



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Ymer i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ymer i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-4984 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Midgård 12	1944-07-15	1945

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
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	70
110	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 638
Totalt 112 objekt		5 708

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 85 st 2 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Blomquist	Ordförande	2015-03-24	2024-05-15
Bengt Sjödin	Ordförande	2024-05-15	
Bengt Sjödin	Ledamot	2016-03-31	2024-05-15
Eva Jonsson	Ledamot	2017-05-05	
Roger Andersson	Ledamot	2017-05-05	
Katarzyna Maserak	Ledamot	2017-05-05	
Robin Tasic	Ledamot	2023-06-03	2024-10-28
Arlinda Suljevic	Ledamot	2024-05-15	
Daniela Varfi	Suppleant	2024-05-15	
Anton Norberg	Suppleant	2023-06-03	
Angelica Begic	Suppleant	2023-06-03	2024-05-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roger Andersson, Katarzyna Maserak, Anton Norberg och Daniela Varfi.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roger Andersson, Stefan Blomquist, Bengt Sjödin, Katarzyna Maserak och Robin Tasic.

Revisorer har varit: Kenneth Smonsson samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Cajsa Simonsen Jönsson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 18 medlemmar, 16 rösträtter totalt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 fastighetsbesiktning utfördes den 2024-09-30.

Föreningen har under året bytt ut samtliga tvättmaskiner och torktumlare.

De senaste årens genomförda åtgärder är:

Årtal	Åtgärd
2018	Relining av badrumsavloppet
2021	Nya hissar
2023	Fasader och ventilation
2024	Tvättmaskiner och torktumlare

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

Årtal	Åtgärd
2025	Relining
2025	Byte av styrenhet
2025	OVK

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 123.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 139.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	173	112	220	330	250
Skuldsättning, kr/kvm	3 725	3 735	1 117	1 128	622
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 725	3 735	1 117	1 128	622
Räntekänslighet, %	4	5	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	250	247	217	282	186
Årsavgifter, kr/kvm	881	794	752	744	731
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	95	97	99	98
Totala intäkter, kr/kvm	889	832	772	752	745
Nettoomsättning, tkr	5 028	4 530	4 290	4 248	4 173
Resultat efter finansiella poster, tkr	-526	49	510	977	901
Soliditet, %	32	33	60	57	69

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 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll (499 609 kr) och juridiska åtgärder (172 878 kr). Dessa kostnader är inte av återkommande karaktär.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 143 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5 % från januari 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida prisutveckling, räntenivåer och investeringsbehov.

Likvidamedel vid årets slut är 3 315 014 kr och styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	125 965	0	0	125 965
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 718 029	0	-368 609	4 349 420
S:a bundet eget kapital, kr	4 843 994	0	-368 609	4 475 385
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 124 567	48 761	368 609	6 541 936
Årets resultat, kr	48 761	-48 761	-526 344	-526 344
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 173 328	0	-157 735	6 015 592
S:a eget kapital, kr	11 017 322	0	-526 344	10 490 977

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 131 000 kr samt ianspråktagande skett med 499 609 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	6 173 327
Årets resultat, kr	-526 344
Reservation till underhållsfond, kr	-131 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	499 609
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 015 592

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 015 592

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			
Nettoomsättning	2	5 028 272	4 529 703
Övriga intäkter	3	47 986	219 626
		5 076 258	4 749 329
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-196 311	-301 835
Planerat underhåll		-499 609	0
Fastighetsavgift/skatt		-185 170	-180 660
Driftskostnader	5	-2 374 552	-2 399 526
Övriga kostnader	6	-530 157	-333 523
Personalkostnader	7	-196 670	-235 537
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-843 582	-743 148
		-4 826 051	-4 194 229
Rörelseresultat		250 207	555 100
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 091	15 760
Räntekostnader och liknande resultatposter		-796 642	-522 099
		-776 551	-506 339
Årets resultat		-526 344	48 761

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	29 281 922	14 056 092
Pågående nyanläggningar	9	0	15 797 475
		29 281 922	29 853 567
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		29 282 422	29 854 067
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 639	1 264
Avräkningskonto HSB Malmö		2 771 853	2 915 014
Övriga fordringar	11	181 689	178 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	219 268	143 546
		3 174 449	3 237 887
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.		400 000	400 000
		400 000	400 000
Summa omsättningstillgångar		3 574 449	3 637 887
SUMMA TILLGÅNGAR		32 856 871	33 491 954

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		125 965	125 965
Fond för yttre underhåll	13	4 349 420	4 718 029
		4 475 385	4 843 994
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		6 541 936	6 124 567
Årets resultat		-526 344	48 761
		6 015 592	6 173 328
Summa eget kapital		10 490 977	11 017 322
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	14 697 900	16 757 900
Summa långfristiga skulder		14 697 900	16 757 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	6 560 000	4 560 000
Förskott från kunder		9 294	0
Leverantörsskulder		195 736	228 170
Aktuella skatteskulder		21 552	17 673
Övriga skulder	17	-14 081	22 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	895 493	888 120
Summa kortfristiga skulder		7 667 994	5 716 732
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 856 871	33 491 954

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

-526 344

48 761

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

843 582

743 148

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****317 238****791 909****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-79 724

-177 292

Förändring av kortfristiga skulder

-48 738

199 486

Kassaflöde från den löpande verksamheten**188 776****814 103****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-271 937

-15 687 530

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-271 937****-15 687 530****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

0

15 000 000

Amortering av lån

-60 000

-60 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-60 000****14 940 000****Årets kassaflöde****-143 161****66 573****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

3 315 014

3 248 441

Likvida medel vid årets slut**3 171 853****3 315 014**

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 2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 43 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 1,81 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 618 992	4 199 028
Årsavgifter lokaler	112 380	102 168
IMD -el	238 820	170 427
Bredbandsabonnemang	58 080	58 080
	5 028 272	4 529 703

I årsavgiften ingår internetuppkoppling. El debiteras enligt förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Ersättning från försäkringsbolag	0	11 144
Övriga intäkter	47 986	55 555
Bidrag - Elstöd	0	152 927
	47 986	219 626

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande UH bostäder	46 530	1 594
Löpande UH av gemensamma utrymmen	33 964	0
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	18 728	3 594
Löpande UH av installationer	2 781	13 087
Reparationer, VA/sanitet	4 659	72 225
Löpande UH, värme	0	1 719
Löpande UH hissar	19 231	0
Löpande UH, TV/antennutrustning	0	6 062
Löpande UH, ventilation	2 468	5 811
Löpande UH el/tele	12 627	6 527
Löpande UH av markytor	44 718	23 604
Reparation försäkringsärende	10 606	167 611
	196 312	301 834

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel, lokalvård och serviceavtal	614 056	644 473
El	377 949	387 063
Uppvärmning	687 954	686 565
Vatten och avlopp / VA	363 823	338 185
Sophämtning och källsortering	73 883	117 684
Försäkring, bredband, kabel-TV, bevakning m.m.	256 887	225 556
	2 374 552	2 399 526

Not 6 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	149 476	149 136
Revisionsarvoden	16 650	9 675
Övriga kostnader	191 153	174 712
Avgifter för juridiska åtgärder	172 878	0
	530 157	333 523

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	146 500	160 500
Revisionsarvode	2 300	13 375
Löner och andra ersättningar	850	5 350
	149 650	179 225
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	47 020	56 312
	47 020	56 312
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	196 670	235 537

Not 8 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 567 655	30 567 655
Fasadrenovering	16 069 412	0
Utrangering restvärde fasad	-1 008 635	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 628 432	30 567 655
Ingående avskrivningar	-16 631 425	-15 888 277
Årets avskrivningar	-843 582	-743 148
Restvärde fasad	1 008 636	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 466 371	-16 631 425
Mark	119 861	119 861
Utgående ackumulerade uppskrivningar	119 861	119 861
Utgående redovisat värde	29 281 922	14 056 091
Taxeringsvärden byggnader	45 445 000	45 445 000
Taxeringsvärden mark	26 142 000	26 142 000
	71 587 000	71 587 000
Bokfört värde byggnader	29 162 060	13 936 231
Bokfört värde mark	119 861	119 861
	29 281 921	14 056 092

Not 9 Pågående nyanläggningar

Förväntat investeringsbelopp för fasadrenovering ca.16 000 000 kr, klart februari 2024.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 797 475	109 945
Årets inköp - fasadrenovering	271 937	15 687 530
Årets investering - fasadrenovering	-16 069 412	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	15 797 475
Utgående redovisat värde	0	15 797 475

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	181 689	178 063
Redovisningskonto för momsskuld	14 081	0
	195 770	178 063

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring, bredband, övr. förutbetalda kostnader	217 012	141 093
Upplupna ränteintäkter	2 256	2 453
	219 268	143 546

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	4 718 029	4 571 029
Avsättning	131 000	147 000
Ianspråktagande	-499 609	0
	4 349 420	4 718 029

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	21 333 000	20 400 000
	21 333 000	20 400 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB Bolån	2,56	2026-11-28	1 757 900	1 817 900
SEB Bolån	3,16	2025-08-28	4 500 000	4 500 000
Swedbank	3,92	2028-05-24	13 000 000	13 000 000
Swedbank	3,78	2025-12-22	2 000 000	2 000 000
			21 257 900	21 317 900

Not 16 Skulder till kreditinstitut

6 560 000 kr av föreningens fastighetslån har en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristig. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 60 000 kr
Beräknad skuld om 5 år 20 967 900kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	6 560 000	4 560 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	14 697 900	16 757 900
	21 257 900	21 317 900

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga skulder -ej utbetalt arvode	0	22 769
	0	22 769

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	5 917	8 621
Övriga upplupna kostnader - arvoden, el, värme m.m.	444 496	470 611
Förutbetalda hyror och avgifter	445 080	408 889
	895 493	888 121

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.
Digitalt signerad av

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen

Bengt Sjödin
Ordförande

Katarzyna Maserak

Roger Andersson

Eva Jonsson

Arlinda Suljevic

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

Thaha Osman
vilken är utsedd av HSB Riksförbund
Revisor från Borevision AB

Kenneth Simonsson
av föreningen vald Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ymer i Malmö, org.nr. 746000-4984

Rapport om årsredovisningen

a

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ymer 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. Revisorerans 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ymer 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

Kenneth Simonsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

BENGT SJÖDIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 07:37:59



ROGER ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 06:59:44



ARLINDA SULJEVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 09:04:06



KATARZYNA MASERAK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 16:22:06



EVA JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 12:54:51



KENNETH SMONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 18:19:33



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 15:35:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

KENNETH SMONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 18:20:12



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 15:34:35



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.