



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Södertorp i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Södertorp i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746001-0411 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-06.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Konstruktören 1	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1972
Konstruktören 2	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1972
Konstruktören 3	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1972
Konstruktören 4	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1972
Konstruktören 5	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1972

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
167	förråd	701
341	garageplatser	0
83	p-platser	0
486	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	35 116
3	lokaler (hyresrätt)	54

Totalt 1 080 objekt35 871

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 211 st 2 rok, 227 st 3 rok, 32 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Åke Kullman	Ordförande	2023-05-05	
Jan-Åke Ottosson	Ledamot	2023-05-05	
Tomas Engström	Ledamot	2022-05-12	
Pia Holst	Ledamot	2023-08-23	
Therese Ohlqvist	Ledamot	2020-06-30	
Birgitta Brink	Suppleant	2024-05-02	
Karin Löf	Suppleant	2024-05-02	2025-07-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Åke Kullman och Jan-Åke Ottosson.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan-Åke Ottosson, Åke Kullman, Pia Holst och Therese Ohlqvist.

Revisorer har varit: Anders Larsson och Lennart Göransson, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Per Olof Bengtsson (sammankallande) Bo Hansson och Magnus Arvald, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-02. På stämman deltog 99 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +13%.

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2024-12-18.

- Under året har renoveringen av våra tak och fasader slutförts.
- Miljöhuset längst med Ärtholmsvägen har byggts ut med ytterliggare ett garage.
- Vi har flyttat upp all avfallshantering till våra miljöhus.
- Avtal med Sydsverige Entreprenad AB har tecknats gällande fastighetsskötare.
- Avtal med Sydsverige Entreprenad AB har tecknats gällande markarbete (trädgård).
- Karin Löf och Birgitta Brink väljs in som suppleanter på föreningsstämman.
- I juli meddelar Karin Löf att hon hoppar av sitt uppdrag som suppleant pga flytt från föreningen.
- Avtal skrivs med Maid Mesics städ gällande städ i trapphus och källarutrymmen.
- Vi har genomfört skyddsrumsbesiktningar och åtgärdat det som inte var godkänt.
- Vi har bytt ut trasiga stolpbelysningar.

- Bytt till ledbelysning i trasiga belysningsarmaturer i trapphus.
- Injusterat ventilationssystemet.
- Förvaltare har genomfört statusbesiktning i samtliga lägenheter.
- Mats Nilsson har sagt upp sig, sista arbetsdag juni 2025.
- HSB har på styrelsens uppdrag genomfört en statusbesiktning gällande framtida större underhåll.
- Påbörjat tätning av ventilationshusen uppe på höghustaken.
- 1/1 2024 höjs avgifterna med 13%.
- 1/1 2025 höjs avgifterna med 6%.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2004	Inglasning och utbyggnad av balkonger
2010	Byte av fönster
2011	Fastighetskontor/fritidslokal byggs
2013	Ombyggnad och utbyte av utrustning i undercentraler
2014	Byte av stolpbelysning
2015-2016	Nybyggnation av ventilationshus
2015-2016	Utbyte av takluckor och ventilation
2016	Hissbyte
2020	Ombyggnad av samtliga lekplatser
2020	Byte garageportar ner till garage under mark
2021	Spolning och relining av avloppsstammar
2021	Byte av samtliga källardörrar invändigt
2021	Renovering av pump i tvätthall
2021	Installation av central-dammsugare i tvätthall
2022	Påbörjar tak- och fasadprojekt
2024	Avslutar tak- och fasadprojekt
2024	Påbörjar tätning av ventilationshusen på höghustaken

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

- Renovering av avloppsledningar i källare och bottenplatta (Planerad start under år 2025)
- Renovering av garagebjälklag (Planerad start år 2026)
- Dränering längst med samtliga huskroppar (Planerad start år 2026)
- Upprustning av trädgård efter fasadrenovering/dränering
- Utbyte av tappvattenledningar (Planerad start år 2028)

Styrelsens slutord

När vi nu summerar 2024 lägger vi det stora tak- och fasadprojektet bakom oss.

Under 2024 har även mindre renoveringar och underhåll ägt rum, mer om detta kan ni läsa på vår hemsida.

Under året som gått har förvaltare Mats Nilsson valt att säga upp sig för att gå vidare med andra uppdrag, han är kvar hos oss under våren 2025. Styrelsen har påbörjat arbetet med att tillsätta en ny förvaltare.

Styrelsen har fortsatt att arbeta aktivt med att hålla föreningens kostnader nere genom att bland annat se över befintliga avtal och omförhandla till bättre villkor.

Vad gäller ekonomin, har styrelsen lyckats undvika att binda om lån till alltför höga räntor. Vi har arbetat korta perioder med rörlig ränta för att sedan kunna slå ihop mindre lån till större lån och binda dem till i dagsläget bra räntor.

Vi har fortsatt vårt uppskattade projekt med ämneskvällar där vi har haft intressanta föreläsare på besök. Vi är glada för det stora intresset ni medlemmar visat. Vi har även fortsatt att ha container för större avfall, vilket vi ser är uppskattat av er medlemmar.

HSB har fått i uppdrag att utföra statusbedömningar på våra fastigheter för att vi ska kunna få en bra bild över kommande större underhåll i våra fastigheter. Rapporten finns att läsa på vår hemsida. Vårt garageprojekt har länge legat i startgropen men vi kommer behöva skjuta på det ytterligare då vi har andra underhåll som är mer akuta.

Styrelsen vill tacka våra medlemmar, vår förvaltare och övriga anställda samt våra sammarbetspartners för ett fint 2024.

Styrelsen Brf Södertorp

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 37 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 611. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 614.

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	286	166	206	177	218
Skuldsättning, kr/kvm	3 734	3 749	3 765	2 346	2 661
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 740	3 758	3 774	2 352	2 667
Räntekänslighet, %	4	4	5	3	4
Energikostnad, kr/kvm	245	249	212	205	190
Årsavgifter, kr/kvm	927	818	766	704	693
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	91	98	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	986	900	781	755	744
Nettoomsättning, tkr	34 375	30 227	26 953	24 882	24 878
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 629	2 311	3 037	882	3 284
Soliditet, %	23	21	20	26	24

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.

Riktvärden: Högt = > 301 kr/kvm, Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm, Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm, Mycket lågt = < 120 kr/kvm.

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

Riktvärden: Låg = < 3000 kr/kvm, Normal = 3001 – 8000 kr/kvm, Hög = 8001 – 15 000 kr/kvm, Mycket hög = > 15 001 kr/kvm.

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

Riktvärden: Låg = < 3000 kr/kvm, Normal = 3001 – 8000 kr/kvm, Hög = 8001 – 15 000 kr/kvm, Mycket hög = > 15 001 kr/kvm.

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.

Riktvärden: Låg = < 5%, Normal = 5 – 9%, Hög = 9 – 15%, Väldigt hög = > 15%.

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 816 000	0	0	2 816 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	20 579 188	0	819 888	21 399 076
S:a bundet eget kapital, kr	23 395 188	0	819 888	24 215 076
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 251 086	2 311 211	-819 888	12 742 409
Årets resultat, kr	2 311 211	-2 311 211	4 628 997	4 628 997
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 562 297	0	3 809 109	17 371 406
S:a eget kapital, kr	36 957 485	0	4 628 997	41 586 482

Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 247 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 472 112 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	13 562 297
Årets resultat, kr	4 628 997
Reservation till underhållsfond, kr	-2 247 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 427 112
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	17 371 406

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	17 371 406

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

34 375 385

30 411 242

Övriga intäkter

3

293 583

1 265 276

34 668 968**31 676 518****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-2 245 977

-2 346 838

Planerat underhåll

5

-1 427 113

-1 020 052

Fastighetsavgift/skatt

-846 640

-826 714

Driftskostnader

6

-15 661 878

-15 388 220

Övriga kostnader

7

-1 133 744

-1 040 399

Personalkostnader

8

-1 340 724

-2 375 391

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-4 009 909

-3 559 932

-26 665 985**-26 557 546****Rörelseresultat****8 002 983****5 118 972****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

478 974

443 698

Räntekostnader och liknande resultatposter

-3 852 960

-3 251 460

-3 373 986**-2 807 762****Årets resultat****4 628 997****2 311 211**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	155 310 748	92 247 134
Inventarier		167 471	0
Pågående nyanläggningar och förskott	10	1 572 407	62 699 076
		157 050 626	154 946 210
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		157 051 126	154 946 710
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 329	2 256
Avräkningskonto HSB Malmö		4 103 434	5 861 574
Övriga fordringar	12	232 821	225 105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 510 269	2 244 320
		6 850 853	8 333 255
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	15 000 000	14 000 000
		15 000 000	14 000 000
Summa omsättningstillgångar		21 850 853	22 333 255
SUMMA TILLGÅNGAR		178 901 979	177 279 965

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 816 000	2 816 000
Fond för yttre underhåll	15	21 399 076	20 579 188
		24 215 076	23 395 188
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		12 742 409	11 251 085
Årets resultat		4 628 997	2 311 211
		17 371 406	13 562 296
Summa eget kapital		41 586 482	36 957 484
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	106 706 884	72 647 191
Summa långfristiga skulder		106 706 884	72 647 191
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	24 627 191	59 314 444
Leverantörsskulder		1 321 179	2 784 740
Aktuella skatteskulder		78 122	103 405
Övriga skulder	19	516 816	686 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	4 065 305	4 786 646
Summa kortfristiga skulder		30 608 613	67 675 290
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		178 901 979	177 279 965

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

4 628 997

2 311 211

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

4 009 909

3 559 932

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****8 638 906****5 871 143****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-275 738

148 063

Förändring av kortfristiga skulder

-2 379 424

-1 580 323

Kassaflöde från den löpande verksamheten**5 983 744****4 438 883****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-6 114 325

-33 304 009

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-6 114 325****-33 304 009****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-627 560

-570 060

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-627 560****-570 060****Årets kassaflöde****-758 141****-29 435 186****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

19 861 574

49 296 760

Likvida medel vid årets slut**19 103 433****19 861 574**

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 70 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 1,76 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekta metoden

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder, ingår värme och vatten	30 792 720	27 250 020
Hysesintäkter	1 818 588	1 471 750
El, IMD	1 568 958	1 505 188
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	195 119	184 284
	34 375 385	30 411 242

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	283 583	222 589
Erhållna bidrag, elstöd	10 000	1 042 687
	293 583	1 265 276

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Reparation bostäder	159 400	192 392
Reparation gemensamma utrymmen	170 808	197 360
Reparation tvättutrustning	135 394	281 646
Reparation installationer	93 376	96 260
Reparation Va/sanitet	524 156	708 423
Reparation värme	2 186	0
Reparation ventilation	15 619	66 876
Reparation el	407 981	315 560
Reparation av huskropp utvändigt	47 422	9 103
Reparation av markytor	58 060	41 167
Försäkringsskador	368 946	223 738
Reparation garage	127 933	81 457
Reparation hiss	95 112	53 444
Reparation lokaler	0	13 648
Reparation övrigt	5 875	0
Reparation tele/TV/passagesystem	33 709	65 762
	2 245 977	2 346 836

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	320 102	0
Planerat underhåll tvättutrustning	747 511	217 025
Planerat underhåll markytor	139 500	135 881
Planerat UH VA/sanitet	75 000	11 458
Planerat UH värme	0	221 625
Planerat UH övrigt	30 000	140 312
Planerat uh tv-/antennutrustning	0	293 750
Planerat uh ventilation	115 000	0
	1 427 113	1 020 051

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld gäller fr.o.m 2023-01-01

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 963 471	1 546 664
El	2 339 176	2 477 457
Uppvärmning	4 559 012	4 613 478
Vatten	1 715 305	1 678 832
Sophämtning	382 839	637 738
Övriga avgifter	155 278	83 749
Tomträttsavgäld	2 809 520	2 809 520
Fastighetsförsäkring	426 634	372 513
Kabel-Tv	1 148 194	980 508
Bredband	162 449	187 761
	15 661 878	15 388 220

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	565 234	477 236
Revisionsarvoden	33 750	29 875
Medlemsavgift HSB	202 105	202 105
Övriga kostnader	246 419	266 941
Konsultarvode	20 844	0
Överlåtelseavgift	39 630	43 472
Pantförskrivningsavgift	25 763	20 770
	1 133 745	1 040 399

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Män	2	3
	2	3
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	126 890	200 610
Revisionsarvode	35 320	38 200
Löner och ersättningar	47 423	41 050
Uttagsskatt	76 766	231 288
Övriga kostnader anställda	703 847	1 260 742
	990 246	1 771 890
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	260 921	480 623
Övriga gemensamma kostnader	89 557	122 878
	350 478	603 501
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 340 724	2 375 391

Kostnaden avseende styrelsearvodet är lägre i resultaträkningen än faktiskt uttaget arvode, pga förändrat sätt att periodisera denna kostnad. Faktiskt uttaget styrelsearvode uppgår till 205 700 kr.

Not 9 Byggnader och markanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	149 026 358	149 026 358
Årets investeringar, avser tak och fasad	67 070 685	0
Utrangering tak och fasad	-4 952 165	0
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	5 815 049	5 815 049
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	216 959 927	154 841 407
Ingående avskrivningar byggnader	-59 222 603	-55 953 271
Årets avskrivningar byggnader	-3 716 470	-3 269 332
Utrangering tak och fasad	4 952 165	0
Ingående avskrivningar markanläggningar	-3 371 670	-3 081 069
Årets avskrivningar markanläggningar	-290 601	-290 601
Utgående ackumulerade avskrivningar	-61 649 179	-62 594 273
Bokfört värde byggnader och markanläggning	155 310 748	92 247 134
Taxeringsvärden byggnader	293 010 000	293 010 000
Taxeringsvärden mark	96 436 000	96 436 000
	389 446 000	389 446 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Avser garage/dränering/ som är i uppstartsfas som beräknas uppgå till ca 60 milj och vara färdigställt 2028. Avser också relining som förväntas vara klart höst/vinter 2026 och uppgå till 20 milj.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 699 076	29 395 067
Inköp	5 944 016	33 304 009
Omklassificeringar, tak och fasad	-67 070 685	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 572 407	62 699 076
Utgående redovisat värde	1 572 407	62 699 076

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	232 821	225 105
	232 821	225 105

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	324 939	85 167
Förutbetald tomträtt	1 404 760	1 404 760
Förutbetald kabel-tv	289 815	284 855
Förutbetald fastighetsförsäkring	439 300	426 634
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 455	42 904
	2 510 269	2 244 320

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fast ränteplacerng HSB Malmö	15 000 000	14 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 000 000	14 000 000
Utgående redovisat värde	15 000 000	14 000 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	20 579 188	19 437 240
Avsättning	2 247 000	2 162 000
Ianspråktagande	-1 427 112	-1 020 052
	21 399 076	20 579 188

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	133 214 600	133 214 600
	133 214 600	133 214 600

Not 17 Skulder till kreditinstitut

24 627 191 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 armorteringen under året för den totala skulden är 627 560 kr. Beräknad skuld om 5 år är 126 283 775 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	24 627 191	59 314 444
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	106 706 884	72 647 191
	131 334 075	131 961 635

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek	0,94	2024-11-20	0	3 319 384
Stadshypotek	1,12	2025-01-30	2 923 444	2 953 504
Stadshypotek	2,40	2025-04-30	6 000 000	6 000 000
Swedbank	0,75	2025-09-25	5 723 747	5 723 747
Swedbank	0,86	2024-06-19	0	9 000 000
Swedbank	1,00	2024-10-25	0	12 000 000
Swedbank	0,89	2025-06-18	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek AB	3,53	2026-12-01	49 000 000	49 500 000
Stadshypotek AB	2,74	2027-09-01	22 942 500	23 000 000
Nordea Hypotek	4,05	2024-12-20	0	11 465 000
Swedbank	2,56	2027-10-25	21 000 000	0
Nordea Hypotek	2,97	2028-11-15	14 744 384	0
			131 334 075	131 961 635

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	55 144	73 316
Lagstadgade sociala avgifter	39 821	69 153
Mervärdesskatt (uttagsskatt, parkering och IMD el)	128 832	232 188
Fond för inre underhåll	293 019	311 398
	516 816	686 055

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	138 947	64 105
Förutbetalda hyror och avgifter	2 933 650	2 810 491
Upplupen värmekostnad	589 277	719 560
Upplupen elkostnad	252 859	252 641
Upplupen kostnad extern revisor	31 000	29 500
Övriga upplupna kostnader	119 572	910 349
	4 065 305	4 786 646

Malmö den

Åke Kullman
Ordförande

Therese Ohlqvist

Pia Holst

Jan-Åke Ottosson

Tomas Engström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Alexandra Ong
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

Anders Larsson
Av föreningen vald revisor

Lennart Göransson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Södertorp i Malmö, org.nr. 746001-0411

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Södertorp 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 Södertorp 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

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Larsson
Av föreningen vald revisor

Lennart Göransson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ÅKE KULLMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 08:24:41



JAN-ÅKE OTTOSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 18:29:18



TOMAS ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 10:46:48



THERESE OHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 07:39:02



PIA HOLST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 08:39:38



ANDERS LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 15:27:45



LENNART GÖRANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 15:26:01



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 15:04:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANDERS LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 15:20:47



LENNART GÖRANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 15:29:00



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 15:03:47



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.