



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Hammarshus i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hammarshus i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5932 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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 1941. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hammarshus 1	1941-11-27	1942
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	304
101	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 002
Totalt 104 objekt		6 306

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 76 st 2 rok, 10 st 3 rok, 10 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ronny Mårtensson	Ordförande	2024-06-12	
Ronny Mårtensson	Ledamot	2023-06-27	
Mats Nordström	Ordförande	2021-06-27	2024-06-12
Harriett Lindahl	Ledamot	2024-06-12	
John Skallus	Ledamot	2024-06-12	
John Skallus	Suppleant	2023-06-27	2024-06-12
Johanna Altenstedt	Ledamot	2023-06-27	
Anna Horn	Ledamot	2020-01-18	2024-06-12
Anders Ljunggren	Ledamot	2017-05-24	
Helena Eriksson	Ledamot	2022-05-24	
Johanna Ekvall	Ledamot	2024-06-12	
Hanna Larsson	Suppleant	2024-06-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ronny Mårtensson, Johanna Parikka Altenstedt, Helena Elvén Eriksson och Hanna Larsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ronny Mårtensson och Anders Ljunggren.

Revisorer har varit: Marianne Hedstigen och Ingemar Johnn valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Viveka Olsson (sammankallande) och Birte Dahlin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-03.

- På föreningsstämman togs det slutliga beslutet att ändra föreningens stadgar i linje med ändringarna i HSB

normalstadgar.

- På uppdrag från ordinarie föreningsstämma 2023 utredde styrelsen 2 motioner om parkeringsplatser med laddstolpar i norra delen av trädgården och att investera i bergvärme. Resultatet presenterades på stämman. Båda motionerna avslogs.
- Stor röjning av buskar och träd genomfördes. Alenbokhäcken längs Tessins väg förlängdes fram till kiosken genom nyplantering.
- En plan för hur vår utemiljö på sikt kan förändras togs fram och presenterades för medlemmarna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Sedan fastighetens uppförandet 1942 har många större åtgärder genomförts. Här följer ett urval.

Årtal	Åtgärd
1980-talet	Tilläggsisolering och tegling av fasaden, byte tappvattenledningar
1990-talet	Byte av elledningar, byte av lägenhetsdörrar (säkerhetsdörrar)
2000-talet	Byte av radiatorer, relining av vertikala avloppsledningar, dränering intill husets framsida, omläggning av tak
2017	Byte av fönster
2019	Relining av bottenstammar

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

Årtal	Åtgärd
2025	Installera nytt passersystem
2026	Lagning av balkongernas betongplattor och byte av aluminium fronter
2027	Helmålning av trapphus
2028	Lagning av tegelfogar på fasaden
2029	Renovering av hissar

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Ovanstående årtal är preliminära och kan komma att ändras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 115.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 131.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	162	145	157	182	178
Skuldsättning, kr/kvm	1 589	1 605	1 706	1 738	1 860
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 589	1 605	1 706	1 738	1 860
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	232	209	155	152	135
Årsavgifter, kr/kvm	766	733	656	642	630
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	97	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	796	767	680	666	649
Nettoomsättning, tkr	4 887	4 675	4 064	4 098	4 023
Resultat efter finansiella poster, tkr	115	258	368	-29	385
Soliditet, %	40	40	38	37	35

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	175 000	0	0	175 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 947 631	0	-173 222	1 774 409
S:a bundet eget kapital, kr	2 122 631	0	-173 222	1 949 409
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 108 975	258 091	173 222	5 540 288
Årets resultat, kr	258 091	-258 091	114 624	114 624
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 367 066	0	287 846	5 654 912
S:a eget kapital, kr	7 489 697	0	114 624	7 604 321

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 153 000 kr samt ianspråktagande skett med 326 222 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	5 367 066
Årets resultat, kr	114 624
Reservation till underhållsfond, kr	-153 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	326 222
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 654 912

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 654 912

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-312023-01-01
-2023-12-31**Rörelsens intäkter**

Omsättning

2

4 887 435

4 675 025

Övriga intäkter

3

133 260

163 069

5 020 695**4 838 094****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-314 912

-158 479

Planerat underhåll

5

-326 222

-140 534

Fastighetsavgift/skatt

-189 070

-185 191

Driftskostnader

6

-2 790 968

-2 690 027

Övriga kostnader

7

-316 033

-392 189

Personalkostnader

8

-222 271

-207 639

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-495 584

-570 708

-4 655 060**-4 344 767****Rörelseresultat****365 635****493 327****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

24 934

10 336

Räntekostnader och liknande resultatposter

-275 945

-245 572

-251 011**-235 236****Årets resultat****114 624****258 091**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	15 687 215	16 168 836
Inventarier	10	13 962	27 925
		15 701 177	16 196 761
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 701 677	16 197 261
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 432	2 622
Avgifts- och hyresfordringar		3 713	8 537
Avräkningskonto HSB Malmö		2 068 017	1 555 513
Övriga fordringar	12	44 633	56 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	514 885	445 724
		2 634 680	2 068 984
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	626 000	500 000
		626 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>		1 873	20 032
Summa omsättningstillgångar		3 262 553	2 589 016
SUMMA TILLGÅNGAR		18 964 230	18 786 277

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		175 000	175 000
Fond för yttre underhåll	15	1 774 409	1 947 631
		1 949 409	2 122 631
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 540 288	5 108 975
Årets resultat		114 624	258 091
		5 654 912	5 367 066
Summa eget kapital		7 604 321	7 489 697
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	10 017 234	10 118 234
Leverantörsskulder		490 799	365 340
Aktuella skatteskulder		18 044	15 705
Övriga skulder		64 855	15 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	768 977	782 017
Summa kortfristiga skulder		11 359 909	11 296 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 964 230	18 786 277

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

114 624

258 091

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

495 584

570 708

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****610 208****828 799****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-53 191

-7 278

Förändring av kortfristiga skulder

164 329

246 987

Kassaflöde från den löpande verksamheten**721 346****1 068 508****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-465 106

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****-465 106****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-101 000

-639 936

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-101 000****-639 936****Årets kassaflöde****620 346****-36 534****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

2 075 545

2 112 078

Likvida medel vid årets slut**2 695 891****2 075 544**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden. I likvida medel ingår avräkningskontot i HSB Malmö, kassa bank och kortfristiga placeringar.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 38 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,80 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 035 492	4 035 492
Årsavgifter lokaler	293 409	294 288
Hysesintäkter	54 480	51 372
Årsavgifter IMD el	401 718	191 537
Årsavgifter bredband	102 336	102 336
	4 887 435	4 675 025

I månadsavgiften ingår vatten, värme och bredband. El debiteras efter förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Ersättning försäkringsskador	32 656	0
Pantsättningsavgifter	9 978	8 316
Elstöd	0	53 414
Överlåtelseavgifter	17 196	14 443
Andrahandsuthyrning	23 749	16 460
Övriga intäkter	49 681	70 436
	133 260	163 069

I posten "Övriga intäkter" ingår intäkter från uthyrning av antennplats mm.

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	41 600	28 969
Löpande underhåll tvättutrustning	28 959	34 648
Löpande underhåll av installationer	14 738	9 560
Löpande underhåll Va/sanitet	32 633	45 312
Löpande underhåll värme	7 967	0
Löpande underhåll ventilation	24 680	5 038
Löpande underhåll el	16 817	4 378
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	9 225	0
Löpande underhåll av markytor	11 443	6 552
Försäkringsskador	117 241	3 210
Löpande underhåll hissar	9 609	14 961
Löpande underhåll bostäder	0	5 852
	314 912	158 480

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	91 159
Periodiskt underhåll el	48 656	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	49 375
Periodiskt underhåll markytor	224 364	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	53 202	0
	326 222	140 534

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	905 157	903 231
El	483 251	424 011
Uppvärmning	633 895	598 575
Vatten	343 926	296 457
Sophämtning	141 420	178 630
Övriga avgifter	283 319	289 123
	2 790 968	2 690 027

I posten "Övriga avgifter" ingår kostnader för bredband, Kabel-TV, försäkring mm.

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	146 899	147 897
Revisionsarvoden	19 500	13 500
Driftsuppföljning	0	40 288
Övriga kostnader	149 635	190 504
	316 034	392 189

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	154 866	150 379
Ersättningar till övriga förtroendevalda	24 000	14 000
	178 866	164 379
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	43 405	43 260
	43 405	43 260
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	222 271	207 639

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 716 810	26 251 704
Årets investeringar (IMD-el)		465 106
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 716 810	26 716 810
Ingående avskrivningar	-10 720 774	-10 164 028
Årets avskrivningar	-481 621	-556 746
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 202 395	-10 720 774
Mark	172 800	172 800
Utgående värde mark	172 800	172 800
Bokfört värde byggnader och mark	15 687 215	16 168 836
Taxeringsvärden byggnader	73 895 000	73 895 000
Taxeringsvärden mark	60 592 000	60 592 000
	134 487 000	134 487 000
Bokfört värde byggnader	15 514 415	15 996 036
Bokfört värde mark	172 800	172 800
	15 687 215	16 168 836

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 813	69 813
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 813	69 813
Ingående avskrivningar	-41 888	-27 926
Årets avskrivningar	-13 962	-13 962
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 850	-41 888
Utgående redovisat värde	13 963	27 925

Not 11 Andelar

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

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	44 633	56 588
	44 633	56 588

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	12 927	5 035
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	396 734	413 710
Upplupna intäkter IMD el	105 224	26 979
	514 885	445 724

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö	0	500 000
Fastränteplaceringar SBAB	626 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	626 000	500 000
Utgående redovisat värde	626 000	500 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	1 947 631	1 889 165
Avsättning	153 000	199 000
Ianspråktagande	-326 222	-140 534
	1 774 409	1 947 631

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	12 504 600	12 504 600
	12 504 600	12 504 600

Not 17 Skulder till kreditinstitut

10 017 234 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 101 000 kr.

Faktisk amortering under det kommande året för den totala skulden är 168 388 kr

Beräknad skuld om 5 år 9 175 294 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	10 017 234	10 118 234
	10 017 234	10 118 234

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB Lån	2,15	2024-04-28	0	900 000
Stadshypotek	3,529	2024-12-30	4 735 500	4 786 500
Stadshypotek	4,719	2024-07-29	0	4 431 734
Stadshypotek	3,302	2025-04-28	5 281 734	0
			10 017 234	10 118 234

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	33 570	36 124
Förutbetalda hyror och avgifter	440 924	420 853
Övriga upplupna kostnader	294 483	325 040
	768 977	782 017

Denna årsredovisning har signerats digitalt.

Ronny Mårtensson
Ordförande

Anders Ljunggren

Helena Elvén Eriksson

Johanna Altenstedt

Harriett Lindahl

John Skallus

Johanna Ekvall

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

Ingmar Johnn
av föreningen utsedd revisor

Marianne Hedstigen
av föreningen utsedd revisor

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hammarshus i Malmö, org.nr. 746000-5932

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hammarshus i Malmö för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Brf Hammarshus 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

Ingmar Johnn
Av föreningen vald revisor

Marianne Hedstigen
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

RONNY MÅRTENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 16:11:25



JOHANNA ALTENSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 10:39:29



HARRIETT LINDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-02 kl. 12:15:07



JOHN SKALLUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 14:55:13



ANDERS LJUNGGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 10:01:07



JOHANNA EKVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 18:47:40



HELENA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 13:43:22



INGEMAR JOHNN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 11:37:18



MARIANNE HEDSTIGEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 08:46:29



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 09:53:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

INGEMAR JOHNN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 11:40:08



MARIANNE HEDSTIGEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 08:50:42



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 09:51:58



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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