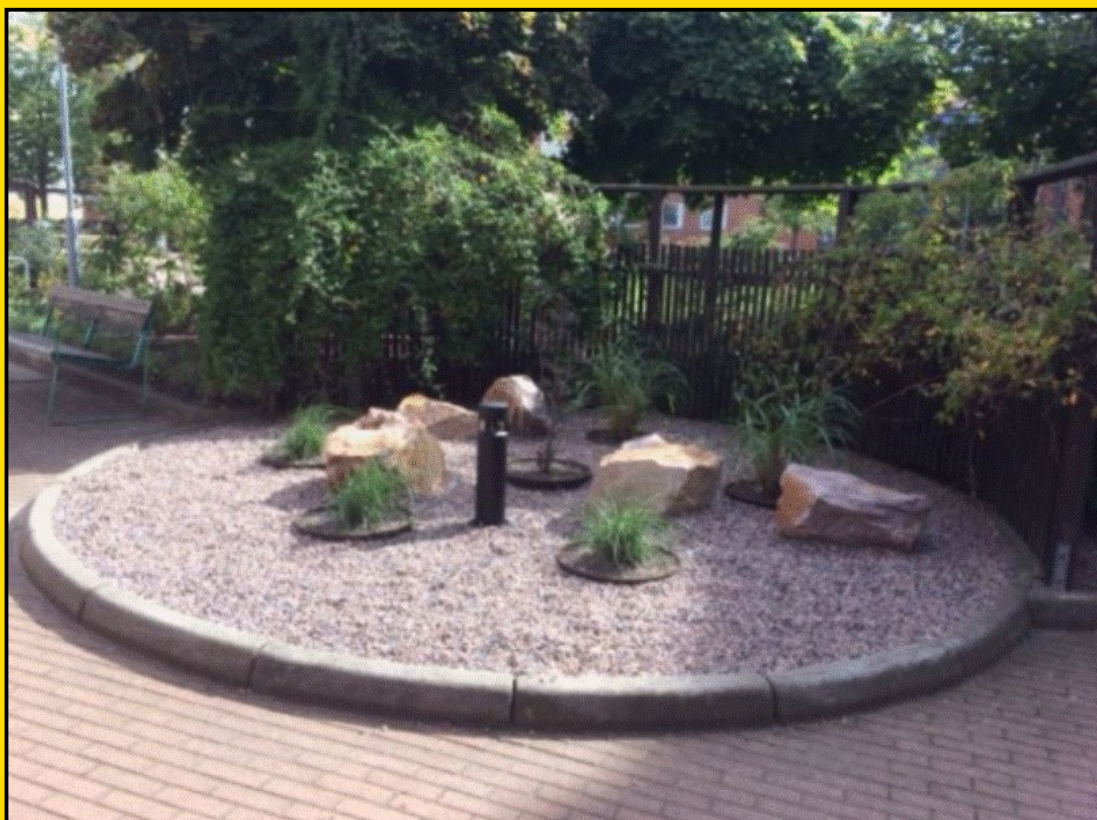


HSB Brf Lundagården i Malmö

Årsredovisning 2023



BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för

HSB Brf Lundagården i Malmö

746000-4869

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Lundagården i Malmö, 746000-4869, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-12-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-21 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningen Malmö Innerstaden ga:45.
Gemensamhetsanläggningen Malmö Innerstaden ga:45s ändamål är att förvalta Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Maria Lindgren	Ordförande	2025
Marie Nilsson	Ledamot	2024
Graciela Hernández	Ledamot	2024
Ulf Danell	Ledamot	2024
Pehr Johnsson	Ledamot	2025
Jennifer Granat	Utsedd av HSB	2024

<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Lena Almqvist	Suppleant	2024

<u>Ordinarie revisorer</u>	
Linda Lindgren	Föreningsvald revisor
Ismet Gashi	Föreningsvald revisor
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

<u>Revisorssuppleanter</u>
Magnus Håkansson

<u>Valberedning</u>	
Marina Karlsson	Ordförande
Marie-Louise Wahlberg	
Jacob Allansson	



Representanter i HSB Malmö fullmäktigeLena Almqvist
Ulf DanellOrdinarie representant
Fullmäktigesuppleant**Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av Lena Almqvist, Pehr Johnsson, Maria Lindgren och Marie Nilsson.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Modet 9 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 177 lägenheter och 20 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastighetens adresser är Nobelvägen 107-113, Båstadsgatan 9-15 samt Spånehusvägen 77.

Föreningen upplåter 177 lägenheter och 12 lokaler med bostadsrätt samt 8 lokaler och 3 förråd, 1 lager, 112 garageplatser, 39 parkeringsplatser, 19 MC-platser och 12 lådcykelplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
25	78	52	22

Total tomtarea:	10 211 kvm
Total bostadsarea:	10 885 kvm
Total bostadsrättslokalarea	979 kvm
Total lokalarea:	1 481 kvm
Total garagearea:	3 275 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Rut och Ragnars Vandrahem	578 kvm	2026-06-30
Joakim Danell	26 kvm	3 månaders
Bredablick Förvaltning	42 kvm	2024-12-31
Unga Örnar	160 kvm	2026-05-31
Net2World AB	288 kvm	2027-12-31
Ali Rasoul Sadik	207 kvm	2029-12-31
Örestads Måleri AB	180 kvm	2027-05-31

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telia Sverige

Vattenfall

E.ON

Örestads Bevakning

Firesafe Protection i Sverige

Klottrets fiende

Cibes Kalea Sverige

SBH Portservice

ÅF-Infrastructure

I3ahco Service

Sydantenn

Electrolux Laundry Systems

Anticimex

Home Solutions

Bredband samt tv-lösning

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Jour

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Serviceavtal klottersanering

Serviceavtal hissar

Serviceavtal portar

Serviceavtal värme

Serviceavtal ventilation

Serviceavtal portar

Serviceavtal tvättmaskiner

Skadedjursbekämpning

Mätning EI

Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 841 956 kr och planerat underhåll för 24 212 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-03-09 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 246 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 18 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 3 338 000 kr per år, detta motsvarar 250 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2023, samt extra föreningsstämma 23 november 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

MedlemsinformationÖverlåtelse

Under 2023 har 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 28 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 4 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 5 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 241 medlemmar.

14 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

18 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 237 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Även HSB Malmö innehar ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 6,5 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten samt tv.

Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	13 111	11 460	11 104	10 196
Resultat efter finansiella poster	1 747	2 639	901	997
Förändring av underhållsfond	222	242	75	-
Resultat efter fondförändringar	-96	953	-432	-177
Sparande, kr / kvm	204	246	137	129
Soliditet (%)	42	40	37	38
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	873	807	774	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	79	84	83	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	771	724	702	682
Lokalhyra, kr / kvm	844	672	677	640
Driftskostnad, kr / kvm	551	546	410	364
Energikostnad, kr / kvm	305	294	210	181
Ränta, kr / kvm	44	30	21	21
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	18	18	14	14
Lån, kr / kvm	2 110	2 125	1 721	1 642
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	2 373	2 390	2 411	2 300
Räntekänslighet (%)	3	3	3	-
Snittränta (%)	2,07	1,42	1,20	1,30

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	495 780	4 959 578	13 117 196	2 639 472
Disposition enligt föreningsstämma			2 639 472	-2 639 472
Avsättning till underhållsfond		246 000	-246 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-24 212	24 212	
Årets resultat				1 747 314
Vid årets slut	495 780	5 181 366	15 534 880	1 747 314

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	15 756 668
Årets resultat före fondförändring	1 747 314
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-246 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	24 212
Summa över/underskott	17 282 194

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	17 282 194
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	11 033 386	10 143 460
Övriga rörelseintäkter	3	2 077 576	1 316 105
Summa rörelseintäkter		13 110 962	11 459 565
		13 110 962	11 459 565
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-841 956	-587 236
Planerat underhåll	5	-24 212	-
Driftskostnader	6	-7 354 108	-5 481 229
Övriga kostnader	7	-547 925	-543 438
Personalkostnader	8	-427 961	-371 667
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 621 335	-1 444 023
Summa rörelsekostnader		-10 817 497	-8 427 593
Rörelseresultat		2 293 465	3 031 972
Finansiella poster			
Ränteintäkter		36 550	9 197
Räntekostnader		-582 701	-401 697
Summa finansiella poster		-546 151	-392 500
Resultat efter finansiella poster		1 747 314	2 639 472
Resultat före skatt		1 747 314	2 639 472
Årets resultat		1 747 314	2 639 472

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	46 912 833	44 219 690
Inventarier, maskiner och installationer	11	706 788	808 557
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	3 608 248	3 212 309
		<u>51 227 869</u>	<u>48 240 556</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella instrument		78 000	78 000
		<u>78 000</u>	<u>78 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>51 305 869</u>	<u>48 318 556</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		281 978	332 944
Övriga fordringar		809 287	188 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	784 892	712 260
		<u>1 876 157</u>	<u>1 234 074</u>
<i>Kassa och bank</i>	13	1 440 456	3 542 373
Summa omsättningstillgångar		<u>3 316 613</u>	<u>4 776 447</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>54 622 482</u>	<u>53 095 003</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER***Eget kapital******Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser		495 780	495 780
Underhållsfond		5 181 366	4 959 578
		5 677 146	5 455 358

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		15 534 880	13 117 196
Årets resultat		1 747 314	2 639 472
		17 282 194	15 756 668

Summa eget kapital		22 959 340	21 212 026
---------------------------	--	------------	------------

Långfristiga skulder

Fastighetslån	14,15	16 135 205	22 106 505
		16 135 205	22 106 505

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	12 021 300	6 250 000
Leverantörsskulder		1 336 074	1 792 352
Medlemmarnas reparationsfond		74 606	77 228
Depositioner		90 000	-
Skatteskulder		59 356	41 644
Övriga skulder		67 284	42 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 879 317	1 572 791
		15 527 937	9 776 472

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 622 482	53 095 003
---------------------------------------	--	------------	------------

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 293 465	3 031 972
Avskrivningar	1 621 335	1 444 023
	3 914 800	4 475 995
Erhållen ränta	36 550	9 197
Erlagd ränta	-582 701	-401 697
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	3 368 649	4 083 495
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-642 083	-199 353
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-19 835	302 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 706 731	4 186 194
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 608 649	-3 260 783
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 608 649	-3 260 783
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-200 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-250 000
Årets kassaflöde	-2 101 918	675 411
Likvida medel vid årets början	3 542 374	2 866 962
Likvida medel vid årets slut	1 440 456	3 542 373

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	7-120 år
Markanläggningar	20-30 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	8 387 567	7 875 563
Årsavgifter lokaler	805 032	754 080
Hyror lokaler	1 250 260	995 364
Hyror p-platser/garage	586 927	513 253
Övriga objekt	3 600	5 200
Summa	11 033 386	10 143 460

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	367 068	367 068
Vatten	18 708	10 212
El	909 982	722 627
Uppvärmning	67 284	32 388
Debiterad fastighetsskatt	59 628	35 316
Överlåtelseavgifter	19 170	20 464
Andrahandsuthyrningsavgifter	36 182	21 320
Övriga intäkter	599 554	106 710
Summa	2 077 576	1 316 105

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 616 107 i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokaler	134 369	30 447
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	44 587	30 903
Armaturer, gemensamma utrymmen	37 979	22 020
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	37 140	67 104
Övrigt, gemensamma utrymmen	5 680	13 921
VA & sanitet, installationer	133 698	70 583
Värme, installationer	31 698	9 905
Ventilation, installationer	1 928	18 360
El, installationer	62 779	5 558
Tele/TV/porttelefon, installationer	21 128	61 356
Hiss	53 202	60 263
Husropp	49 730	114 619
Markytor	43 947	-
P-platser/garage	3 263	1 638
Vattenskador	172 182	80 557
Klottersanering	8 646	-
Övrigt	-	2
Summa	841 956	587 236

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Husropp, fönster	24 212	-
Summa	24 212	-

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift/skatt	453 553	441 163
Teknisk förvaltning	1 495 616	1 517 347
Besiktningskostnader	33 343	43 186
Bevakningskostnader	73 780	66 454
Snöröjning	84 478	18 368
Serviceavtal	269 977	246 879
Förbrukningsmaterial	27 514	38 442
Övriga utgifter för köpta tjänster	50 813	104 135
El	1 362 559	1 177 162
Uppvärmning	2 062 507	1 838 689
Vatten och avlopp*	650 150	-901 766
Avfallshantering	207 790	222 560
Försäkringar	209 007	202 184
Systematiskt brandskyddsarbete	23 832	68 251
Kabel-TV	82 662	137 272
Bredband	266 527	260 903
Summa	7 354 108	5 481 229

*Föreningen har erhållit en återbetalning på cirka 1 miljon från VA Syd då fakturerering skett på felaktiga uppgifter.

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kontorsmaterial och trycksaker	2 244	3 050
Tele och post	30 532	29 620
Förvaltningskostnader	244 982	268 709
Revision	27 871	27 123
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	11 946	1 495
Jurist- och advokatkostnader	69 114	75 655
Bankkostnader	3 591	2 611
IT-tjänster	2 644	1 214
Övriga externa tjänster	74 351	10 874
Övriga externa kostnader	80 650	123 087
Summa	547 925	543 438

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	315 000	289 800
Föreningsvald revisor	10 000	10 000
Valberedning	6 000	3 000
Summa	331 000	302 800
Sociala avgifter	96 961	68 867
Summa	427 961	371 667

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 454 259	1 269 967
Markanläggningar	65 307	65 308
Inventarier, maskiner och installationer	101 769	108 748
Summa	1 621 335	1 444 023

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	82 586 208	80 816 993
-Mark	611 700	611 700
-Markanläggningar	1 832 969	1 832 969
-Pågående nyanläggningar	3 212 308	1 769 214
	88 243 185	85 030 876
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	4 212 709	1 769 215
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	395 940	1 443 094
	4 608 649	3 212 309
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	92 851 834	88 243 185
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-40 349 382	-39 079 415
-Markanläggningar	-461 805	-396 497
	-40 811 187	-39 475 912
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 454 259	-1 269 967
-Årets avskrivning på markanläggning	-65 307	-65 308
	-1 519 566	-1 335 275
<i>Utgående avskrivningar</i>	-42 330 753	-40 811 187
Redovisat värde	50 521 081	47 431 999
<i>Varav</i>		
Byggnader	44 995 276	42 236 826
Mark	611 700	611 700
Markanläggningar	1 305 857	1 371 164
Pågående nyanläggningar	3 608 248	3 212 309
Taxeringsvärden		
Bostäder	145 000 000	145 000 000
Lokaler	17 230 000	17 230 000
Totalt taxeringsvärde	162 230 000	162 230 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>106 600 000</i>	<i>106 600 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 174 876	1 126 402
	1 174 876	1 126 402
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	48 474
	-	48 474
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	1 174 876	1 174 876
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-366 319	-257 571
	-366 319	-257 571
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-101 769	-108 748
	-101 769	-108 748
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-468 088	-366 319
 Redovisat värde	706 788	808 557

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	390 401	354 661
Förutbetalda kostnader	394 491	357 599
Summa	784 892	712 260

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 440 456	3 542 373
Summa	1 440 456	3 542 373

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	12 021 300	6 250 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	11 075 300	17 046 600
Förfaller senare än fem år från balansdagen	5 059 905	5 059 905
Summa	28 156 505	28 356 505

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	28 156 505	28 356 505
Summa	28 156 505	28 356 505

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	4,05 %	2025-12-01	6 000 000	-	-	6 000 000
SEB	1,61 %	2030-03-28	5 059 905	-	-	5 059 905
Stadshypotek	1,55 %	2024-01-30*	4 321 300	-	-	4 321 300
SEB	0,81 %	2024-01-28*	7 500 000	-	-	7 500 000
Stadshypotek	2,43 %	2027-03-30	5 475 300	-	-200 000	5 275 300
Summa			28 356 505	-	-200 000	28 156 505

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånen har kapitalbundits hos Stadshypotek på två år med en ränta på 3,62 %.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	30 007	17 087
Upplupna räntekostnader	31 528	27 073
Förutbetalda intäkter	1 186 594	1 096 288
Upplupna revisionsarvoden	27 000	25 000
Upplupna driftskostnader	604 188	407 343
Summa	1 879 317	1 572 791

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	42 569 000	42 569 000
Summa ställda säkerheter	42 569 000	42 569 000
I eget förvar	6 000 000	6 000 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Maria Lindgren
Styrelseordförande

Jennifer Granat

Marie Nilsson

Graciela Hernández

Ulf Danell

Pehr Johnsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Linda Lindgren
Medlemsrevisor

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ismet Gashi
Medlemsrevisor



Brf Lundagården i Malmö Årsredovisning 2023

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Maj 14 2024 10:14PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

6642214BEE887

MAJ 14 2024 10:14PM

Deltagare





Maj 13 2024 04:25PM	Oskar Ståhl skickade dokumentet till deltagarna
Maj 13 2024 05:07PM	Maria Lindgren granskade dokumentet:
Maj 13 2024 05:18PM	 MARIA LINDGREN signerade dokumentet
Maj 14 2024 07:14AM	Jennifer Granat granskade dokumentet:
Maj 14 2024 07:48AM	 Jennifer Sara Anna Granat signerade dokumentet
Maj 13 2024 04:45PM	Marie Nilsson granskade dokumentet:
Maj 13 2024 05:04PM	 MARIE CHARLOTTA NILSSON signerade dokumentet
Maj 13 2024 09:46PM	Graciela Hernandez granskade dokumentet:
Maj 13 2024 09:47PM	 GRACIELA HERNÁNDEZ signerade dokumentet
Maj 13 2024 06:03PM	Ulf Danell granskade dokumentet:
Maj 13 2024 06:22PM	 ULF DANELL signerade dokumentet
Maj 14 2024 12:59PM	Pehr Johnsson granskade dokumentet:
Maj 14 2024 12:59PM	 PEHR JOHNSSON signerade dokumentet
Maj 14 2024 02:34PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 14 2024 02:59PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 14 2024 10:13PM	Ismet Gashi granskade dokumentet:
Maj 14 2024 10:14PM	 ISMET GASHI signerade dokumentet
Maj 14 2024 05:47PM	Linda Lindgren granskade dokumentet:
Maj 14 2024 05:59PM	 LINDA LINDGREN signerade dokumentet
Maj 14 2024 05:59PM	Dokumentet har signerats



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lundagården i Malmö, org.nr 746000-4869

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lundagården i Malmö för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *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 på fel.

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.

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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

De förtroendevalda revisorenas ansvar

Vi har **att** utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 HSB Brf Lundagården i Malmö för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisorssed 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 tryggsätt.

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 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, det datum som framgår av våra elektroniska signaturer
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ismet Gashi
Förtroendevald revisor

Linda Lindgren
Förtroendevald revisor

HSB Brf Lundagården i Malmö Revisionsberättelse

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 14 2024 02:59PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
66421E5DBEF27
MAJ 14 2024 02:59PM

Deltagare



Maj 13 2024 04:18PM	Oskar Ståhl skickade dokumentet till deltagarna
Maj 13 2024 09:40PM	Ismet Gashi granskade dokumentet:
Maj 13 2024 09:41PM	 ISMET GASHI signerade dokumentet
Maj 13 2024 07:57PM	Linda Lindgren granskade dokumentet:
Maj 13 2024 08:06PM	 LINDA LINDGREN signerade dokumentet
Maj 14 2024 02:41PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 14 2024 02:59PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 14 2024 02:59PM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

