

HSB Bostadsrättsförening Lundagården i Malmö

Årsredovisning 2024



HSB Bostadsrättsförening

Lundagården i Malmö

Org.nr: 746000-4869

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lundagården i Malmö, 746000-4869, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. 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 1958-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-16 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Maria Lindgren
Ledamot	Eva Jonsson
Ledamot	Iman Karaman
Ledamot	Ulf Danell
Ledamot	Marie Nilsson
Ledamot	Pehr Johnsson
Suppleant	Graciela Hernández
Suppleant	Lena Almqvist

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025 (Av HSB utsedd ledamot)
2026
2026
2026
2025
2025

Revisorer

Förtroendevald revisor	Ismet Gashi
Förtroendevald revisor	Linda Lindgren
Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson, Ernst & Young AB
Revisorssuppleant	Magnus Håkansson

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Marina Karlsson, sammankallande
Marie-Louise Wahlberg
Jacob Allansson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av Ulf Danell, Pehr Johnsson, Iman Karaman, Maria Lindgren.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Modet 9 i Malmö stad 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, 3 förråd, 1 lager, 112 garageplatser, 39 parkeringsplatser samt 19 MC-platser 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
- varav bostadsrättsarea:	10 885	kvm
- varav hyresrättsarea:	0	kvm
Total lokalarea:	2 460	kvm
Total garagearea:	3 275	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Avtalstid
Rut och Ragnars Vandrarhem	578	2026-06-30
Joakim Danell	26	3 månaders
Bredablick Förvaltning	42	2027-12-31
Unga Örnar	160	2026-05-31
Net2World	288	2027-12-31
Ali Rasoul Sadik	207	2029-12-31
Örestads Måleri	180	2027-05-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-03-08.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband samt tv-lösning	Telia Sverige
Avfallshantering	Stena
Elavtal avseende volym	Vattenfall
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestads Bevakning
Mätning El	Home solutions
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Firesafe Protection i Sverige
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal klottersanering	Klottrets Fiende
Serviceavtal hissar	Cibes Kalea Sverige
Serviceavtal ventilation	Bravida Sverige
Serviceavtal värme	ÅF-Infrastructure
Serviceavtal portar	SBH Portservice

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 913 885 kr (841 956 kr 2023) och planerat underhåll för 523 205 kr (24 212 kr 2023). 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 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 489 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 90 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 3 632 000 kr, detta motsvarar 219 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-21. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 19 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 4 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 235 medlemmar.

19 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

21 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 233 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar också ett medlemskap i föreningen så det totala medlemskapet uppgår till 234. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och tv. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband. Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	13 426	13 111	11 460	11 104
Resultat efter finansiella poster, tkr	949	1 747	2 639	901
Förändring av underhållsfond, tkr	966	222	242	75
Resultat efter fondförändringar, tkr	-17	-96	953	-432
Sparande, kr/kvm	199	204	246	137
Soliditet, (%)	41	42	40	37
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	927	873	807	774
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	82	79	84	83
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	821	771	724	702
Lokalhyra, kr/kvm	899	844	672	677
Driftkostnad, kr/kvm	447	551	546	410
Energikostnad, kr/kvm	252	305	294	210
Ränta, kr/kvm	55	44	30	21
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	90	18	18	14
Skuldsättning, kr/kvm	1 802	1 694	2 125	1 721
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 525	2 373	2 390	2 411
Räntekänslighet, (%)	3.1	3.1	3.0	3.0
Snittränta, (%)	3.05	2.07	1.42	1.20

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning 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

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	495 780	5 181 366	15 534 880	1 747 314
Disposition enligt föreningsstämma			1 747 314	-1 747 314
Avsättning till underhållsfond		1 489 000	-1 489 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-523 205	523 205	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				948 819
Vid årets slut	495 780	6 147 161	16 316 399	948 819

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	17 282 194
Årets resultat före fondförändring	948 819
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 489 000
Anspråktagande av underhållsfond	523 205
Summa över/underskott	17 265 218

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	17 265 218
Totalt	17 265 218

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

11 728 968

11 033 386

Övriga rörelseintäkter

3

1 697 439

2 077 576

Summa rörelseintäkter

13 426 407

13 110 962

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-913 885

-841 956

Planerat underhåll

5

-523 205

-24 212

Driftskostnader

6

-7 428 874

-7 354 108

Övriga kostnader

7

-444 716

-547 925

Personalkostnader

8

-448 775

-427 961

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-1 842 933

-1 621 335

Summa rörelsekostnader

-11 602 388

-10 817 497

RÖRELSERESULTAT

1 824 019

2 293 465

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

38 569

36 550

Räntekostnader

-913 769

-582 701

Summa finansiella poster

-875 200

-546 151

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

948 819

1 747 314

RESULTAT FÖRE SKATT

948 819

1 747 314

ÅRETS RESULTAT

948 819

1 747 314



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	51 480 382	46 912 833
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	3 608 248
Inventarier, maskiner och installationer	12	699 239	706 788
Summa materiella anläggningstillgångar		52 179 621	51 227 869
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		78 000	78 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		78 000	78 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 257 621	51 305 869
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		828 919	809 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 302 764	784 892
Kundfordringar		273 500	281 978
Summa kortfristiga fordringar		2 405 183	1 876 157
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	3 304 591	1 440 456
Summa kassa och bank		3 304 591	1 440 456
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 709 774	3 316 613
SUMMA TILLGÅNGAR		57 967 395	54 622 482



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		495 780	495 780
Underhållsfond		6 147 161	5 181 366
Summa bundet eget kapital		6 642 941	5 677 146
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		16 316 399	15 534 880
Årets resultat		948 819	1 747 314
Summa fritt eget kapital		17 265 218	17 282 194
SUMMA EGET KAPITAL		23 908 159	22 959 340
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15 , 16	23 756 505	16 135 205
Summa långfristiga skulder		23 756 505	16 135 205
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		23 756 505	16 135 205
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15 , 16	6 200 000	12 021 300
Medlemmarnas reparationsfond		73 658	74 606
Leverantörsskulder		1 673 988	1 336 074
Depositioner		90 000	90 000
Skatteskulder		33 694	59 356
Övriga skulder		145 376	67 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 086 015	1 879 317
Summa kortfristiga skulder		10 302 731	15 527 937
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		10 302 731	15 527 937
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 967 395	54 622 482



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 824 019	2 293 465
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 842 933	1 621 335
Summa	3 666 952	3 914 800
Erhållen ränta	38 569	36 550
Erlagd ränta	-913 769	-582 701
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 791 752	3 368 649
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-529 026	-642 083
Minskning av rörelseskulder	596 094	-19 835
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 858 820	2 706 731
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 794 685	-4 608 649
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 794 685	-4 608 649
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	13 821 300	0
Amortering av låneskulder	-12 021 300	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 800 000	-200 000
Årets kassaflöde	1 864 135	-2 101 918
Likvida medel vid årets början	1 440 456	3 542 374
Likvida medel vid årets slut	3 304 591	1 440 456



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

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



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	8 936 145	8 387 567
Årsavgifter lokaler	859 320	805 032
Hyror lokaler	1 331 860	1 250 260
Hyror p-platser/garage	598 043	586 927
Övriga objekt	3 600	3 600
Totalt årsavgifter och hyror	11 728 968	11 033 386

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	31 005	36 182
Vatten	23 383	18 708
El	1 054 400	909 982
Uppvärmning	69 564	67 284
Debiterad fastighetsskatt	52 476	59 628
Försäkringsersättningar	8 996	0
Överlåtelseavgifter	27 820	19 170
Övriga intäkter	62 558	599 554
Kommunikation	367 237	367 068
Totalt övriga rörelseintäkter	1 697 439	2 077 576

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, mätkostnad av el på 44 917.

Not 4. Reparationer

	2024	2023
Huskropp	35 655	49 730
Reparation hiss	66 166	53 202
Armaturer, gemensamma utrymmen	91 129	37 979
Reparation lokaler	0	134 369
P-platser/garage	10 548	3 263
Reparation markytor	0	43 947
Klottersanering	0	8 646
Vattenskador	327 023	172 182
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	74 682	44 587
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	13 920	37 140
Övrigt, gemensamma utrymmen	11 695	5 680
VA & sanitet, installationer	122 260	133 698
Värme, installationer	110 731	31 698
Ventilation, installationer	20 333	1 928
El, installationer	8 115	62 779
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 893	21 128
Brandskador	17 732	0
Totalt reparationer	913 885	841 956

Not 5. Planerat underhåll

	2024	2023
Huskropp, fönster	523 205	24 212
Totalt planerat underhåll	523 205	24 212



Not 6. Driftskostnader	2024	2023
El	1 530 448	1 362 559
Uppvärmning	1 969 367	2 062 507
Vatten och avlopp	690 194	650 150
Avfallshantering	74 491	207 790
Teknisk förvaltning	1 565 189	1 495 616
Serviceavtal	307 907	269 977
Besiktningsskostnader	32 947	33 343
Systematiskt brandskyddsarbete	15 319	23 832
Snöröjning	39 633	84 478
Bevakningskostnader	88 284	73 780
Övriga utgifter för köpta tjänster	26 540	50 813
Bredband	306 396	266 528
Kabel-TV	43 399	82 662
Försäkringar	233 870	209 007
Förbrukningsmaterial	44 080	27 514
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	460 810	453 553
Totalt driftskostnader	7 428 874	7 354 108

Not 7. Övriga kostnader	2024	2023
Förvaltningskostnader	264 103	244 982
Revision	30 547	27 871
Tele och post	22 504	30 532
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	11 946
Jurist- och advokatkostnader	1 148	69 114
Kontorsmateriel och trycksaker	6 476	2 244
Bankkostnader	3 931	3 591
IT-tjänster	2 769	2 644
Övriga externa tjänster	29 098	74 351
Övriga externa kostnader	84 140	80 650
Totalt övriga kostnader	444 716	547 925

Not 8. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsearvoden	343 800	315 000
Föreningsvald revisor	10 000	10 000
Valberedning	6 000	6 000
Sociala kostnader	88 975	96 961
Totalt personalkostnader	448 775	427 961

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar	2024	2023
Byggnader	1 678 283	1 454 259
Markanläggningar	65 306	65 307
Inventarier, maskiner och installationer	99 344	101 769
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	1 842 933	1 621 335



Not 10. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	42 569 000	42 569 000
I eget förvar	6 000 000	6 000 000
Summa:	48 569 000	48 569 000

Not 11. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	86 798 917	82 586 208
Mark	611 700	611 700
Markanläggningar	1 832 969	1 832 969
Pågående nyanläggningar	3 608 248	3 212 309
Årets anskaffning byggnader	6 311 138	4 212 709
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-3 608 248	395 939
Utgående anskaffningsvärden	95 554 724	92 851 834
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 41 803 641	- 40 349 382
Markanläggningar	- 527 112	- 461 805
Årets avskrivning på byggnader	- 1 678 283	- 1 454 259
Årets avskrivning på markanläggningar	- 65 306	- 65 307
Utgående avskrivningar	-44 074 342	-42 330 753
Utgående redovisat värde	51 480 382	50 521 081
<i>Varav</i>		
Byggnader	49 628 131	44 995 276
Mark	611 700	611 700
Markanläggningar	1 240 551	1 305 857
Pågående nyanläggningar	0	3 608 248
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	106 600 000	106 600 000
Taxeringsvärde mark	55 630 000	55 630 000
	162 230 000	162 230 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	145 000 000	145 000 000
Lokaler	17 230 000	17 230 000
	162 230 000	162 230 000

Not 12. Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	1 174 876	1 174 876
Årets anskaffningar	91 795	0
Utgående anskaffningsvärden	1 266 671	1 174 876
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 468 088	- 366 319
Årets avskrivningar	- 99 344	- 101 769
Utgående avskrivningar	- 567 432	- 468 088
Utgående redovisat värde	699 239	706 788

Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	426 690	390 401
Förutbetalda kostnader	876 074	394 491
Summa	1 302 764	784 892



Not 14. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 304 591	1 440 456
Summa	3 304 591	1 440 456

Not 15. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 200 000	12 021 300
Förfaller 2-5 år från balansdagen	18 696 600	11 075 300
Förfaller senare än fem år från balansdagen	5 059 905	5 059 905
Summa	29 956 505	28 156 505

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB	2030-03-28	1,61 %	5 059 905	5 059 905
Handelsbanken	2026-01-30	3,57 %	13 821 300	0
Handelsbanken	Löst		0	4 321 300
Handelsbanken	2025-12-01	4,05 %	6 000 000	6 000 000
SEB	Löst		0	7 500 000
Handelsbanken	2027-03-30	2,43 %	5 075 300	5 275 300
Summa skulder till kreditinstitut			29 956 505	28 156 505
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 200 000	-12 021 300
			23 756 505	16 135 205

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

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	34 500	30 007
Upplupna räntekostnader	102 264	31 528
Förutbetalda intäkter	1 298 532	1 186 594
Upplupna revisionsarvoden	29 500	27 000
Upplupna kostnader	621 219	604 189
Summa	2 086 015	1 879 318



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Maria Lindgren
Ordförande

Eva Jonsson
Ledamot

Iman Karaman
Ledamot

Ulf Danell
Ledamot

Marie Nilsson
Ledamot

Pehr Johnsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ismet Gashi
Förtroendevald revisor

Linda Lindgren
Förtroendevald revisor

Erik Mauritzson, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

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 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 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 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorernas 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, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Linda Lindgren
Förtroendevald revisor

Ismet Gashi
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 styrelsesamman-sättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 en föreningsstämma 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 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@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

