



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Anneberg i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5593 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-15.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Arkitekten 1	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1967
Arkitekten 2	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1967
Arkitekten 3	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1967
Arkitekten 4	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1967
Arkitekten 5	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1967

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
200	garageplatser	0
135	p-platser	0
315	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	26 516
Totalt 650 objekt		26 516

Föreningens lägenheter fördelas på: 63 st 2 rok, 222 st 3 rok, 30 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Stefan Söderby	Ordförande	2022-06-17
Kjell Åke Svensson	Ledamot	2016-06-20
Peter Mann	Ledamot	2014-11-05
Leif Arne Jönsson	Ledamot	2022-06-17
Gary Rosenquist	Ledamot	2019-05-28
Helena Ekblad	Ledamot	2018-06-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gary Rosenqvist och Peter Mann

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stefan Söderby, Leif Arne Jönsson, Gary Rosenquist och Helena Ekblad.

Revisorer har varit: Ingrid Jönsson och Elin Nordell vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Lars Hallberg (sammankallande) och Kristoffer Lindfors, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar och 1 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2024-09-23.

- Utbyte av alla gavel entré dörrar i källare & garage till högre säkerhetsklass
- Nya nödutgångsskyltar belysta och med batteribackup
- Renovering av fritidslokalen
- Entrépartier låghuset fått nylack och förbättrad vattenavrinning med alu-bleck i dörrar

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2023

Ny brandlarmscentral i garaget

Ny belysning i källar gångarna

Förstärkt belysning i garage samt förbättrad ljusstyrning

Förbättring av utemiljö samt lekplats

2022

- Målning av staket vid ned/uppfart till garaget

2021

- Samtliga av låghusens entréer har slipats och fått ny ytbehandling.
- Beskrining av träd och buskar samt nya rabatter vid två av höghusen.
- Högtryckstvättning av stensatta ytor.
- Muren vid garagets ned- och uppfarter har renoverats och målats.

2020

- Elmätare inklusive insamlingssystem har bytts ut, föreningen har individuell mätning och debitering (IMD).
- Relining av dagvattenledningarna.
- Utemiljön vid höghusens gavlar har fräschats upp med bland annat vindsydd och nya växter.
- OVK i höghusen har slutförts.

2019

- Stamrenovering innehållande relining av avloppsstammar, nya tappvattenrör samt värmesystem innehållande nya värmeväxlare, installation av värmepumpar samt byte av radiatorer har slutförts.
- Renovering av tegelfasader, balkongskärmväggar samt grundmurar på 8-vån husen.
- Utemiljön vid hus 11 – 35 har fräschats upp med bland annat nya växter.
- 10 st laddplatser för elfordon har installerats med bidrag från Klimatklivet och Naturvårdsverket.
- Ny oljeavskiljare för biltvättplatserna har installerats.
- OVK i höghusen har påbörjats.

2018

- Stamrenovering med bland annat relining av avloppsstammar, nya tappvattenrör samt värmesystem påbörjades.
- Byte av entrépartier i höghusen.

2017

- Renovering av tegelfasader, grundmurar och entréer på låghusen slutfördes.
- Installation av larm på entrédörrar och källardörrar i samtliga hus samt byte av passagesystem och porttelefoni.
- Nytt tvättbokningssystem har installerats.
- Besiktning av lekplatserna
- Renovering av biljardrummet
- Åtgärder på trädgårdsyterna, bland annat gallra bland träden
- Inventering av skyddsrumsutrustning

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

- Uppförande av miljöhus
- Omläggning utav tjärpapp på hustaken

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 30 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 443. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 443.

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	181	225	80	241
Skuldsättning, kr/kvm	4 127	4 142	4 145	4 301	4 461
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 127	4 142	4 145	4 301	4 461
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	214	205	189	180	166
Årsavgifter, kr/kvm	828	806	743	740	736
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	91	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	881	883	790	785	784
Nettoomsättning, tkr	22 975	22 376	20 726	2 036	20 154
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 938	805	864	450	512
Soliditet, %	19	20	19	18	18

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 årsavgiften ingår inte bostadsrättens elförbrukning, IMD el debiteras separat.

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 höga kostnader för planerat underhåll samt ökade avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 590 870 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 162 kr/m2.

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	1 069 000	0	0	1 069 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 216 196	0	-415 366	8 800 830
S:a bundet eget kapital, kr	10 285 196	0	-415 366	9 869 830
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	17 152 709	804 883	415 366	18 372 958
Årets resultat, kr	804 883	-804 883	-1 938 467	-1 938 467
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	17 957 592	0	-1 523 101	16 434 491
S:a eget kapital, kr	28 242 788	0	-1 938 467	26 304 321

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 395 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 810 366 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	17 957 592
Årets resultat, kr	-1 938 467
Reservation till underhållsfond, kr	-1 395 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 810 366
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	16 434 491

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	16 434 491
------------------------------------	-------------------

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			
Omsättning	2	22 975 202	22 375 962
Övriga intäkter	3	377 890	1 055 440
		23 353 092	23 431 402
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 654 384	-1 367 673
Planerat underhåll	5	-1 810 366	-1 021 203
Fastighetsavgift/skatt		-554 430	-541 515
Driftskostnader	6	-12 520 890	-11 560 332
Övriga kostnader	7	-1 166 314	-976 068
Personalkostnader	8	-489 757	-441 886
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 413 899	-3 832 294
		-22 610 040	-19 740 971
Rörelseresultat		743 052	3 690 431
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		301 723	149 555
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 983 243	-3 035 103
		-2 681 520	-2 885 548
Årets resultat		-1 938 467	804 883

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	123 742 782	125 977 931
		123 742 782	125 977 931
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		123 743 282	125 978 431
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		36 000	0
Avgifts- och hyresfordringar		413	1 462
Avräkningskonto HSB Malmö		4 296 389	3 205 519
Övriga fordringar	11	605 725	2 739 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	2 042 565	2 025 058
		6 981 092	7 971 067
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	9 500 000	8 000 000
		9 500 000	8 000 000
Summa omsättningstillgångar		16 481 092	15 971 067
SUMMA TILLGÅNGAR		140 224 374	141 949 498

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 069 000	1 069 000
Fond för yttre underhåll	14	8 800 830	9 216 196
		9 869 830	10 285 196
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		18 372 958	17 152 709
Årets resultat		-1 938 467	804 883
		16 434 491	17 957 592
Summa eget kapital		26 304 321	28 242 788
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	89 032 468	89 432 468
Summa långfristiga skulder		89 032 468	89 432 468
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	20 400 000	20 400 000
Leverantörsskulder		1 504 226	1 424 382
Övriga skulder	18	286 211	229 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 697 148	2 220 496
Summa kortfristiga skulder		24 887 585	24 274 242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 224 374	141 949 498

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

-1 938 467

804 883

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

4 413 899

3 832 294

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****2 475 432****4 637 177****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

2 080 845

-1 330 480

Förändring av kortfristiga skulder

613 343

301 417

Kassaflöde från den löpande verksamheten**5 169 620****3 608 114****Investeringsverksamheten**

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar

-2 178 750

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-2 178 750****0****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-400 000

-70 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-400 000****-70 000****Årets kassaflöde****2 590 870****3 538 114****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

11 205 519

7 667 405

Likvida medel vid årets slut**13 796 389****11 205 519**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 65 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 8 073 066 kr (föregående år 8 073 066 kr)

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	20 601 768	20 001 216
Hysesintäkter	1 015 170	991 234
Årsavgifter El	1 358 264	1 383 512
	22 975 202	22 375 962

I årsavgiften ingår vatten och värme, IMD el debiteras separat

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
El-bidrag	0	856 316
Ersättning försäkringsskador	107 958	38 935
Övriga intäkter	269 932	160 189
	377 890	1 055 440

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande UH bostäder	947	0
Löpande UH, lokaler	9 500	0
Löpande UH av gemensamma utrymmen	30 440	55 944
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	65 536	86 992
Löpande UH av installationer	39 839	73 240
Löpande UH, VA/sanitet	213 665	94 612
Löpande UH, värme	1 898	5 796
Löpande UH, ventilation	5 256	67 168
Löpande UH el/tele	110 654	191 922
Löpande UH hissar	509 506	225 495
Löpande UH av byggnader utvändigt	299 264	5 250
Löpande UH, TV/antennutrustning	16 875	21 301
Löpande UH av markytor	220 508	341 076
Löpande UH av garage	23 172	59 357
Reparation försäkringsärende	107 323	139 522
Avrundningar		-2
	1 654 383	1 367 673

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	1 068 610	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	337 500	0
Periodiskt underhåll markytor	193 750	184 375
Periodiskt underhåll av gemensamma utrymmen, tvättstuga	55 532	54 518
Periodiskt underhåll el/tele	0	782 310
Periodiskt underhåll värme	154 973	0
	1 810 365	1 021 203

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 926 929	2 548 554
El	2 353 716	2 038 018
Uppvärmning	2 150 744	2 302 547
Vatten	1 182 080	1 104 402
Sophämtning	385 455	389 517
Tv och Bredband	451 602	385 300
Tomträttsavgifter	2 178 946	2 168 306
Fastighetsförsäkringar	439 884	390 264
Bevakningskostnader	39 805	67 067
Brandskydd	124 376	111 669
Gemensamhetsanläggningar	287 354	54 688
	12 520 891	11 560 332

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	393 008	383 990
Revisionsarvoden	31 750	27 625
Medlemsavgift HSB	131 140	131 140
Överlåtelseavgift	33 900	44 314
Pantförskrivningsavgift	24 618	35 488
Föreningsverksamhet	29 917	26 170
Förbrukningsinventarier	31 834	50 306
Avgifter för juridiska åtgärder	149 325	58 750
Kontorsmateriel och trycksaker	32 583	35 601
Telefon	24 011	25 779
Servicekostnader för fördelningsmätning, IMD	30 679	51 131
Underhållsplan	18 695	17 625
Konsultarvoden	177 288	15 452
Föreningsstämma	50 784	62 312
Lämnade bidrag och gåvor	2 905	7 143
Övriga kostnader	3 878	3 241
Öresutjämning	-1	1
	1 166 314	976 068

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	328 910	319 488
Ersättningar till övriga förtroendevalda	86 474	59 101
	415 384	378 589
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	74 373	63 297
	74 373	63 297
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	489 757	441 886

Föreningen har inga anställda.

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	176 160 439	176 160 439
Aktivering dörrar	2 178 750	0
Öresutjämning	-1	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	178 339 188	176 160 439
Ingående avskrivningar	-50 182 507	-46 350 213
Årets avskrivningar	-4 413 899	-3 832 294
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 596 406	-50 182 507
Bokfört värde byggnader och mark	123 742 782	125 977 932
Taxeringsvärden byggnader	214 098 000	214 098 000
Taxeringsvärden mark	72 000 000	72 000 000
	286 098 000	286 098 000

Not 10 Andelar

	2021-12-31	2020-12-31
Namn		
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordran	185 903	199 093
Skattekonto	419 822	2 539 935
	605 725	2 739 028

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen intäkt el	250 000	280 000
Förutbetald fastighetsförsäkring	452 874	439 884
Förutbetald tomträttsavgäld	889 543	1 089 473
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	450 148	215 701
	2 042 565	2 025 058

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	9 500 000	8 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 500 000	8 000 000
Utgående redovisat värde	9 500 000	8 000 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	9 216 196	9 348 399
Avsättning	1 395 000	889 000
Anspråktagande	-1 810 366	-1 021 203
	8 800 830	9 216 196

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	121 172 000	121 172 000
	121 172 000	121 172 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

20 400 000 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 400 000 kr.

Om fem år beräknas den totala skulden vara 107 432 468 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig del av långfristiga skulder	20 400 000	20 400 000
Fastighetslån, långfristiga	89 032 468	89 432 468
	109 432 468	109 832 468

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Danske Bank	0,73	2025-01-31	20 000 000	20 000 000
SEB	0,69	2026-01-28	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek AB	3,96	2027-12-30	14 748 750	15 148 750
SEB	4,07	2027-06-28	14 683 718	14 683 718
SBAB	3,81	2027-11-17	20 000 000	20 000 000
SBAB	3,65	2029-01-26	20 000 000	20 000 000
			109 432 468	109 832 468

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	62 990	59 453
Lagstadgade sociala avgifter	37 179	34 442
Mervärdesskatt	50 573	0
Inre fond	135 469	135 469
	286 211	229 364

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	8 687	9 093
Förutbetalda hyror och avgifter	1 914 141	1 926 152
Upplupen värme	286 228	0
Upplupen el	266 440	250 011
Upplupen vatten	102 746	0
Upplupen sophämtning	12 317	8 240
Övriga upplupna kostnader	106 588	27 000
	2 697 147	2 220 496

Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelse och revisorer.

Malmö den

Stefan Söderby
Ordförande

Kjell Åke Svensson

Helena Ekblad

Gary Rosenquist

Peter Mann

Leif Arne Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Elin Nordell
av föreningen utsedd revisorIngrid Jönsson
av föreningen utsedd revisorValon Gashi
av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Malmö, org.nr. 746000-5593

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Malmö för räkenskapsåret 2024.

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 Bostadsrättsförening Anneberg i Malmö för räkenskapsåret 2024 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elin Nordell
Av föreningen vald revisor

Ingrid J#nsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

**STEFAN GERT CARSTEN
SÖNDERBY**



Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 17:11:17

HELENA EKBLAD



Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 14:55:06

KJELL-ÅKE INGVAR SVENSSON



Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 14:45:42

PETER MANN



Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 14:54:04

LEIF ARNE JÖNSSON



Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 15:02:20

GARY ROSENQUIST



Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 14:59:51

INGRID JÖNSSON



Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 08:07:29

ELIN NORDELL



Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 20:51:42

VALON GASHI



Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 09:11:18

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

INGRID JÖNSSON



Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 07:25:48

ELIN NORDELL



Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 20:50:53

VALON GASHI



Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 09:10:52



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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