



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB:s Bostadsrättsförening Godheten i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Godheten i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6013 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Godheten 4	Malmö Kommun	10 år	2025-07-01	1955

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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
5	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	222
92	p-platser	0
259	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 442
Totalt 356 objekt		15 664

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 197 st 2 rok, 44 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Nedzad Curic	Ordförande	2010-03-08	
Eva Nordbeck	Ledamot	2016-06-20	2024-02-13
Amy Berggren	Ledamot	2022-03-01	
Madeleine Friberg	Ledamot	2019-01-30	
Mimoza Gashi	Ledamot	2020-02-04	2024-02-13
Sophia Habib	Ledamot	2024-02-13	
Anton Bäckvall	Ledamot	2018-02-04	
Paulina Nordling	Ledamot	2023-02-21	
Mohammed Daabas	Ledamot	2024-01-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Madeleine Friberg, Sophia Habib och Paulina Nordling

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Nedzad Curic, Madeleine Friberg, Mimoza Gashi, Anton Bäckvall och Paulina Nordling.

Revisorer har varit: Matea Predojevic och Ulf Svensson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Felicia Kortz (sammankallande) Elisabet Niskakari och Victor Povoa valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 8:e februari 2024. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-24.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret:

- Byte av huvudledning och centraler: Under året har vi genomfört ett omfattande byte av huvudledning samt centraler i bostadsrätterna. Detta arbete har möjliggjort installationen av individuell mätning och debitering (IMD) för el, vilket syftar till att öka energieffektiviteten, ge boende bättre insyn i sin elförbrukning och att kunna förhandla fram ett fördeltaktigt, gemensamt pris för våra boendes elkostnader.
- Installation av porttelefon: Vi har installerat en ny porttelefon, vilket förbättrar säkerheten och tillgängligheten för boende samt besökare.
- Byte av taggar: Samtliga taggar för passage/porttelefon-systemet har bytts ut, vilket säkerställer att endast behöriga har

tillgång till byggnaderna.

4. Byte av internetleverantör: Vi har bytt leverantör av internet, vilket förväntas leda till förbättrad stabilitet för de boende.

5. Renovering av gångtor och grönytor: Under året har vi även lagt om plattor i gångtor och sett över våra grönytor. Detta arbete syftar till att förbättra den allmänna estetiken och funktionaliteten i området.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Balkongerna: Renoverades och glasades in 2000
- Badrum: Renoverades i samband med stamrenovering 2000.
- Tak: Renoverades 2011.
- Trapphus: Det finns 21 trapphus som samtliga har fått en totalrenovering 2014.
- Avloppsstammar kök och badrum: Relining slutförd 2016
- Fasad: Omfogades 2018.
- Utbyggnad och renovering av cykelparkeringar. 2019–2022.
- Parkeringsplatser: Asfalterades om och bygges ut med 2st nya P-platser och 2st motorcykelparkeringar 2021.
- Installation av porttelefoner och nytt taggsystem. 2024.
- Nya planteringar och uppdateringar av utemiljöerna. 2024.
- Gemensam el med IMD: 2023–2024.

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

Färdigställande av gemensam el med IMD
Byte av cementplattor/gångtor vid gården 38 och 40
Installation av elbilsladdare på parkeringen
Översikt av värmesystem
Översikt av ytterdörrar till trapphus

Framtida avtal

Tomträttsavtalet kommer att förnyas i juli 2025 och kommer då att hamna på 1,316,458 kronor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 290.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 292.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	231	267	266	303	310
Skuldsättning, kr/kvm	1 709	1 770	1 903	2 178	2 278
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 734	1 777	1 911	2 187	2 287
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	234	204	206	187	175
Årsavgifter, kr/kvm	781	772	759	764	774
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	95	95	94
Totala intäkter, kr/kvm	825	818	800	801	828
Nettoomsättning, tkr	12 749	12 474	12 205	12 287	12 666
Resultat efter finansiella poster, tkr	756	1 374	1 451	2 424	3 139
Soliditet, %	56	55	52	48	45

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	385 340	0	0	385 340
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 472 417	0	-812 703	7 659 714
S:a bundet eget kapital, kr	8 857 757	0	-812 703	8 045 054
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	25 044 864	1 373 529	812 703	27 231 096
Årets resultat, kr	1 373 529	-1 373 529	755 680	755 680
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	26 418 393	0	1 568 383	27 986 776
S:a eget kapital, kr	35 276 150	0	755 680	36 031 830

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 368 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 180 703 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	26 418 393
Årets resultat, kr	755 680
Reservation till underhållsfond, kr	-368 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 180 703
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	27 986 776

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	27 986 776

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

Resultaträkning

Not

2023-09-01
-2024-08-312022-09-01
-2023-08-31**Rörelsens intäkter**

Omsättning

2, 3

12 748 937

12 473 767

Övriga intäkter

176 278

217 773

12 925 215**12 691 540****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-755 597

-786 883

Planerat underhåll

5

-1 180 703

-1 090 534

Fastighetsavgift/skatt

-431 990

-421 371

Driftskostnader

6

-6 539 661

-5 836 900

Övriga kostnader

7

-521 512

-559 376

Personalkostnader

8, 9

-768 050

-741 922

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 682 571

-1 678 415

-11 880 084**-11 115 401****Rörelseresultat****1 045 131****1 576 139****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

188 222

151 583

Räntekostnader och liknande resultatposter

-477 673

-354 194

-289 451**-202 611****Årets resultat****755 680****1 373 529**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	51 659 442	52 334 672
Inventarier, verktyg och installationer	11	21 777	31 618
Pågående nyanläggningar	12	5 455 314	18 063
		57 136 533	52 384 353
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		57 137 233	52 385 053
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		8 026	1 921
Avräkningskonto HSB Malmö		2 743 745	2 845 139
Övriga fordringar	14	188 771	190 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	476 010	508 110
		3 416 552	3 545 227
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	16	4 000 000	8 500 000
		4 000 000	8 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
		114 567	72 215
Summa omsättningstillgångar		7 531 119	12 117 442
SUMMA TILLGÅNGAR		64 668 352	64 502 495

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		385 340	385 340
Fond för yttre underhåll		7 659 714	8 472 417
		8 045 054	8 857 757
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		27 231 096	25 044 864
Årets resultat		755 680	1 373 529
		27 986 776	26 418 393
Summa eget kapital		36 031 830	35 276 150
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	25 440 000	14 740 000
Summa långfristiga skulder		25 440 000	14 740 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	1 330 000	12 700 000
Leverantörsskulder		231 684	304 456
Aktuella skatteskulder		40 760	54 590
Övriga skulder		12 877	12 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 581 201	1 414 892
Summa kortfristiga skulder		3 196 522	14 486 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 668 352	64 502 495

Kassaflödesanalys

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat

755 680

1 373 529

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 682 571

1 678 415

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****2 438 251****3 051 944****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

27 281

-215 668

Förändring av kortfristiga skulder

80 177

-25 296

Kassaflöde från den löpande verksamheten**2 545 709****2 810 980****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-6 434 751

-18 063

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-6 434 751****-18 063****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

-670 000

-2 070 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-670 000****-2 070 000****Årets kassaflöde****-4 559 042****722 917****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

11 417 355

10 694 436

Likvida medel vid årets slut**6 858 313****11 417 353**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

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 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 62 år. Avskrivningarna 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 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	12 241 177	11 975 384
Årsavgifter lokaler, ej moms	173 820	170 133
Hysesintäkter garage och p-platser ej momsreg	333 940	328 250
	12 748 937	12 473 767

Not 3 Övriga Intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Elstöd		98 866
Övriga intäkter	176 278	118 907
	176 278	217 773

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande UH bostäder	0	57 686
Löpande UH av gemensamma utrymmen	4 736	12 941
Löpande underhåll tvättutrustning	145 533	40 700
Löpande UH av installationer	24 554	2 084
Löpande underhåll Va/sanitet	13 222	73 479
Löpande UH, värme	24 144	39 180
Löpande UH el/tele	305 536	278 517
Löpande UH av byggnader utvändigt	0	55 888
Reparation av markytor	179 131	194 384
Försäkringsskador	46 882	32 025
Reparationer av byggnader utvändigt	11 859	0
	755 597	786 884

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat uh av gemensamma utrymmen	206 250	82 500
Planerat UH av markytor	704 400	846 784
Planerat UH tvättutrustning	45 053	0
Planerat uh av installationer	225 000	0
	1 180 703	929 284

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from. 2025-07-01

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	894 622	736 064
El	362 887	317 936
Uppvärmning	2 249 663	2 084 782
Vatten och avlopp / VA	1 046 737	758 557
Sophämtning	324 886	360 140
Tomträttsavgälder	864 696	864 696
Fastighetsförsäkring	277 578	252 954
Bredband	155 864	128 812
Kabel-TV	101 332	89 366
Snörenhållning	105 144	95 000
Övrigt	156 251	148 593
	6 539 660	5 836 900

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	231 256	238 103
Revisionsarvoden	25 000	22 875
HSB Medlemsavgift	109 975	109 975
Övriga externa kostnader	155 282	188 423
	521 513	559 376

Not 8 Medelantalet anställda

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Medelantalet anställda	2	2

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	286 500	262 500
Revisionsarvode	18 000	16 000
Arvode valberedning	20 100	18 000
Löner anställda	316 516	325 179
	641 116	621 679
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	126 934	120 242
	126 934	120 242
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	768 050	741 921

Not 10 Byggnader

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	83 973 198	83 973 198
Överfört från Pågående och avser dränering	997 500	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 970 698	83 973 198
Ingående avskrivningar	-31 638 526	-29 969 953
Årets avskrivningar	-1 672 730	-1 668 573
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 311 256	-31 638 526
Utgående redovisat värde	51 659 442	52 334 672
Taxeringsvärden byggnader	133 850 000	133 850 000
Taxeringsvärden mark	73 132 000	73 132 000
	206 982 000	206 982 000
Bokfört värde byggnader	52 334 672	52 334 672
	52 334 672	52 334 672

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	51 302	51 302
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 302	51 302
Ingående avskrivningar	-19 682	-9 841
Årets avskrivningar	-9 841	-9 841
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 523	-19 682
 Utgående redovisat värde	 21 779	 31 620

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	18 063	0
Inköp	6 434 751	18 063
Omklassificeringar dränering	-997 500	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 455 314	18 063
 Utgående redovisat värde	 5 455 314	 18 063

Pågående arbete avser IMD och beräknas vara klart under hösten till en ungefärlig summa på 6 miljoner

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
 Utgående redovisat värde	 700	 700

Not 14 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	188 771	190 057
	188 771	190 057

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetald administration	72 331	120 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	403 679	387 914
	476 010	508 110

Not 16 Kortfristiga placeringar

	2024-08-31	2023-08-31
Fastränteplaceringar HSM Malmö ek.för.	4 000 000	8 500 000
	4 000 000	8 500 000

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	38 796 000	38 796 000
	38 796 000	38 796 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

1 330 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen kommande året för den totala skulden är 1 330 000 kr

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 330 000	12 700 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	25 440 000	14 740 000
	26 770 000	27 440 000

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Stadshypotek	1,35	2026-01-30	2 675 000	2 725 000
Stadshypotek	1,13	2026-12-01	2 500 000	2 620 000
Stadshypotek	1,48	2026-03-01	3 040 000	3 120 000
Stadshypotek	1,13	2026-12-01	3 330 000	3 450 000
Swedbank Hypotek	0,75	2025-09-25	2 725 000	2 825 000
Swedbank Hypotek	3,48	2027-06-23	4 700 000	4 700 000
Stadshypotek	1,25	2024-03-30		6 000 000
Stadshypotek AB	4,65	2024-03-30		2 000 000
Stadshypotek	3,61	2027-03-30	7 800 000	
			26 770 000	27 440 000

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknat arvode för revision	25 000	23 000
Förutbetalda hyror och avgifter	1 029 868	1 017 155
Upplupna semesterlöner	58 282	74 790
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	23 300	19 115
Upplupna arvoden	74 166	60 841
Upplupna sociala avgifter på semesterskuld	20 211	25 936
Upplupna räntekostnader	102 553	54 651
Upplupen el	28 186	26 166
Upplupen värme	90 068	93 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 767	19 402
Upplupen vatten	85 800	0
	1 581 201	1 414 892

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Malmö

Nedžad Curic
Ordförande

Anton Bäckvall

Sophia Habib

Mohammed Daabas

Amy Berggren

Paulina Nordling

Madeleine Friberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ulf Svensson
Revisor

Matea Predojevic
Auktoriserad revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Godheten i Malmö, org.nr. 746000-6013

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Godheten i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01--2024-08-31.

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 augusti 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 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. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Godheten i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01--2024-08-31 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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Svensson
Av föreningen vald revisor

Matea Predojevic
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB:s Bostadsrättsförening Godheten i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NEDZAD CURIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-04 kl. 14:19:53



ANTON BÄCKVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-05 kl. 20:14:06



SOPHIA HABIB

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 07:42:51



MOHAMMED DAABAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-08 kl. 12:32:25



AMY BERGGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-05 kl. 14:12:39



PAULINA NORDLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-04 kl. 18:04:55



MADELEINE FRIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-01 kl. 11:00:38



MATEA PREDOJEVIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 14:23:12



ULF SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-16 kl. 15:44:06



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-18 kl. 12:15:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB:s Bostadsrättsförening Godheten i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATEA PREDOJEVIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 14:24:54



ULF SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-16 kl. 15:45:03



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-18 kl. 12:14:33



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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