



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Idogheten i Malmö

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Idogheten i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746001-0486 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Idogheten 3	Malmö Kommun	10 år	2034-01-01	1972

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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
83	garageplatser	0
21	förråd	0
127	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 336
Totalt 231 objekt		8 336

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 58 st 2 rok, 59 st 3 rok, 4 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Klaus Silfver	Ordförande	2023-01-09	
Peter Robert Lundgren	Ledamot	2020-03-19	
Marie Bjurén	Ledamot	2021-02-07	
Jeanette Irene Nilsson	Ledamot	2024-03-04	
Ulf Sandquist	Ledamot	2018-12-04	2024-03-04
Ali Alabdallah	Ledamot	2023-01-09	
Camilla Jönsson	Ledamot	2021-12-17	
Pial Rahman	Suppleant	2024-03-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Klaus Silfver.

Styrelsen har under året hållit 1 stämma, 1 extrastämma, 1 anbudsmöte samt 7 styrelsemöten.

Därutöver har det varit 1 uppstartsmöte och 3 byggmöten med Hyllén & Kjellander där endast ordförande eller vice ordförande deltagit.

Firman tecknas två i förening av Klaus Silfver, Jeanette Irene Nilsson, Ali Alabdallah och Camilla Jönsson.

Revisorer har varit: Linnea Larsson och Nora Kryeziu valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Agnes Berg (sammankallande), Åsa Ersborg samt Amanda Fredriksson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-04. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar och en med fullmakt.

Extrastämma: 2024-03-21 för antagande av nya normalstadgar. Normalstadgar 2023 för föreningen är under behandling hos Bolagsverket.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%. Den för år 2024/2025 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 6 % och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna 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 i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-06.

Ny tomträttsavgäld 708 475 kr kommer att gälla fr.o.m. 2024-01-01.

Under året har räntemarknaden gjort att vi har fått utökade kostnader för räntorna, då vi har ett en del lån som har löpt ut, samt att vi behöver utöka våra lån för renoveringen av tappvatten och VVC. Även de allmänna driftskostnaderna har ökat under räkenskapsåret.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	Kollektivt bredbands avtal med Bahnhof. Radonmätning utfördes, resultat 20 Bq/m ³ , jmf. med gränsvärde 200 Bq/m ³ Utbyte av tvättmaskiner och upprustning av tvättstugor.
2018	Fortsatt utbyte av tvättmaskiner och upprustning av tvättstugor.
2019	Underhåll av utomhusmöbler och staket. Nya löpband i gymmet. Fortsatt utbyte av tvättutrustning.
2020	Underhållsspolning och filmning av avloppsstammar.
2021	Renovering av utemöbler, ny sand i lekplatsen.
2022	Anlitat HSB för projektledning av VVC renovering. Laddboxar från Elfast. OVK från SIMAB. Avtal med Ocab vid vattenskador.
2023	Skyddsrumrenovering.

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

Föreningen bör ta i beaktande att avloppssystemet bör besiktigas och ev. relinas under de närmaste 5 åren.

Årtal	Åtgärd
2024	Påbörja renovering av tappvatten och VVC ledningar. Inventering av balkongernas status. Byte av gungor och rutchkana.
2025	Ev. fortsättning av tappvatten och VVC.
2026	Byte av hissar. Byte av lysrörsarmaturer.
2027	Omkakling av tvättstugor.
2028	Energideklaration, OVK, byte av brandvarnare, rensning av avloppsledning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 165 och under året har det tillkommit 15 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 164.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	115	185	189	210	207
Skuldsättning, kr/kvm	1 270	1 298	1 325	1 351	1 370
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 270	1 298	1 325	1 351	1 370
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	305	284	245	224	214
Årsavgifter, kr/kvm	781	749	737	725	705
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	90	94	95	93
Totala intäkter, kr/kvm	841	832	780	761	757
Nettoomsättning, tkr	6 946	6 883	6 435	6 310	6 176
Resultat efter finansiella poster, tkr	218	913	878	991	860
Soliditet, %	53	54	52	50	48

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. I beräkningen ingår IMD el och avgift för bredband.

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	666 400	0	0	666 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 274 143	0	-162 005	6 112 138
S:a bundet eget kapital, kr	6 940 543	0	-162 005	6 778 538
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 353 004	913 477	162 005	7 428 486
Årets resultat, kr	913 477	-913 477	-218 184	218 184
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 266 481	0	-56 179	7 646 670
S:a eget kapital, kr	14 207 024	0	-218 184	14 425 208

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 206 000 kr samt ianspråktagande skett med 368 005 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	7 266 481
Årets resultat, kr	218 184
Reservation till underhållsfond, kr	-206 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	368 005
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 646 670

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 646 670

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

Resultaträkning**Not****2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Rörelsens intäkter**

Årsavgifter och hyresintäkter

2

6 945 581

6 882 729

Övriga intäkter

3

67 870

51 454

7 013 451**6 934 183****Rörelsens kostnader**

Löpande underhåll

4

-483 404

-267 185

Periodiskt underhåll

5

-368 005

-509 586

Fastighetsavgift/-skatt

-221 140

-215 933

Driftskostnader

6

-4 458 398

-4 084 177

Övriga externa kostnader

7

-364 087

-323 844

Personalkostnader

8

-211 586

-186 772

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-375 315

-368 898

-6 481 935**-5 956 395****Rörelseresultat****531 516****977 788****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

107 971

48 582

Räntekostnader och liknande resultatposter

-421 303

-112 893

-313 332**-64 311****Årets resultat****218 184****913 477**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	14 773 332	15 148 648
Pågående nyanläggningar	10	2 298 820	252 437
		17 072 152	15 401 085
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 072 652	15 401 585
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		8 228	69
Avräkningskonto HSB Malmö		6 312 874	7 407 647
Övriga fordringar	12	275 983	292 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	447 965	337 941
		7 045 050	8 038 647
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	3 000 000	3 000 000
		3 000 000	3 000 000
Summa omsättningstillgångar		10 045 050	11 038 647
SUMMA TILLGÅNGAR		27 117 702	26 440 232

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		666 400	666 400
Fond för yttre underhåll	15	6 112 138	6 274 143
		6 778 538	6 940 543
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		7 428 486	6 353 004
Årets resultat		218 184	913 477
		7 646 670	7 266 481
Summa eget kapital		14 425 208	14 207 024
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	0	1 775 460
		0	1 775 460
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	10 587 877	9 040 657
Leverantörsskulder		179 323	184 778
Aktuella skatteskulder		21 864	17 570
Övriga skulder	19	2 010	780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 901 420	1 213 962
		12 692 494	10 457 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 117 702	26 440 231

Kassaflödesanalys**Not****2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

218 184

913 477

Avskrivningar

375 315

368 898

Kassaflöde från den löpande verksamheten**593 499****1 282 375****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-101 178

-297 590

Förändring av kortfristiga skulder

687 528

5 456 666

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 179 849****6 441 451****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-2 046 382

-278 809

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-2 046 382****-278 809****Finansieringsverksamheten**

Förändring av lån

-228 240

-5 417 013

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-228 240****-5 417 013****Årets kassaflöde****-1 094 773****745 629****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

10 407 647

9 662 018

Likvida medel vid årets slut**9 312 874****10 407 647**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 69 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,18 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

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

Långfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 8 169 391 kr (föregående år 8 169 391 kr).

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. IMD-el debiteras separat efter förbrukning.
Bredbandsavgiften aviseras separat.

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	6 202 769	5 925 792
Hyresintäkter garage, moms	4 400	4 400
Hyresintäkter garage, ej moms	390 100	350 650
Hyresintäkter övriga objekt, ej moms	8 400	8 850
Hyresintäkter lokaler, ej moms	29 250	32 400
IMD el inkl. laddplatser	226 842	230 360
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	83 820	83 820
Erhållna bidrag	0	246 457
	6 945 581	6 882 729

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	23 350	19 776
Övriga intäkter	44 520	31 678
	67 870	51 454

Not 4 Löpande underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Reparationer, bostäder	0	744
Reparationer av gemensamma utrymmen	28 596	30 300
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	104 984	9 803
Reparationer av installationer	35 114	0
Löpande UH, VA/sanitet	78 400	32 634
Reparationer, Värme	21 346	8 937
Reparationer, Ventilation	32 735	4 306
Reparationer el/tele	10 883	6 578
Reparationer hissar	61 620	42 044
Reparationer av byggnader utvändigt	9 155	0
Reparationer, TV/antennutrustning	863	7 340
Reparation av markytor	25 371	21 459
Reparation av garage	12 137	1 521
Reparation försäkringsärende	61 301	94 966
Reparation, övrigt	0	6 552
Skadegörelse	900	0
	483 405	267 184

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat uh av gemensamma utrymmen	0	254 668
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	47 636	45 000
Periodiskt underhåll VA/Sanitet	120 543	0
Planerat uh ventilation	0	97 962
Planerat uh av markytor	0	111 957
Planerat uh av installationer	98 326	0
Planerat uh bostäder	101 500	0
	368 005	509 587

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld 708 475 kr kommer att gälla fr.o.m. 2024-01-01.

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	14 601	21 998
Obligatoriska besiktningskostnader	0	37 875
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	28 880	18 150
Snörenhållning	63 002	54 652
Trädgårdsskötsel, grundavtal	110 054	108 193
Fastighetsskötsel, grundavtal	130 506	108 766
Städ, Grundavtal	150 477	140 408
Serviceavtal	69 703	59 026
Elavgifter för drivkraft och belysning	634 720	609 006
Uppvärmning, fjärrvärme	1 346 126	1 268 136
Vatten	562 210	492 153
Sophämtning	68 455	93 847
Container och övrig renhållning	19 411	32 929
Fastighetsförsäkringar	144 218	132 504
Bevakningskostnader	4 488	3 756
Brandskydd	21 503	19 620
Tomträttsavgälder	616 789	433 420
Kabel-TV	45 886	43 820
Bredband	105 109	96 416
Förvaltaravtal	291 573	286 324
Servicekostnader för fördelningsmätning	30 688	23 178
	4 458 399	4 084 177

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Kontorsmateriel och trycksaker	4 573	3 020
Avgifter för juridiska åtgärder	0	0
Inkasso	294	135
Revisionsarvoden	13 725	12 400
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	157 486	148 763
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	3 765	3 164
Överlåtelseavgift	15 158	12 603
Pantförskrivningsavgift	9 258	7 932
Underhållsplan	11 740	11 131
Övriga förvaltningskostnader	52 780	43 588
Konsultarvoden	13 125	0
Övriga externa tjänster	17 774	17 452
Föreningsstämma/styrelsemöte	5 489	1 945
Föreningsverksamhet	5 000	8 591
Medlemsavgift HSB	53 120	53 120
Övriga kostnader, avdragsgilla	800	0
	364 087	323 844

Not 8 Personalkostnader, arvoden och andra ersättningar

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	120 000	100 000
Internrevisorers arvode	32 000	32 000
Valberedningens arvode	9 000	6 500
Arbete utöver styrelseuppdrag	0	9 496
	161 000	147 996
Sociala kostnader		
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	50 586	38 776
	50 586	38 776
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	211 586	186 772

Not 9 Byggnader

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	31 757 493	31 687 493
Laddplatser		70 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 757 493	31 757 493
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 608 845	-16 239 947
Årets avskrivningar	-375 315	-368 898
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 984 160	-16 608 845
Utgående redovisat värde	14 773 333	15 148 648
Taxeringsvärden byggnader	75 413 000	75 413 000
Taxeringsvärden mark	39 000 000	39 000 000
	114 413 000	114 413 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Renovering av tappvattenledningar och VVC, beräknas vara klart 2025.

Förväntad kostnad ca. 21 000 000kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	252 437	43 626
Inköp -projekt tappvatten och VVS	2 046 383	208 811
	0	-70 000
	0	70 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 298 820	252 437
Utgående redovisat värde	2 298 820	252 437

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
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avräkning skatter, skattekonto	275 983	254 815
Mervärdesskatt	0	38 175
	275 983	292 990

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalad fastighetsförsäkring	49 795	44 627
Förutbetalad tomträttsavgäld	236 158	144 473
Förutbetalad kabel-TV	3 803	3 676
Förutbetalda serviceavtal, Nomor	23 855	27 433
Förutbetalt bredband	8 815	8 748
Hissbesiktning Cibes Kalea	6 633	5 700
Upplupen intäkt IMD el	86 826	81 500
Upplupna ränteintäkter	32 080	21 784
	447 965	337 941

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

HSB Brf Idogheten har fastränteplaceringar hos HSB Malmö ek. för.

Namn	Ränta	Saldo	Saldo
	%	2024-08-31	2023-08-31
HSBM 66	3,90	800 000	800 000
HSBM 65	3,40	500 000	500 000
HSBM 67	3,60	400 000	400 000
HSBM 64	3,60	500 000	500 000
HSBM 61	3,60	800 000	800 000
		3 000 000	3 000 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	6 274 142	6 461 729
Avsättning till fond för yttre underhåll	206 000	322 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-368 005	-509 587
	6 112 137	6 274 142

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	15 231 000	15 231 000
	15 231 000	15 231 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Idogheten i Malmö.

Långgivare	Räntesats %	Datum för	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Stadshypotek	4,55	2025-07-30	1 815 460	1 882 700
Stadshypotek	4,94	2024-09-30	5 148 773	5 188 773
Stadshypotek	4,18	2025-01-30	3 623 644	3 744 644
			10 587 877	10 816 117

Not 18 Skulder till kreditinstitut

10 587 877 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 228 240 kr. Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 9 446 677 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	10 587 877	9 040 657
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	0	1 775 460
	10 587 877	10 816 117

Not 19 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Påminnelseavgifter och överlåtelseavgifter till HSB	910	780
Mervärdesskatt att betala	1 100	0
	2 010	780

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupet styrelsearvode	161 000	140 750
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	50 586	44 224
Upplupna räntekostnader	61 898	14 339
Förutbetalda hyror och avgifter	562 853	570 612
Upplupna kostnader inkl fakt.fr Hylén och Kjellander VVS	883 276	278 234
Beräknat arvode för revision	13 500	12 400
Upplupen el	52 508	48 344
Upplupen värme	56 408	56 059
Upplupet vatten och sophämtning	59 392	49 001
	1 901 421	1 213 963

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

Malmö den

Klaus Silfver
Ordförande

Camilla Jönsson
Styrelseledamot

Marie Bjurén
Styrelseledamot

Jeanette Irene Nilsson
Styrelseledamot

Ali Alabdallah
Styrelseledamot

Mimoza Gashi
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Linnea Larsson
Intern revisor
Utsedd av föreningen

Nora Kryeziu
Intern revisor
Utsedd av föreningen

Morgan Nilsson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Idogheten i Malmö, org.nr. 746001-0486

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Idogheten 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 2024-08-31 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar



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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Idogheten 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. Revisor 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

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Linnea Larsson
Av föreningen vald revisor

Nora Kryeziu
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

KLAUS SILFVER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-12-09 kl. 12:57:48



CAMILLA JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-11 kl. 08:45:57



ALI ALABDALLAH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-12 kl. 11:57:47



MARIE BJURÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-09 kl. 15:38:08



JEANETTE IRENE NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-12 kl. 08:07:58



MIMOZA GASHI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-09 kl. 16:43:17



NORA KRYEZIU

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-12 kl. 18:53:34



LINNEA LARSSON

Revisor

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



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-17 kl. 09:03:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

NORA KRYEZIU

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-12 kl. 18:52:20



LINNEA LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-12 kl. 19:27:44



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-17 kl. 09:05:04



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.

