



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Södermanland i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Södermanland i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5940 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1938. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Södermanland 6	1939-09-01	1938

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
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	315
1	lokaler (hyresrätt)	0
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	978
Totalt 20 objekt		1 293

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Hjalmar Ekström	Ordförande	2017-06-11
Suzanne Haeger	Ledamot	2016-06-20
Karl Holmberg	Ledamot	2023-06-15
Jonathan Nyström	Ledamot	2019-05-28

Ingen av ledamöterna i sittande styrelse är i tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jonathan Nyström och Hjalmar Ekström.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 3 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

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 fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-03.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Gemensamma trädgårdsdagar vår och höst, vilket styrelsen kommer kalla till två per år i ambition att hålla nere kostnader.
- Arborist har genomfört arbete med två träd på vår innergård.
- Tvättmaskiner renoverade
- Ny kund till reklamskylt på taket

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inte för några större renoveringar eller åtgärder.

De planerade kommande underhållsåtgärderna är bedömda att finansieras med lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 866 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2025 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna 2025. Pga försening i inrapportering börjar avgiftshöjningen gälla fr o m 2025-07-01

Styrelsen anser att avgifterna vid behov ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 127 693 kr. Under året har föreningen amorterat 38 300 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 108 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Slipning av fönster och underhållsmåleri trapphus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 30.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	261	296	224	304	398
Skuldsättning, kr/kvm	3 192	3 214	3 238	3 260	3 614
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 192	3 214	4 281	4 609	4 777
Räntekänslighet, %	4	4	4	6	6
Energikostnad, kr/kvm	249	230	214	205	182
Årsavgifter, kr/kvm	902	894	759	759	759
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	87	84	61	64
Totala intäkter, kr/kvm	1 019	1 021	934	934	895
Nettoomsättning, tkr	1 316	1 315	1 290	1 208	1 157
Resultat efter finansiella poster, tkr	181	-21	115	256	369
Soliditet, %	17	14	14	13	8

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	25 850	0	0	25 850
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	505 209	0	88 000	593 209
S:a bundet eget kapital, kr	531 059	0	88 000	619 059
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	229 519	-21 159	-88 000	120 360
Årets resultat, kr	-21 159	21 159	181 094	181 094
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	208 360	0	93 094	301 454
S:a eget kapital, kr	739 419	0	181 094	920 513

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 88 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	208 360
Årets resultat, kr	181 094
Reservation till underhållsfond, kr	-88 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	301 454

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	301 454
------------------------------------	----------------

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	1 315 532	1 314 540
Övriga intäkter	3	1 659	6 209
		1 317 191	1 320 749
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-78 407	-39 878
Planerat underhåll	5	0	-253 850
Fastighetsavgift/skatt		-26 630	-55 232
Driftskostnader	6	-526 930	-518 348
Övriga kostnader	7	-100 587	-103 122
Personalkostnader	8	-100 142	-97 645
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-156 352	-150 603
		-989 048	-1 218 678
Rörelseresultat		328 143	102 071
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 385	1 481
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 434	-124 710
		-147 049	-123 229
Årets resultat		181 094	-21 159

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	4 260 362	4 397 027
		4 260 362	4 397 027
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 260 862	4 397 527
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		31 970	105
Avräkningskonto HSB Malmö		1 049 752	831 683
Övriga fordringar	11	48 018	26 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	39 231	35 696
		1 168 971	893 950
Summa omsättningstillgångar		1 168 971	893 950
SUMMA TILLGÅNGAR		5 429 833	5 291 477

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 850	25 850
Fond för yttre underhåll	13	593 209	505 209
		619 059	531 059
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		120 360	229 519
Årets resultat		181 094	-21 159
		301 454	208 360
Summa eget kapital		920 513	739 419
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	4 127 693	4 155 433
Leverantörsskulder		58 416	70 392
Aktuella skatteskulder		5 302	5 302
Övriga skulder		51 000	71 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	266 909	249 296
Summa kortfristiga skulder		4 509 320	4 552 058
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 429 833	5 291 477

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

181 094

-21 159

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

156 352

150 603

Betald skatt

-30

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****337 416****129 444****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-56 922

355

Förändring av kortfristiga skulder

1 275 003

18 154

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 555 497****147 953****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-19 688

-717 045

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-19 688****-717 045****Finansieringsverksamheten**

Upptagna/amortering av lån

-1 290 000

1 314 375

Amortering av lån

-27 740

-1 345 740

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-1 317 740****-31 365****Årets kassaflöde****218 069****-600 457****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

831 683

1 432 141

Likvida medel vid årets slut**1 049 752****831 684**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 52 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,88 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Avräkningskontot och bundna placeringar hos HSB klassificeras som likvida medel. (Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden)

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	795 276	764 712
Årsavgifter lokaler	370 872	355 260
Hysesintäkter	115 220	159 000
Intäkter för gemensamt bredband	34 164	35 568
	1 315 532	1 314 540

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	1 659	6 209
	1 659	6 209

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande underhåll av tvättstuga	4 366	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	9 554
Löpande underhåll av installationer	0	1 943
Löpande underhåll el	2 500	3 708
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	6 244	0
Löpande underhåll av markytor	65 298	14 399
Försäkringsskador	0	10 275
Öresavrundning	-1	-1
	78 407	39 878

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat UH av byggnader utvändigt	0	54 500
Planerat UH övrigt	0	199 350
	0	253 850

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	105 538	77 055
El	49 799	47 214
Uppvärmning	200 311	213 885
Vatten	71 608	66 180
Sophämtning	26 217	45 830
Övriga avgifter	73 456	68 184
	526 929	518 348

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	49 912	47 350
Revisionsarvoden	20 725	20 510
Övriga kostnader	30 009	35 262
Öresavrundning	1	0
	100 647	103 122

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	76 200	74 300
	76 200	74 300
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	23 942	23 345
	23 942	23 345
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	100 142	97 645

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 273 845	7 538 050
Årets investeringar	19 688	735 795
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 293 533	8 273 845
Ingående avskrivningar	-3 908 119	-3 757 516
Årets avskrivningar	-156 352	-150 603
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 064 471	-3 908 119
Mark	31 300	31 300
Utgående värde mark	31 300	31 300
Bokfört värde byggnader och mark	4 260 362	4 397 026
Taxeringsvärden byggnader	11 065 000	11 065 000
Taxeringsvärden mark	7 398 000	7 398 000
	18 463 000	18 463 000

Not 10 Andelar

	Anskaffn. värde	Bokfört värde
Namn		
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	10 904	17 984
Skattefordringar	37 114	8 482
	48 018	26 466

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 231	35 696
	39 231	35 696

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	505 209	688 059
Avsättning	88 000	71 000
Ianspråktagande	0	-253 850
	593 209	505 209

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	5 223 000	5 223 000
	5 223 000	5 223 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

4 127 693 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 27 740 kr. Om fem år beräknas skulden vara 3 988 993 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	4 127 693	4 155 433
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	0	0
	4 127 693	4 155 433

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB Bolån	4,340	2025-12-28	1 290 000	1 290 000
Stadshypotek	3,152	2025-09-30	1 523 318	1 551 058
Stadshypotek	3,202	2025-06-30	1 314 375	1 314 375
			4 127 693	4 155 433

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	959	1 312
Förutbetalda hyror och avgifter	215 550	175 931
Övriga upplupna kostnader*	50 400	72 053
	266 909	249 296

* Övriga upplupna kostnader avser värme, vatten, el och revisionskostnader

Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen och revisorer.

Malmö den

Hjalmar Ekström
Ordförande

Jonathan Nyström

Suzanne Haeger

Karl Holmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Henric Lellky
av föreningen vald revisor

Thaha Osman
av HSB Riksförbund vald revisor
BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Södermanland i Malmö, org.nr. 746000-5940

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Södermanland i Malmö för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Södermanland i Malmö för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Henric Lellky
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

HJALMAR EKSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 09:25:12



SUZANNE HAEGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:20:48



KARL HOLMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 15:01:18



JONATHAN NYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 20:35:45



HENRIC LELLY

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 17:21:13



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:41:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

HENRIC LELLY

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 17:23:15



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:41:06



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.