



# ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Valby i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Brf Valby i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1949-1950 på fastigheten Kronborg 7 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Kronborgsvägen 13, 15 och 17 samt Mariedalsvägen 56.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Tomträttsavtalet med Malmö stad varar till och med 2030-12-31

**Föreningen har 116 stycken lägenheter och en (1) verksamhetslokal och dessa fördelar sig enligt följande:**

| R o k                  | Antal                |
|------------------------|----------------------|
| 2                      | 76                   |
| 3                      | 40                   |
| Lokaler, bostadsrätt   | 1                    |
| Parkeringsplatser      | 28                   |
| Total lägenhetsyta     | 7 272 m <sup>2</sup> |
| Total lokalyta         | 150 m <sup>2</sup>   |
| Lägenheternas medelyta | 62,69 m <sup>2</sup> |

### De senaste årens underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

2024: Återställande av bastu genomfördes.

2023: Byte av fönster i samtliga fastigheter har genomförts. Relining av avloppsstammar har avslutats och återställande av föreningens bastu har påbörjats efter reliningen har påbörjats.

2022: Relining av samtliga avloppsstammar i föreningen. Arbetet med byte till bullerskyddsfönster ut mot Mariedalsvägen inleddes.

2021: Lekplatsunderhåll: byte av sand och sarg. Nedtagning av döda träd på innergården. Byte av styrsystem för energiförvaltning som också möjliggör fjärrstyrning.

2020: Tak- och fasadrenovering genomförd med nya entrédörrar samt nytt passagesystem.

2019: Byte av slitna dörrcylindrar till fastigheternas allmänna dörrar genomfördes likaså iordningställande av parkeringsplatsen vid fastighetsadress Kronborgsvägen 13. Utplacering av pollare för att förhindra biltrafik på gården.

2018: Nytt miljöhus. Transaktion 09222115557504719177 Signerat HA, SS, SW, MJ, MM, AC, IME, HH, HK HSB Brf Valby i Malmö Org.nr 746000-4802 2 (17)

2017: Nya hissar. Underhåll av skyddsrum samt komplettering av utrustning. Spolning i stammar. Brandsläckare i samtliga källargångar.

2016: Renovering av ett par gavelfasader och samtliga balkongpelare på Kronborgsvägen 13 och 17. Samtliga källargångar och skyddsrum målades om. Taggsystem för bokning av tvättstuga och bastu installerades. Nödbelysning installerad i samtliga vinds- och källargångar, liksom LED-belysning i trappuppgångar, källare och vindar.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 november 2023.

Närvarande var 36 röstberättigade medlemmar, varav 3 via fullmakt.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

#### **T.o.m. 2023-11-27**

Ordförande: Harald Andersson

Vice ordförande: Stina Svensson

Sekreterare: Markus Johansson

Ledamot: Hans Hellsten

Ledamot: Hanna Kruse

Ledamot: Inga Eriksson

Utsedd av HSB: Sofie Wallenman

#### **Fr.o.m. 2023-11-27**

Ordförande: Stina Svensson

Vice ordförande: Markus Johansson

Sekreterare: Hans Hellsten

Ledamot: Hussein Abdirahman

Ledamot: Inga Eriksson

Ledamot: Erik Isakson

Ledamot: Hanna Kruse

Utsedd av HSB: Sofie Wallenman

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Hans Hellsten, Hanna Kruse samt Stina Svensson.

Under perioden 1 september till 27 november 2023 genomfördes 4 styrelsemöten, efter föreningsstämma den 27 november och fram till och med den 31 augusti 2024 genomfördes 11 styrelsemöten. Under perioden 1 september 2023 till 31 augusti 2024 genomfördes 9 arbetsmöten samt 1 stadgeenlig besiktning vilken koncentrerades till fastighetens vindar.

### **Firmatecknare, två i förening**

Till och med 2023-11-27: Harald Andersson, Stina Svensson, Markus Johansson, Hanna Kruse

Från och med 2023-11-27: Hanna Kruse, Markus Johansson, Stina Svensson

### **Revisorer**

Till och med 2023-11-27: Matilda Andersson, Adelou Tope Sunmola

Från och med 2023-11-27: Sofie Mogren, Adelou Tope Sunmola

**Valberedning**

Till och med 2023-11-27: Nina Gren, Lou Kruse

Från och med 2023-11-27: Lou Kruse och Ingrid Linder

**Representanter i HSB Malmö fullmäktige**

Till och med 2023-11-27: Markus Johansson, ledamot och Harald, suppleant

Från och med 2023-11-27: Hans Hellsten, ledamot och Erik Isakson, suppleant

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret****Underhåll**

Bastun har renoverats och är nu åter möjlig att användas av medlemmar.

Projekteringar har gjorts

- för nya bommar till utfart mellan Kronborgsvägen 15 och 13 samt utfart till parkeringsplats Kronborgsvägen 13
- för renovering och målning av trapphus
- för byte av värmesystem och radiatorer
- för miljösäkring av innergården
- för laddstolpar till parkeringsplatsen vid Kronborgsvägen 13
- för serviceavtal med nytt hiss företag

Nytt avtal har ingåtts med Hiselektra. För underhåll av maskinparken i tvättstugorna anlitas numera NA Industriservice. Mark & Miljö har tagit hand om råtthål som uppstått framför allt i grunden vid Mariedalsvägens byggnad. För att brandskydda dokument och arkiv har brandbeständiga kassaskåp inköpts.

**Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 976 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2023/2024 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 7 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2024-04-01. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas 2-3 % varje år för att undvika stora höjningar enskilda år. Det finns ett behov av avgiftshöjningar, dels på grund av de renoveringar som genomförts men även på grund av den rådande normaliseringen av räntor och att bindningstiden av bundna krediter löper ut.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 54 051 961 kr. Under året har föreningen amorterat 556 416 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 97 år. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha större utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya krediter. För att begränsa de finansiella riskerna har föreningen bundit krediterna på olika bindningstider.

**Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Det ekonomiska världsläget är fortsatt osäkert då vi befinner oss i en lågkonjunktur, med förhöjda räntor och materialkostnader. Under det gångna tycks ekonomin ha stabiliserat sig då inflationen har toppat och reporäntan har sänkts i omgångar. Föreningen har idag god ekonomi. Föreningens lån är väl fördelade över olika löptider men vissa framtida låneomsättningar kan ske till högre ränta än när de upphandlades, vilket kan leda till gradvis högre räntekostnader. Sjunkande räntor kommer gynna föreningen och minska påverkan. Styrelsen arbetar aktivt med underhållet av fastigheterna och många stora renoveringsprojekt är redan genomförda.

Klimatförändringarna med högre frekvens av extremväder innebär ökad risk för bland annat översvämningar av fastighetens källare. Styrelsen arbetar löpande med att ta fram en handlingsplan över hur fastigheterna kan säkras mot detta på både kort och lång sikt.

**Kommentar till årets förlust**

Åres förlust beror mest på ökade avskrivningar och räntor men också högre energipriser. Styrelsen planerar att höja avgifterna för att i framtiden motverka förlusten.

**Föreningsverksamheter**

Under verksamhetsåret har styrelsen arrangerat 2 medlemsmöten, 2 gårdsdagar samt 1 glöggafton. Informationsbrev till medlemmarna – ValbyNytt – publiceras vanligtvis en gång per månad på föreningens hemsida, i Aptus samt i pappersform uppsatt i Miljöhuset.

**Medlemsinformation**

Under året har 11 lägenheter överlåtits. Vid verksamhetsårets slut är antalet medlemmar 143.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>               | <b>2023/24</b> | <b>2022/23</b> | <b>2021/22</b> | <b>2020/21</b> | <b>2019/20</b> |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Sparande, kr/kvm                           | 64             | 95             | 163            | 221            | 290            |
| Skuldsättning, kr/kvm                      | 7 283          | 7 358          | 5 542          | 3 222          | 3 255          |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm      | 7 283          | 7 358          | 5 542          | 3 222          | 3 255          |
| Räntekänslighet %                          | 7%             | 8%             | 6%             | 4%             | 4%             |
| Energikostnad, kr/kvm                      | 277            | 249            | 233            | 221            | 213            |
| Årsavgifter, kr/kvm                        | 976            | 925            | 893            | 867            | 843            |
| Årsavgifter/totala intäkter, %             | 96%            | 92%            | 96%            | 96%            | 95%            |
| Totala intäkter kr/kvm                     | 1 012          | 1 003          | 926            | 903            | 883            |
| Nettoomsättning i tkr                      | 7 449          | 7 074          | 6 825          | 6 630          | 6 430          |
| Resultat efter finansiella kostnader i tkr | -1 655         | -263           | -58            | 95             | 464            |
| Soliditet %                                | 15%            | 17%            | 21%            | 32%            | 30%            |

### Förändringar i eget kapital

|                                            | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgift</b> | <b>Fond för<br/>yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|--------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 182 960                      | 0                             | 2 125 729                               | 9 214 060                      | -263 060                  | <b>11 259 689</b> |
| Ianspråktagande 23/24 av yttre fond        |                              |                               | 400 000                                 | -400 000                       |                           | <b>0</b>          |
| Avsättning år 23/24 yttre fond             |                              |                               | -173 865                                | 173 865                        |                           | <b>0</b>          |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                              |                               |                                         | -263 060                       | 263 060                   | <b>0</b>          |
| Årets resultat                             |                              |                               |                                         |                                | -1 654 616                | <b>-1 648 091</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>182 960</b>               | <b>0</b>                      | <b>2 351 864</b>                        | <b>8 724 865</b>               | <b>-1 648 091</b>         | <b>9 611 598</b>  |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 8 724 865        |
| årets förlust    | -1 654 161       |
|                  | <b>7 076 774</b> |

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| disponeras så att      |                  |
| i ny räkning överföres | 7 076 774        |
|                        | <b>7 076 774</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

**Resultaträkning**

Not

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

Årsavgifter och hyresintäkter

2

7 449 234

7 074 276

Övriga intäkter

3

60 134

368 288

**7 509 368****7 442 564****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-537 770

-373 914

Planerat underhåll

5

-173 865

-50 559

Fastighetsavgift/skatt

-193 490

-188 734

Driftskostnader

6

-3 066 118

-2 883 269

Övriga kostnader

7

-379 293

-433 152

Personalkostnader

8, 9

-331 800

-302 042

Tomträttsavgälder

-1 090 800

-1 090 800

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 723 850

-1 165 177

Förlust vid utrangering.

-228 899

0

**-7 725 885****-6 487 647****Rörelseresultat****-216 517****954 917****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

6 773

16 727

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 444 873

-1 234 705

**-1 438 100****-1 217 978****Årets resultat****-1 654 616****-263 060**

| Balansräkning                                | Not | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |            |            |
| Byggnader                                    | 10  | 61 644 908 | 31 394 779 |
| Inventarier                                  | 11  | 0          | 0          |
| Pågående nyanläggningar                      | 12  | 0          | 29 078 025 |
|                                              |     | 61 644 908 | 60 472 804 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |     |            |            |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 13  | 500        | 500        |
|                                              |     | 500        | 500        |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 61 651 933 | 60 473 304 |
| Omsättningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |            |            |
| Avgifts- och hyresfordringar                 |     | 44 655     | 46 317     |
| Avräkningskonto HSB Malmö                    |     | 2 944 044  | 5 923 381  |
| Övriga fordringar                            | 14  | 79 165     | 488 741    |
| Aktuella skattefordringar                    |     | 5 126      | 9 882      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15  | 407 304    | 397 356    |
|                                              |     | 3 480 294  | 6 865 677  |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 3 480 294  | 6 865 677  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 65 125 702 | 67 338 981 |

| Balansräkning                                | Not        | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 182 960           | 182 960           |
| Fond för yttre underhåll                     | 16         | 2 351 864         | 2 125 729         |
|                                              |            | <b>2 534 824</b>  | <b>2 308 689</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst                             |            | 8 724 865         | 9 214 060         |
| Årets resultat                               |            | -1 654 616        | -263 060          |
|                                              |            | <b>7 070 249</b>  | <b>8 951 000</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>9 605 073</b>  | <b>11 259 689</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 18, 19 | 34 588 836        | 45 046 125        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>34 588 836</b> | <b>45 046 125</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Inre fond                                    |            | 142               | 142               |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 18, 19 | 19 463 125        | 9 562 252         |
| Leverantörsskulder                           |            | 121 264           | 231 238           |
| Övriga skulder                               | 20         | 420               | 340               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21         | 1 346 842         | 1 239 195         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>20 931 793</b> | <b>11 033 167</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>65 125 793</b> | <b>67 338 981</b> |

**Kassaflödesanalys**

Not

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

Resultat efter finansiella poster

-1 654 616

-263 060

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 952 749

1 165 177

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital****298 133****902 117****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

406 046

-285 231

Förändring av kortfristiga skulder

278 628

154 785

**Kassaflöde från den löpande verksamheten****982 807****771 671****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-3 405 728

-20 075 168

**Kassaflöde från investeringsverksamheten****-3 405 728****-20 075 168****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

0

13 516 244

Amortering av lån

-556 416

-319 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten****-556 416****13 197 244****Årets kassaflöde****-2 979 337****-6 106 253****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

5 923 381

12 029 634

**Likvida medel vid årets slut****2 944 044****5 923 381**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 55 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 2,78 %

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### 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.

#### Inkomster

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

#### 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 2022-2023.

#### Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 927 173 kr (fg år 927 173 kr)

**Not 2 Nettoomsättning**

I årsavgifterna ingår TV, bredband, värme och vatten. El debiteras separat enligt förbrukning.

|                              | 2023-09-01<br>-2024-08-31 | 2022-09-01<br>-2023-08-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder kapital | 6 835 307                 | 6 556 400                 |
| Årsavgifter lokaler          | 83 694                    | 80 280                    |
| Hysesintäkter garage         | 206 976                   | 206 976                   |
| Årsavgift bostad el, moms    | 323 257                   | 230 620                   |
|                              | <b>7 449 234</b>          | <b>7 074 276</b>          |

**Not 3 Övriga intäkter**

|                                  | 2023-09-01<br>-2024-08-31 | 2022-09-01<br>-2023-08-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Övriga intäkter                  | 60 134                    | 44 722                    |
| Erhållna bidrag                  | 0                         | 244 536                   |
| Ersättning från försäkringsbolag | 0                         | 79 030                    |
|                                  | <b>60 134</b>             | <b>368 288</b>            |

**Not 4 Reparationer**

|                                   | 2023-09-01<br>-2024-08-31 | 2022-09-01<br>-2023-08-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Löpande UH bostäder               | 35 042                    | 1 726                     |
| Löpande UH av gemensamma utrymmen | 79 898                    | 24 912                    |
| Löpande underhåll tvättutrustning | 26 910                    | 18 705                    |
| Löpande UH av installationer      | 8 337                     | 4 345                     |
| Löpande underhåll Va/sanitet      | 7 195                     | 45 899                    |
| Löpande UH el/tele                | 25 419                    | 3 575                     |
| Löpande UH hissar                 | 274 039                   | 224 203                   |
| Löpande UH av byggnader utvändigt | 1 363                     | 0                         |
| Löpande UH av markytor            | 50 228                    | 14 734                    |
| Reparation försäkringsärende      | 3 026                     | 10 636                    |
| Löpande UH, värme                 | 18 464                    | 8 310                     |
| Löpande UH, TV/antennutrustning   | 1 956                     | 14 532                    |
| Reparation, övrigt                | 5 893                     | 2 337                     |
|                                   | <b>537 770</b>            | <b>373 914</b>            |

**Not 5 Planerat underhåll**

|                                                | <b>2023-09-01<br/>-2024-08-31</b> | <b>2022-09-01<br/>-2023-08-31</b> |
|------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga | 0                                 | 50 559                            |
| Planerat uh av gemensamma utrymmen             | 173 865                           | 0                                 |
|                                                | <b>173 865</b>                    | <b>50 559</b>                     |

**Not 6 Driftskostnader**

|                                  | <b>2023-09-01<br/>-2024-08-31</b> | <b>2022-09-01<br/>-2023-08-31</b> |
|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Fastighetsskötsel och lokalsvård | 528 726                           | 580 005                           |
| El                               | 591 327                           | 583 541                           |
| Uppvärmning                      | 1 054 949                         | 922 920                           |
| Vatten och avlopp / VA           | 407 891                           | 344 943                           |
| Sophämtning, avfall, renhållning | 128 232                           | 130 842                           |
| Övrigt                           | 354 993                           | 321 018                           |
|                                  | <b>3 066 118</b>                  | <b>2 883 269</b>                  |

**Not 7 Övriga kostnader**

|                          | <b>2023-09-01<br/>-2024-08-31</b> | <b>2022-09-01<br/>-2023-08-31</b> |
|--------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Förvaltningsarvoden      | 169 218                           | 170 127                           |
| Revisionsarvoden         | 14 625                            | 14 000                            |
| Övriga externa kostnader | 195 450                           | 249 025                           |
|                          | <b>379 293</b>                    | <b>433 152</b>                    |

**Not 8 Medelantalet anställda**

|                        | <b>2023-09-01<br/>-2024-08-31</b> | <b>2022-09-01<br/>-2023-08-31</b> |
|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Medelantalet anställda |                                   | 0                                 |

**Not 9 Anställda och personalkostnader**

|                                                                            | <b>2023-09-01<br/>-2024-08-31</b> | <b>2022-09-01<br/>-2023-08-31</b> |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Löner och andra ersättningar</b>                                        |                                   |                                   |
| Styrelsearvode                                                             | 230 400                           | 212 800                           |
| Revisionsarvode                                                            | 11 460                            | 10 640                            |
| Löner och andra ersättningar                                               | 11 460                            | 10 640                            |
|                                                                            | <b>253 320</b>                    | <b>234 080</b>                    |
| <b>Sociala kostnader</b>                                                   |                                   |                                   |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal                                      | 78 480                            | 67 962                            |
|                                                                            | <b>78 480</b>                     | <b>67 962</b>                     |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>331 800</b>                    | <b>302 042</b>                    |

**Not 10 Byggnader**

|                                                 | 2024-08-31         | 2023-08-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 52 712 250         | 52 712 250         |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -423 000           |                    |
| Överfört från Pågående och Fönster              | 19 395 776         | 0                  |
| Överfört från Pågående och Relining             | 12 807 102         | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>84 492 128</b>  | <b>52 712 250</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -21 317 479        | -20 152 302        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 194 109            |                    |
| Årets avskrivningar                             | -1 723 850         | -1 165 177         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-22 847 220</b> | <b>-21 317 479</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>61 644 908</b>  | <b>31 394 771</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 85 398 000         | 85 398 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 72 043 000         | 72 043 000         |
|                                                 | <b>157 441 000</b> | <b>157 441 000</b> |

**Not 11 Inventarier**

|                                                 | 2024-08-31      | 2023-08-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 299 213         | 299 213         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>299 213</b>  | <b>299 213</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -299 213        | -299 213        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-299 213</b> | <b>-299 213</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

**Not 12 Pågående nyanläggningar**

Avser fönster och spillvatten/relining.

|                                                 | 2024-08-31  | 2023-08-31        |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 28 797 150  | 8 721 982         |
| Inköp                                           | 3 405 728   | 20 075 168        |
| Överfört till Byggnader Fönster                 | -19 395 776 | 0                 |
| Överfört till Byggnader Relining                | -12 807 102 | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>    | <b>28 797 150</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>    | <b>28 797 150</b> |

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                 | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Andel HSB Malmö                                 | 500        | 500        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>500</b> | <b>500</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Not 14 Övriga fordringar**

|             | 2024-08-31    | 2023-08-31     |
|-------------|---------------|----------------|
| Skattekonto | 79 165        | 488 741        |
|             | <b>79 165</b> | <b>488 741</b> |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                            | 2024-08-31     | 2023-08-31     |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter     | 2 180          | 8 429          |
| Övr förutb kostn, uppl int | 405 124        | 388 927        |
|                            | <b>407 304</b> | <b>397 356</b> |

**Not 16 Fond för yttre underhåll**

|                         | 2024-08-31       | 2023-08-31       |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 2 125 729        | 1 656 288        |
| Avsättning              | 400 000          | 520 000          |
| Ianspråktagande         | -173 865         | -50 559          |
|                         | <b>2 351 864</b> | <b>2 125 729</b> |

**Not 17 Ställda säkerheter**

|                                         | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>För skulder till kreditinstitut:</b> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                  | 58 741 000        | 58 741 000        |
|                                         | <b>58 741 000</b> | <b>58 741 000</b> |

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

| Långivare     | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-08-31 | Lånebelopp<br>2023-08-31 |
|---------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB           | 0,85           | 2026-07-28                | 2 790 000                | 2 820 000                |
| SEB           | 0,94           | 2024-10-28                | 9 001 125                | 9 095 625                |
| Handelsbanken | 2,94           | 2025-06-01                | 10 000 000               | 10 000 000               |
| Handelsbanken | 1,64           | 2030-10-28                | 9 500 000                | 9 700 000                |
| SBAB          | 3,59           | 2027-11-12                | 13 755 000               | 13 895 000               |
| Handelsbanken | 4,446          | 2023-10-30                | 0                        | 9 097 752                |
| SBAB          | 4,20           | 2029-11-19                | 9 005 836                | 0                        |
|               |                |                           | <b>54 051 961</b>        | <b>54 608 377</b>        |

**Not 19 Skulder till kreditinstitut**

19 463 125 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 det kommande året för den totala skulden är 556 500 kr.

Beräknad skuld om 5 år 51 269 461 kr.

|                                           | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.   | 19 463 125        | 9 562 252         |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år. | 34 588 836        | 45 046 125        |
|                                           | <b>54 051 961</b> | <b>54 608 377</b> |

**Not 20 Övriga skulder**

|                                                     | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Påminnelseavgifter och överlåtelseavgifter till HSB | 420        | 340        |
|                                                     | <b>420</b> | <b>340</b> |

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                    | <b>2024-08-31</b> | <b>2023-08-31</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Beräknat arvode, externa revisorer | 14 000            | 12 500            |
| Upplupna räntekostnader            | 225 981           | 196 125           |
| Övriga upplupna kostnader          | 466 623           | 403 803           |
| Förutbetalda hyror och avgifter    | 640 238           | 626 767           |
|                                    | <b>1 346 842</b>  | <b>1 239 195</b>  |

Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelsen och revisorer.

Malmö

Stina Svensson  
Ordförande

Markus Johansson

Hans Hellsten

Hussein Abdirahman

Inga Eriksson

Hanna Kruse

Sofie Wallenman

Erik Isaksson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sofie Mogren  
Av föreningen utsedd revisor

Adeolu Tope Sunmola  
Av föreningen utsedd revisor

# 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.