ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Bornholm i Malmö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bornholm i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5411 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bornholm 8	2022-06-01	1953
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)	204
6	lokaler (hyresrätt)	250
107	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 019
Totalt 116 objekt		**7 473**

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 18 st 2 rok, 33 st 3 rok, 31 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Hans Schiött	Ordförande	2007-07-25
Preben Karlsson	Ledamot	2016-06-20
May Berg	Ledamot	2016-08-22
Jenny Thomé	Ledamot	2020-07-06
Maria Lennartsson	Ledamot	2022-06-25
Jakob Jedemark	Ledamot	2022-06-25
Nellie Lindéen	Suppleant	2022-06-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Schiött, May Berg och Nellie Lindéen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Schiött, May Berg, Jenny Thomé och Maria Lennartsson.

Revisorer har varit: Severin Grossman och Gunilla Malmgren med Henrik Assarsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Löfström Lena Olsson (sammankallande), Hans Dorthe samt Anna Sturestam, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar, samt 2 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +10%.

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

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

Senaste fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-01-06

Styrelsens kommentar till årets händelser:
Under året har inga större renoveringar genomförts. Vart tredje år genomförs en kontroll av konditionen i de badrum som ej är renoverade. Då mäts fukthalten i badrummen. Mätningen i år på de kvarvarande 20 badrummen visade att 3 hade förhöjda fukthalter eller andra defekter som kräver åtgärder.
Under året har vi låst alla grindar till fastigheten för att minska trafiken inne på gården.

De ökade räntekostnader är en följd av lånet för köp av tomten.
Föreningens kassaflöde under året var negativt som följd av att amorteringarna ökat med nya lån.
För att möta ökade drifts- och räntekostnader har styrelsen upprättat en plan fram till år 2027 över stegvisa höjningar. Från 1 april 2025 höjdes avgiften med 6%.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 154. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 156.

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	115	45	92	181	134
Skuldsättning, kr/kvm	12 696	12 780	12 954	3 981	3 242
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 042	13 222	13 403	4 119	3 354
Räntekänslighet, %	13	14	17	6	5
Energikostnad, kr/kvm	216	209	184	197	228
Årsavgifter, kr/kvm	989	934	805	742	712
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	92	98	98	97
Totala intäkter, kr/kvm	977	984	794	732	706
Nettoomsättning, tkr	7 265	6 809	5 898	5 440	5 224
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 101	-671	-435	-85	-11
Soliditet, %	3	4	5	15	17

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ett planerat underhåll avseende byte av 10 st fönster och 10 st balkongdörrar som kostnadsfördes under räkenskapsåret.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 1 434 784 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 115 kr/m2.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	234 285	0	0	234 285
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	312 540	0	0	312 540
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 536 055	0	-512 093	4 023 962
S:a bundet eget kapital, kr	**5 082 880**	**0**	**-512 093**	**4 570 787**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-149 258	-670 670	512 093	-307 835
Årets resultat, kr	-670 670	670 670	-1 100 654	-1 100 654
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-819 928**	**0**	**-588 561**	**-1 408 489**
S:a eget kapital, kr	**4 262 952**	**0**	**-1 100 654**	**3 162 298**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 358 000 kr samt ianspråktagande skett med 870 093 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	-307 835
Årets resultat, kr	-1 100 654
Reservation till underhållsfond, kr	-358 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	870 093
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-896 396**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-896 396**

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	7 264 586	6 809 019
Övriga intäkter	3	35 272	541 157
		7 299 858	**7 350 176**
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-404 401	-562 517
Planerat underhåll	5	-870 093	-402 648
Fastighetsavgift/skatt		-199 200	-194 854
Driftskostnader	6	-2 632 614	-2 525 488
Övriga kostnader	7	-355 677	-386 415
Personalkostnader	8	-305 779	-349 475
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 093 276	-1 093 276
		-5 861 040	**-5 514 673**
Rörelseresultat		**1 438 818**	**1 835 503**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 531	67 899
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 587 005	-2 574 073
		-2 539 474	**-2 506 174**
Årets resultat		**-1 100 654**	**-670 670**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	96 156 496	97 249 772
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	59 476
		96 156 496	**97 309 248**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	11	500	500
		500	**500**
Summa anläggningstillgångar		**96 156 996**	**97 309 748**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 538	1 313
Avräkningskonto HSB Malmö		968 163	802 947
Övriga fordringar	12	526 938	438 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	389 870	404 490
		1 889 509	**1 647 002**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		800 000	2 400 000
		800 000	**2 400 000**
Kassa och bank		13 375	13 375
Summa omsättningstillgångar		**2 702 884**	**4 060 377**
SUMMA TILLGÅNGAR		**98 859 880**	**101 370 125**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		234 285	234 285
Upplåtelseavgifter		312 540	312 540
Fond för yttre underhåll	14	4 023 962	4 536 055
		4 570 787	**5 082 880**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-307 835	-149 258
Årets resultat		-1 100 654	-670 670
		-1 408 489	**-819 928**
Summa eget kapital		**3 162 298**	**4 262 952**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	48 501 579	71 529 399
Summa långfristiga skulder		**48 501 579**	**71 529 399**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	45 699 816	23 975 584
Leverantörsskulder		230 414	303 815
Övriga skulder	18	62 769	61 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 203 004	1 236 742
Summa kortfristiga skulder		**47 196 003**	**25 577 774**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**98 859 880**	**101 370 125**

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 100 654	-670 670
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 093 276	1 093 276
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-7 378**	**422 606**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-77 291	-211 751
Förändring av kortfristiga skulder		-106 003	133 041
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-190 672**	**343 896**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		59 476	-59 476
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**59 476**	**-59 476**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		-1 303 588	-1 303 588
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 303 588**	**-1 303 588**
Årets kassaflöde		**-1 434 784**	**-1 019 168**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 216 322	4 235 490
Likvida medel vid årets slut		**1 781 538**	**3 216 322**

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 50 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 2,37 %
Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet

kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 215 049	5 699 383
Årsavgifter lokaler, ej moms	376 632	345 396
Hyresintäkter lokaler, ej moms	114 453	78 724
Hyresbortfall lokaler, ej moms	-10 500	-17 500
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	216 996	216 996
El, moms	335 036	486 020
Årsavgift lokaler el, moms	16 920	0
	7 264 586	**6 809 019**

El, vatten, värme och bredband ingår i årsavgifter. El och bredband redovisas separat i noten. El IMD debiteras separat enligt förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	35 272	54 998
Erhållna bidrag, elstöd	0	486 159
	35 272	**541 157**

Övriga intäkter består av överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter mm.

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Reparationer, bostäder	23 954	30 002
Reparationer av gemensamma utrymmen	34 288	188 410
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	36 737	13 160
Reparationer av installationer	1 094	949
Reparationer, VA/sanitet	15 448	119 124
Reparationer, Värme	8 820	5 058
Reparationer el/tele	58 563	18 816
Reparationer hissar	115 972	41 597
Reparationer av byggnader utvändigt	10 884	0
Reparation av markytor	73 295	92 410
Reparation försäkringsärende	15 764	46 566
Reparation, ventilation	9 582	0
Löpande UH, övrigt	0	4 843
Klottersanering	0	1 582
	404 401	**562 517**

Transaktion 09222115557542354002 Signerat HS, JT, JJ, ML, PK, MB, SG, GM, TO

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	83 595	281 509
Planerat uh av installationer	0	57 241
Planerat uh va/sanitet	0	31 481
Planerat UH el/tele	0	32 416
Planerat uh av byggnader utvändigt	744 476	0
Planerat UH ventilation	42 022	0
Öresavrundning	0	1
	870 093	**402 648**

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	536 880	412 262
El	1 226 026	1 218 677
Uppvärmning	112	0
Vatten	385 753	339 890
Sophämtning	62 464	166 062
Övriga kostnader	417 134	388 596
Brandskyddskostnader	4 245	0
Öresavrundning	0	1
	2 632 614	**2 525 488**

Övriga kostnader består av bredband, fastighetsförsäkringar, bevakningskostnader, obligatoriska besiktningskostnader och serviceavtal.

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	174 201	171 641
Revisionsarvoden	17 000	13 025
Övriga kostnader	164 476	201 749
	355 677	**386 415**

Övriga kostnader består av medlemsavgift HSB, underhållsplan, överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter, konsultarvoden, juridiska åtgärder, stämma, extern revisor, fördelningsmätning, kontors- och förbrukningsmaterial mm.

Transaktion 09222115557542354002 Signerat HS, JT, JJ, ML, PK, MB, SG, GM, TO

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	190 500	206 752
Arvode till övriga förtroendevalda	53 340	53 550
Övriga arvode ej förtroendevalda	5 590	20 310
	249 430	**280 612**
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	56 349	68 863
	56 349	**68 863**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**305 779**	**349 475**

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 192 266	46 192 266
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**46 192 266**	**46 192 266**
Ingående avskrivningar	-14 940 659	-13 847 383
Årets avskrivningar	-1 093 276	-1 093 276
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-16 033 935**	**-14 940 659**
Mark	65 998 165	65 998 165
Utgående värde mark	**65 998 165**	**65 998 165**
Bokfört värde byggnader och mark	**96 156 496**	**97 249 772**
Taxeringsvärden byggnader	80 778 000	80 778 000
Taxeringsvärden mark	66 864 000	66 864 000
	147 642 000	**147 642 000**

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 476	0
Inköp	0	59 476
Omfört till planerat underhåll	-59 476	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**59 476**
Utgående redovisat värde	**0**	**59 476**

Not 11 Andelar

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

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	30 711	35 057
Skattekonto	468 246	403 195
Momsfordran	27 981	0
	526 938	**438 252**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	6 328	19 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter *	383 542	384 672
	389 870	**404 490**

* Förutbetalda kostnader består av skadebesiktning, hisservice, försäkring och bredband samt upplupna intäkter för IMD el. I år är första gången som intäkter för IMD el periodiseras.

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	4 536 055	4 655 702
Avsättning	358 000	283 000
Ianspråktagande av yttre fond	-870 093	-402 648
Öresavrundning	0	1
	4 023 962	**4 536 055**

Not 15 Skulder till kreditinstitut

23 975 584 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 1 303 588 kr

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	45 699 816	23 975 584
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	48 501 579	71 529 399
	94 201 395	**95 504 983**

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,080	2025-09-01	927 500	937 500
Stadshypotek	1,040	2026-07-30	657 297	664 461
Stadshypotek	1,200	2024-07-30	0	611 596
Swedbank Hypotek	1,180	2030-11-25	4 550 000	4 600 000
Swedbank Hypotek	0,930	2026-06-23	7 320 000	7 400 000
Swedbank Hypotek	1,280	2027-01-25	7 400 000	7 480 000
Swedbank Hypotek	1,260	2030-05-24	1 524 932	1 581 432
Stadshypotek	1,360	2029-03-30	4 950 000	5 250 000
Stadshypotek	2,820	2025-06-01	22 100 320	22 326 992
Stadshypotek	3,080	2027-06-01	22 099 350	22 326 010
Stadshypotek	4,618	2024-05-23	0	22 326 992
Stadshypotek	3,032	2025-05-23	22 100 320	0
Stadshypotek	3,278	2024-10-30	571 676	0
			94 201 395	**95 504 983**

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	97 775 000	97 775 000
	97 775 000	**97 775 000**

Not 18 Övriga korftfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	34 704	34 336
Lagstadgade sociala avgifter	28 065	27 297
	62 769	**61 633**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	212 909	251 429
Förutbetalda hyror och avgifter	612 275	560 566
Upplupen elkostnad	153 354	172 206
Övriga upplupna kostnader	189 180	248 442
Upplupen sophämtning	2 632	4 099
Upplupen vattenkostnad	32 656	0
Öresavrundning	-2	0
	1 203 004	**1 236 742**

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Hans Schiött
Ordförande

May Berg
Styrelseledamot

Jenny Thomé
Styrelseledamot

Maria Lennartsson
Styrelseledamot

Jakob Jedemark
Styrelseledamot

Preben Karlsson
Styrelseledamot

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

Severin Grossman
Revisor
Av föreningen utsedd revisor

Gunilla Malmgren
Revisor
Av föreningen utsedd revisor

Thaha Osman
BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bornholm i Malmö, org.nr. 746000-5411

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bornholm 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. Risken 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 Bornholm 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

Severin Grossman
Av föreningen vald revisor

Gunilla Malmgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

HANS SCHIÖTT
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 20:56:55

JENNY THOMÉ
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 21:39:00

JAKOB JEDEMARK
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 09:32:12

MARIA LENNARTSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 07:12:19

PREBEN KARLSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 18:05:08

MAY BERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 17:45:20

SEVERIN GROSSMAN
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 09:49:19

GUNILLA MALMGREN
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 22:56:15

THAHA OSMAN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 12:08:37

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

SEVERIN GROSSMAN
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 11:40:08

GUNILLA MALMGREN
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 23:08:20

THAHA OSMAN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 12:07:11

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.

EGNA ANTECKNINGAR

EGNA ANTECKNINGAR

EGNA ANTECKNINGAR