307	3 319 307
SEB Bolån	1,16	2024-12-28	1 960 000	1 980 000
SEB Bolån	4,57	2024-06-28	0	402 500
			11 464 807	11 598 057

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden och sociala avgifter	75 567	63 607
Upplupen fastighetsskötsel	0	9 385
Upplupen extern revisor	11 200	10 700
Upplupen elkostnad	13 926	5 498
Upplupen värmekostnad	51 051	43 684
Upplupen renhållningskostnad	3 514	7 778
Upplupna räntekostnader	3 052	979
Förutbetalda hyror och avgifter	162 956	155 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 141	0
	341 407	297 353

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen

Hannes Johansson
Ordförande

Karin Lind
Styrelseledamot

Annika Wellton
Styrelseledamot

Mario Beltran
Styrelseledamot

Erika Fodor
Styrelseledamot

Andreas Ek
Styrelseledamot

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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Törngård
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Almen i Malmö, org.nr. 746000-5072

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Almen i Malmö för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisörernas 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. 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Almen i Malmö för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Törngård
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

HANNES JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 23:49:16



MARIO BELTRAN MIRANDA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 09:04:40



ERIKA FODOR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 11:48:34



KARIN LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 11:45:16



ANDREAS EK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 20:44:54



ANNIKA WELLTON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 19:20:26



HÅKAN TÖRNGÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 14:57:05



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 09:37:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

HÅKAN TÖRNGÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 15:00:44



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 09:36:58



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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