



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening
Arildsgården i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Arildsgården i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5510 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 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2005-11-08.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Hejaren 13	Malmö Kommun	10 år	2029-01-01	1952

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 386

Totalt 32 objekt **1 386**

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 8 st 2 rok, 8 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Innerstaden GA:45	G:A	716438-7933	0 / 0	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Arwid Littmarck	Ordförande	2023-01-31	
Peter Robert Lundgren	Ledamot	2022-02-25	2024-06-23
Malin Jansson	Ledamot	2023-01-31	
Petter Forkstam	Ledamot	2024-06-23	
Lotta Gertie Sunnersjö	Ledamot	2022-02-25	2024-06-23
Erik Kjellstenius	Ledamot	2023-01-31	
Jesper Lindberg	Ledamot	2022-02-25	2024-02-06
Henrik Persson	Ledamot	2022-02-25	
Per Rosqvist	Suppleant	2024-02-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Kjellstenius (ledamot), Henrik Persson (ledamot) och Lotta Sunnersjö (ledamot).

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Malin Jansson, Arwid Littmarck, Erik Kjellstenius och Henrik Persson.

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

Valberedning har varit: Anna Karlsson och Karin Maria Eli Örneryd (sammankallande), valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-01-25 och extra stämma 2024-02-20.

På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar, 1 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +12% och med ytterligare +10% fr.o.m. 2025-01-01.

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 den 2024-07-24.

Underhåll

Inget större underhåll har utförts under verksamhetsåret.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större underhållsåtgärder: Torkrumsutrustning skall rustas upp 2024/2025. Underhåll av tvättstugan 2025/2026. Underhåll av källare 2026/2027.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000	Renovering av trapphus
2003	Installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter
2008	Installation av porttelefoner
2012	Fasadrenovering (omfogning)
2016	Renovering av taket
2016	Byte av fönster
2019	Renovering av balkonger
2021-2022	Relining av två avloppstammar i kök
2023	Relining av kvarvarande avloppstammar

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

Årtal	Åtgärd
2024-2025	Underhåll/byte av torkrumsutrustning
2024-2025	Byte av en tvättmaskin
2025-2026	Målning av staket och räcke vid källartrapp
2025-2026	Underhåll av tvättstugan
2026-2027	Lättare underhåll av fasader
2026-2027	Underhåll av källare
2028-2029	Underhåll/byte av torktumlare
2028-2029	OVK-besiktning och rensning av ventilations- och IM-kanaler

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	73	62	181	188	196
Skuldsättning, kr/kvm	4 554	4 594	2 437	2 498	2 549
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 554	4 594	2 437	2 498	2 549
Räntekänslighet, %	5	5	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	281	266	233	220	218
Årsavgifter, kr/kvm	959	878	851	825	804
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	98	99	98	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 009	893	863	846	809
Nettoomsättning, tkr	1 333	1 223	1 179	1 144	1 114
Resultat efter finansiella poster, tkr	-249	-22	88	153	164
Soliditet, %	14	17	27	27	24

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	46 800	0	0	46 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 140 743	0	-114 124	1 026 618
S:a bundet eget kapital, kr	1 187 543	0	-114 124	1 073 418
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	143 875	-11 781	114 124	246 218
Årets resultat, kr	-11 781	11 781	-249 217	-249 217
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	132 094	0	-135 093	-2 999
S:a eget kapital, kr	1 319 637	0	-249 217	1 070 419

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 28 000 kr samt ianspråktagande skett med 142 124 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	132 094
Årets resultat, kr	-249 217
Reservation till underhållsfond, kr	-28 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	142 124
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 999

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 999
------------------------------------	---------------

Upplysning om negativt resultat;

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 12 % och inför 2025 med 10%.

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**

Nettoomsättning

2

1 332 981

1 223 240

Övriga intäkter

3

65 628

15 098

1 398 609**1 238 338****Rörelsens kostnader**

Löpande underhåll

4

-44 698

-119 007

Periodiskt underhåll

5

-142 124

0

Fastighetsavgift/-skatt

-52 160

-50 848

Driftskostnader

6

-731 828

-761 214

Övriga externa kostnader

7

-140 459

-128 045

Personalkostnader

8

-85 473

-59 138

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-208 407

-107 901

-1 405 149**-1 226 153****Rörelseresultat****-6 540****12 185****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

1 147

1 064

Räntekostnader och liknande resultatposter

-243 825

-25 031

-242 678**-23 967****Årets resultat****-249 218****-11 781**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	6 743 911	3 937 121
Pågående nyanläggningar	10	0	1 331 757
		6 743 911	5 268 878
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		6 745 411	5 270 378
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 363	0
Avgifts- och hyresfordringar		1 697	19
Avräkningskonto HSB Malmö		852 505	2 655 119
Övriga fordringar	12	7 173	18 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	51 401	50 383
		942 139	2 723 965
Summa omsättningstillgångar		942 139	2 723 965
SUMMA TILLGÅNGAR		7 687 550	7 994 343

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 800	46 800
Fond för yttre underhåll	14	1 026 618	1 140 743
		1 073 418	1 187 543
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		246 218	143 875
Årets resultat		-249 217	-11 781
		-2 999	132 094
Summa eget kapital		1 070 419	1 319 637
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	1 971 935	3 300 000
		1 971 935	3 300 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	4 340 452	3 067 500
Leverantörsskulder		21 343	45 279
Aktuella skatteskulder		4 455	7 311
Övriga skulder	18	30 314	30 254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	248 632	224 362
		4 645 196	3 374 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 687 550	7 994 343

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

-249 218

-11 781

Avskrivningar

208 407

107 901

Kassaflöde från den löpande verksamheten**-40 811****96 120****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-20 788

-6 573

Förändring av kortfristiga skulder

-2 462

11 906

Kassaflöde från den löpande verksamheten**-64 061****101 453****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 683 440

-1 190 426

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-1 683 440****-1 190 426****Finansieringsverksamheten**

Upptagande av nya lån

0

3 300 000

Amortering av lån

-55 113

-310 625

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-55 113****2 989 375****Årets kassaflöde****-1 802 614****1 900 402****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

2 655 119

754 717

Likvida medel vid årets slut**852 505****2 655 119**

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 bolaget 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 bedöms vara 50 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,13 %.

Övriga tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	1 268 812	1 156 080
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	60 840	60 840
Andrahandsuthyrning	3 329	6 320
	1 332 981	1 223 240

I årsavgift ingår kostnad för värme och vatten. Kabel TV och bredband ingår ej. El ingår för gemensamma utrymmen.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	9 253	4 704
Erhållna bidrag	0	10 394
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	56 376	0
Öresutjämning	-1	0
	65 628	15 098

Not 4 Löpande underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förbrukningsmaterial, fastighetsskötsel	5 846	55 073
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	8 222	16 865
Löpande underhåll VA/sanitet	21 412	16 932
Löpande UH el/tele	3 066	6 236
Reparationer, TV/antennutrustning	2 895	7 450
Löpande UH av markytor	3 257	1 697
Löpande UH av installationer	0	399
Löpande UH, VA/sanitet	0	14 355
	44 698	119 007

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat uh av gemensamma utrymmen	142 124	0
	142 124	0

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel	49 172	42 790
Lokalvård	64 346	63 329
Obligatoriska besiktningar	5 140	3 110
Serviceavtal	6 402	11 715
Snörenhållning	594	0
El	38 870	42 847
Uppvärmning, fjärrvärme	245 638	231 737
Sophantering	30 738	42 898
Vatten	105 633	94 004
Fastighetsförsäkringar	28 068	25 750
Kabel-TV	6 756	23 941
Bredband	56 054	54 735
Tomträttsavgälder	92 098	91 598
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2 320	32 760
Öresutjämning	-1	0
	731 828	761 214

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Administrativ förvaltning	63 733	58 005
Revisionsarvoden	11 125	12 125
Underhållsplan	9 291	9 205
Avgifter för juridiska åtgärder	20 000	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 588	4 346
Medlemsavgift HSB	13 695	13 695
Övriga externa kostnader	14 320	1 750
Pantbrev/fastighetslån	0	25 165
Datorutrustning och programvara	0	3 295
Kostnad för hemsida	1 708	459
Öresutjämning	-1	
	140 459	128 045

Not 8 Personalkostnader, arvoden och andra ersättningar

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	57 300	37 999
Internrevisors arvode	1 500	1 000
Valberedningens arvode	6 000	6 000
	64 800	44 999
Sociala kostnader		
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	20 673	14 139
	20 673	14 139
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	85 473	59 138

Not 9 Byggnader

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 772 185	6 772 185
Årets anskaffning - relining	3 015 197	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 787 382	6 772 185
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 835 063	-2 727 162
Årets avskrivningar	-208 407	-107 901
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 043 470	-2 835 063
Utgående redovisat värde	6 743 912	3 937 122
Taxeringsvärden byggnader	11 400 000	11 400 000
Taxeringsvärden mark	6 400 000	6 400 000
	17 800 000	17 800 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 331 757	141 331
Inköp	1 683 440	1 190 426
Aktivering relining	-3 015 197	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 331 757
Utgående redovisat värde	0	1 331 757

Pågående investering avser relining.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden Fonus	1 000	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden Fonus	1 000	1 000
Utgående redovisat värde	1 500	1 500

Not 12 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	553	12 624
Kortfristiga fordringar	5 320	5 320
Skattefordringar	1 300	500
	7 173	18 444

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetald försäkring	9 683	8 703
Förutbetalda serviceavtal	535	518
Förutbetald kabel-TV	1 140	1 326
Förutbetalt bredband	9 029	8 373
Tomträttsavgälder	30 491	30 736
Upplupna ränteintäkter	523	728
	51 401	50 384

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	1 140 743	1 016 743
Avsättning till fond för yttre underhåll	28 000	124 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-142 124	0
	1 026 619	1 140 743

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Arildsgården.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
SEB Bolån	0,67	2023-11-28	0	1 000 000
SEB Bolån	0,68	2024-05-28	0	2 067 500
Stadshypotek	4,74	2025-07-30	3 300 000	3 300 000
Stadshypotek	3,71	2026-06-01	2 012 387	0
Stadshypotek	4,543	2024-11-28	1 000 000	0
			6 312 387	6 367 500

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	6 383 000	6 383 000
	6 383 000	6 383 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Den faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 55 113 kr. Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 6 110 127 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	4 340 452	3 067 500
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	1 971 935	3 300 000
	6 312 387	6 367 500

Not 18 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfond	30 014	30 014
Påminnelseavgifter och överlåtelseavgifter till HSB	300	240
	30 314	30 254

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupet styrelsearvode	61 299	40 000
Upplupet revisionsarvode	1 000	1 000
Upplupet valberedningsarvode	4 000	4 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	21 145	14 139
Upplupen extern revisor	11 500	11 500
Upplupen el	2 794	4 097
Upplupen fjärrvärme	9 979	10 396
Övriga upplupna kostnader	5 320	25 103
Upplupna räntekostnader	13 414	3 966
Förutbetalda hyror och avgifter	106 240	96 791
Upplupen vatten	9 362	8 617
Upplupen sophämtning	2 579	4 753
	248 632	224 362

Årsredovisningen för HSB Brf Arildsgården i Malmö har av styrelsen tillsammans med revisorer undertecknats med elektronisk signering.

Malmö

Arwid Littmarck
Ordförande

Petter Forkstam
Styrelseledamot

Henrik Persson
Styrelseledamot

Erik Kjellstenius
Styrelseledamot

Malin Jansson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ylva Tronde
Intern revisor
Utsedd av föreningen

Valon Gashi
Borevision
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Arildsgården i Malmö , org.nr. 746000-5510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Arildsgården i Malmö för räkenskapsåret 20230901-20240831.

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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Arildsgården i Malmö för räkenskapsåret 20230901-20240831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ylva Tronde
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

ARWID LITTMARCK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-01-14 kl. 11:23:31



ERIK KJELLSTENIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-14 kl. 11:52:37



PETTER FORKSTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-14 kl. 10:59:46



HENRIK PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-14 kl. 20:42:46



MALIN JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-14 kl. 11:04:56



YLVA TRONDE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-15 kl. 11:29:21



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-15 kl. 15:49:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

YLVA TRONDE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-15 kl. 11:31:18



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-15 kl. 15:48:33



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.