



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Almen i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Almen i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5072 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-01.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Tapperheten 1	Malmö Kommun	10 år	2029-01-01	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. 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
21	p-platser	0
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 788
Totalt 53 objekt		1 788

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 2 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Svanberg	Ordförande	2024-05-20	
Peter Svanberg	Suppleant	2023-06-27	2024-05-20
Hannes Johansson	Ordförande	2023-06-27	2024-05-20
Karin Lind	Ledamot	2018-06-14	
Annika Wellton	Ledamot	2020-07-03	
Mario Beltran Miranda	Ledamot	2021-06-20	
Erika Fodor	Ledamot	2023-06-27	
Malte Ludvig Zeberg	Suppleant	2024-05-20	
Andreas Ek	Ledamot	2017-11-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erika Fodor och Karin Lind.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Lind, Annika Wellton, Peter Svanberg, Mario Beltran Miranda, Hannes Johansson och Erika Fodor.

Revisorer har varit: Ana Donoso Contreras vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Christian Wellton (sammankallande) och Daniel Olsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-29. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-01-01 är registrerad.

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 2021-12-13.

Under året företogs inga större underhållsprojekt, vilket var i enlighet med vår Underhållsplan.

Vi lät HSB utföra en analys av husets värmesystem, som bedömdes vara redo för renovering inom 3-5 år. Vi kommer dock redan under 2025 att uppdatera styrsystemet och installera givare i samtliga lägenheter för bättre energieffektivitet.

Ett antal mindre projekt genomfördes: Målning av förråd i källaren, grind och sophus. Målning av linjer på vår bilparkering, samt avloppsspolning av alla rör för att förebygga stopp och översvämning.

Vi installerade en ny bokningstavla för tvätt med tillhörande app för bokning av tvättstuga samt möjlighet att boka en av de lediga P-platserna gratis för besökare.

Vi hade flera gemensamma aktiviteter såsom trädgårdsdagar både höst och vår, grillfest i juni med medlemmar med vänner

som spelade musik. Valberedningen bjöd in till glöggmingel i december för att avsluta året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Större renoveringar utfördes i samband med renoveringar från år 1986-1988 (fasad, balkonger, vattenstammar, hissar och trapphus. Radiatorerna (elementen) i lägenheterna är bytta år 2012-2013. Taket är bytt år 2016. Spolning och kameraundersökning av avloppstammar år 2017. Detta ledde till beslut och upphandling av renovering (relining) av avloppstammarna hösten 2018. Under år 2023 bytt ut gemensam inomhus och utomhusbelysning till LED, med nya armaturer. Infört IMD-el.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av värmeledningar
2025	Målning av trapphus
2028	Byte av betongplattor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 40.

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	165	270	278	268	321
Skuldsättning, kr/kvm	6 069	6 412	6 530	6 649	5 637
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 069	6 412	6 530	6 649	5 637
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	392	308	258	250	223
Årsavgifter, kr/kvm	1 204	1 106	1 053	1 053	1 002
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	98	98	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 245	1 155	1 080	1 080	1 041
Nettoomsättning, tkr	2 219	2 052	1 927	1 931	1 843
Resultat efter finansiella poster, tkr	-223	20	-21	97	191
Soliditet, %	22	23	23	21	25

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader samt driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 272 607 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 165 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7% per 2025-01-01.

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	40 875	0	0	40 875
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 438 413	0	30 000	2 468 413
S:a bundet eget kapital, kr	2 479 288	0	30 000	2 509 288
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 039 621	19 835	-30 000	1 029 456
Årets resultat, kr	19 835	-19 835	-223 324	-223 324
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 059 456	0	-253 324	806 132
S:a eget kapital, kr	3 538 744	0	-223 324	3 315 420

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 30 000 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	1 059 456
Årets resultat, kr	-223 324
Reservation till underhållsfond, kr	-30 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	806 132

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	806 132
------------------------------------	----------------

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			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 218 999	2 052 438
Övriga intäkter	3	6 529	34 011
		2 225 528	2 086 449
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-122 175	-51 441
Fastighetsavgift/skatt		-53 460	-50 848
Driftskostnader	5	-1 067 774	-954 442
Övriga externa kostnader	6	-200 982	-166 506
Personalkostnader	7	-76 216	-75 538
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-518 557	-484 028
Tomträttsavgäld	8	-118 008	-118 008
		-2 157 173	-1 900 810
Rörelseresultat		68 355	185 639
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 002	10 015
Räntekostnader och liknande resultatposter		-306 681	-175 819
		-291 679	-165 805
Årets resultat		-223 324	19 835

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	13 769 360	14 287 917
		13 769 360	14 287 917
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		13 770 860	14 289 417
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	348
Avräkningskonto HSB Malmö		471 723	744 331
Övriga fordringar	11	54 172	54 105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	129 709	101 294
		655 604	900 078
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		400 000	400 000
		400 000	400 000
Summa omsättningstillgångar		1 055 604	1 300 078
SUMMA TILLGÅNGAR		14 826 464	15 589 494

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 875	40 875
Fond för yttre underhåll	13	2 468 413	2 438 413
		2 509 288	2 479 288
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 029 456	1 039 621
Årets resultat		-223 324	19 835
		806 132	1 059 456
Summa eget kapital		3 315 420	3 538 744
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	10 850 557	0
Summa långfristiga skulder		10 850 557	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	0	11 464 807
Medlemmarnas reparationsfond/inre fond		70 404	78 283
Leverantörsskulder		210 404	160 530
Aktuella skatteskulder		4 455	4 875
Övriga skulder		13 923	849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	361 301	341 407
Summa kortfristiga skulder		660 487	12 050 750
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 826 464	15 589 494

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

-223 324

19 835

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

518 557

484 028

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****295 233****503 862****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-28 133

-53 264

Förändring av kortfristiga skulder

74 544

149 116

Kassaflöde från den löpande verksamheten**341 643****599 714****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-376 681

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****-376 681****Finansieringsverksamheten**

Förändring av lån

-614 250

-210 750

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-614 250****-210 750****Årets kassaflöde****-272 607****12 283****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 144 331

1 132 048

Likvida medel vid årets slut**871 723****1 144 331**

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.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

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.

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 2024.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 85 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 2,66 %

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 223 937 kr (fg år 2 223 937 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 004 840	1 909 368
Hysesintäkter	66 400	74 800
Årsavgift bostad el, moms	82 863	3 374
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	64 896	64 896
	2 218 999	2 052 438

Vatten, värme, el och bredband ingår i årsavgifter. Bredband redovisas separat i noten. IMD el debiteras enligt förbrukning och redovisas separat i noten.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga intäkter ej moms *	6 529	13 204
Erhållna bidrag, elstöd	0	20 807
	6 529	34 011

* Övriga intäkter avser överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter m m.

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande UH av gemensamma utrymmen	26 534	2 381
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	13 797	10 522
Löpande UH av installationer	8 061	1 739
Löpande UH, VA/sanitet	25 050	0
Löpande UH el/tele	3 100	2 284
Reparationer hissar	12 662	9 066
Reparationer av byggnader utvändigt	0	2 050
Reparationer, TV/antennutrustning, passagesystem	0	2 551
Reparation av markytor	28 971	8 974
Reparation försäkringsärende	0	2 725
Reparation, övrigt	0	5 148
Klottersanering	4 000	4 000
Öresavrundning	0	1
	122 175	51 441

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	216 087	215 989
El	177 168	94 074
Uppvärmning	413 191	356 668
Vatten	111 320	100 263
Sophämtning	35 418	55 910
Fastighetsförsäkringar	33 852	30 267
TV	10 365	10 560
Bredband	54 743	54 531
Brandskydd	15 630	36 180
	1 067 774	954 442

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Administrativ/ekonomisk förvaltning	102 024	102 092
Medlemsavgift HSB	13 695	13 695
Revisionsarvoden	17 175	11 500
Övriga kostnader	68 088	39 219
	200 982	166 506

* Övriga kostnader består av korttidsinventarier, datautrustning, kontorsmaterial och trycksaker, överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter, konsultarvoden, juridiska tjänster, föreningsverksamhet, hemsida m m.

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	57 300	49 800
Revisorsarvode	2 675	2 500
Arvoden till övriga förtroendevalda	2 781	2 500
Extra arvode förtroendevalda	0	7 600
	62 756	62 400
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	13 460	13 138
	13 460	13 138
Totala arvoden, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	76 216	75 538

Not 8 Tomträttsavgäld

	2024	2023
Tomträttsavgäld	118 008	118 008
	118 008	118 008

Föreningen har 10-årigt tomträttsavtal med Malmö Stad som löper t o m 31 december 2028.

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 476 665	19 099 983
Årets investeringar, miljöbelysning	0	212 688
Årets investeringar, IMD el	0	163 994
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 476 665	19 476 665
Ingående avskrivningar	-5 188 748	-4 704 720
Årets avskrivningar	-518 557	-484 028
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 707 305	-5 188 748
Bokfört värde byggnader och mark	13 769 360	14 287 917
Taxeringsvärden byggnader	17 600 000	17 600 000
Taxeringsvärden mark	8 400 000	8 400 000
	26 000 000	26 000 000

Not 10 Andelar

	2024-12-31	2023-12-31
HSB Malmö	500	500
Fonus	1 000	1 000
	1 500	1 500

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	54 172	26 230
Skattefordringar	0	500
Redovisningskonto för momsfordran	0	27 375
	54 172	54 105

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 291	98 280
Ränteintäkter	3 094	3 014
Upplupen intäkt IMD el	27 324	0
	129 709	101 294

Förutbetalda kostnader består av fastighetsförsäkring, kabel-TV och tomträttsavgäld.

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	2 438 413	2 416 413
Avsättning	30 000	22 000
Ianspråktagande	0	0
	2 468 413	2 438 413

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	11 935 557	11 935 557
	11 935 557	11 935 557

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Föreningens fastighetslån är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.
Faktiska armorteringen under året för den totala skulden är 614 250 kr.
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 9 775 557 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	0	11 464 807
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	10 850 557	0
	10 850 557	11 464 807

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	1,24	2024-03-28	0	3 100 000
SEB Bolån	2,90	2026-08-28	2 343 750	2 368 750
SEB Bolån	4,67	2024-09-28	0	863 750
SEB Bolån	4,67	2024-09-28	0	3 172 307
SEB Bolån	3,07	2026-12-28	1 940 000	1 960 000
SEB Bolån	3,86	2026-03-28	6 566 807	0
			10 850 557	11 464 807

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna arvoden och sociala avgifter	79 188	75 567
Upplupen extern revisor	15 000	11 200
Upplupen elkostnad	17 925	13 926
Upplupen värmekostnad	43 631	51 051
Upplupen renhållningskostnad	2 750	3 514
Upplupna räntekostnader	2 116	3 052
Upplupen vattenkostnad	9 372	0
Förutbetalda hyror och avgifter	189 078	162 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 241	20 141
	361 301	341 407

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen

Peter Svanberg
Ordförande

Karin Lind
Styrelseledamot

Annika Wellton
Styrelseledamot

Mario Beltran
Styrelseledamot

Erika Fodor
Styrelseledamot

Andreas Ek
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ana Donoso Contreras
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Almen i Malmö, org.nr. 746000-5072

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Almen 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 Almen 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

Ana Donoso Contreras
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

PETER SVANBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 15:07:21



MARIO BELTRAN MIRANDA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 15:37:21



ERIKA FODOR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 08:31:02



KARIN LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:07:37



ANDREAS EK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 11:05:24



ANNIKA WELLTON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 15:04:57



ANA DONOSO CONTRERAS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:38:41



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 08:42:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANA DONOSO CONTRERAS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:42:12



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 08:41:52



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 föreningsstämmans 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.