



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening
Nunnan i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Nunnan i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716407-1040 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Klostret 7	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01	1983

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring. 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 m ²
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 590

Totalt 32 objekt2 590

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 10 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jan Olov Jakobsson	Ordförande	2020-03-05
Kenneth Rosen	Ledamot	2023-09-26
Angela Garcia Castrillon	Ledamot	2024-03-07
Jenny Sellers	Ledamot	2024-03-07
Catherine Meyer	Suppleant	2024-03-07
Gabriella Olsson	Ledamot	2024-03-07
Elisabeth Körner	Suppleant	2020-03-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Olsen, Leif Nilsson, Gordana Eriksson,

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten och en konstituerande styrelsemöte.

Firman tecknas två i förening av Jan Olov Jakobsson, Angela Garcia Castrillon, Jenny Sellers, Catherine Meyer och Gabriella Olsson.

Revisorer har varit: Hans Zielinski och Kristin Bockasten vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Thomas Andersson (sammankallande), Thomas Andersson samt Jenny Frankell, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-22. På stämman deltog 33 medlemmar varav 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%. Årsavgiften kommer att höjas fr.o.m 2025-01-01 med +3%.

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 2024-06-04.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

De senaste årens större åtgärder är:

- 2021 Målning av fönster på södra och västra fasaden
- 2022 Renovering av hissen
- 2023 Byte av termostatventilerna på radiatorena, värmejustering och målning av fönster östra och norra fasaden
- 2024 Målning av golv och nya skyltar i återvinningsrummet

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

- 2024 Statusbesiktning av taket
- 2025 Byte av rötskadade fönster på våning 5, 6 och 7
Tvättning av takpannor och målning av takets plåt detaljer
- 2026 Målning av källargång och cykelkällare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	113	116	197	239	222
Skuldsättning, kr/kvm	2 383	2 449	2 519	2 371	2 435
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 383	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	3	4
Energikostnad, kr/kvm	148	132	113	104	97
Årsavgifter, kr/kvm	760	737	716	694	684
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	777	740	717	698	685
Nettoomsättning, tkr	1 967	1 910	1 854	1 797	1 771
Resultat efter finansiella poster, tkr	75	-805	149	-39	151
Soliditet, %	35	34	38	39	37

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

I de nyckeltal som har 0 (noll) i kolumnerna ovan innebär att nyckeltalet inte varit redovisat tidigare år.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 115 000	0	0	1 115 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	71 813	0	174 869	246 682
S:a bundet eget kapital, kr	1 186 813	0	174 869	1 361 682
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 099 002	-805 132	-174 869	2 119 001
Årets resultat, kr	-805 132	805 132	75 060	75 060
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 293 870	0	-99 809	2 194 061
S:a eget kapital, kr	3 480 683	0	75 060	3 555 743

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 201 000 kr samt ianspråktagande skett med 26 131 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	2 293 870
Årets resultat, kr	75 060
Reservation till underhållsfond, kr	-201 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	26 131
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 194 061

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 194 061

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

Resultaträkning

Not

2023-09-01
-2024-08-312022-09-01
-2023-08-31**Rörelsens intäkter**

Omsättning	2	1 967 128	1 909 832
Övriga intäkter	3	46 352	7 156
		2 013 480	1 916 988

Rörelsens kostnader

Reparationer	4	-109 410	-118 618
Planerat underhåll	5	-26 131	-832 418
Fastighetsavgift/skatt		-52 160	-50 848
Driftskostnader	6	-1 091 069	-1 080 628
Övriga kostnader	7	-156 351	-133 846
Personalkostnader	8	-37 683	-72 416
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-228 363	-274 238
		-1 701 167	-2 563 012

Rörelseresultat**312 313** **-646 024****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 846	5 467
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 098	-164 574
		-237 252	-159 107

Årets resultat**75 060** **-805 132**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	8 949 524	9 177 888
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	0
		8 949 524	9 177 888
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 950 024	9 178 388
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 238	0
Avräkningskonto HSB Malmö		966 353	818 036
Övriga fordringar	12	6 399	5 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	162 362	164 967
		1 139 352	988 749
<i>Kassa och bank</i>		71 886	70 048
Summa omsättningstillgångar		1 211 238	1 058 797
SUMMA TILLGÅNGAR		10 161 262	10 237 185

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 115 000	1 115 000
Fond för yttre underhåll	14	246 682	71 813
		1 361 682	1 186 813
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 119 001	3 099 002
Årets resultat		75 060	-805 132
		2 194 061	2 293 870
Summa eget kapital		3 555 743	3 480 683
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15		
	16, 17	788 786	831 422
Summa långfristiga skulder		788 786	831 422
Kortfristiga skulder			
Fond för inre underhåll		76 835	76 835
Skulder till kreditinstitut	17	5 383 993	5 512 589
Leverantörsskulder		63 243	21 965
Aktuella skatteskulder		5 091	3 779
Övriga skulder		60	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	287 511	309 792
Summa kortfristiga skulder		5 816 733	5 925 080
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 161 262	10 237 185

Kassaflödesanalys

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

75 060

-805 132

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

228 363

274 238

Betalad skatt

-51 348

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****252 075****-530 894****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-2 276

-296

Förändring av kortfristiga skulder

71 589

-43 243

Kassaflöde från den löpande verksamheten**321 388****-574 433****Investeringsverksamheten**

Utrangering av materiella anläggningstillgångar

0

411 644

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****411 644****Finansieringsverksamheten**

Upptagna/amortering av lån

0

-171 232

Amortering av lån

-171 232

-179 944

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-171 232****-351 176****Årets kassaflöde****150 156****-513 965****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

888 084

1 402 049

Likvida medel vid årets slut**1 038 240****888 084**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Samt BFNAR 2023:1.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 79 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 1,66 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 6 511 520 kr (fg år 6 511 520 kr).

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	1 967 128 1 967 128	1 909 832 1 909 832

I årsavgift ingår värme, varmt och kallt vatten. El ingår inte i årsavgiften.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	6 758	3 970
Andrahandsuthyrning	0	2 952
Övriga intäkter	2 711	234
Erhållna bidrag	36 883	0
	46 352	7 156

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande UH av gemensamma utrymmen	0	14 174
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	3 777	4 611
Löpande UH av installationer	3 125	0
Löpande UH, VA/sanitet	21 204	12 315
Löpande UH, värme	65 380	45 989
Löpande UH, ventilation	0	24 154
Löpande UH el/tele	0	12 359
Löpande UH av markytor	4 410	5 016
Reparation försäkringsärende	11 515	0
Öresutjämning	-1	0
	109 410	118 618

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat uh av gemensamma utrymmen	0	196 125
Planerat uh av uh va/sanitet	26 131	0
Planerat uh värme	0	636 293
	26 131	832 418

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	103 035	99 448
El	118 835	91 817
Uppvärmning	146 621	147 428
Vatten och avlopp / VA	116 809	104 822
Sophämtning	30 423	35 910
Tomträttsavgälder	427 350	427 350
Övrigt	147 996	173 852
	1 091 069	1 080 627

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	79 224	64 710
Revisionsarvoden	11 500	11 275
Övriga externa kostnader	65 627	48 486
Avgifter för juridiska åtgärder	0	9 375
	156 351	133 846

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	28 650	56 474
Revisionsarvode	3 500	3 500
Övriga ersättningar	4 475	4 750
	36 625	64 724
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 058	7 691
	1 058	7 691
Totala arvoden och sociala kostnader	37 683	72 415

Not 9 Byggnader

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	13 754 347	13 754 347
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 754 347	13 754 347
Ingående avskrivningar	-4 576 458	-4 302 220
Årets avskrivningar	-228 363	-274 238
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 804 821	-4 576 458
Utgående redovisat värde	8 949 526	9 177 889
Taxeringsvärden byggnader	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärden mark	42 000 000	42 000 000
	74 000 000	74 000 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	411 643
Inköp	0	224 650
Omklassificeringar		-636 293
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel avser HSB Malmö.

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	6 399	5 746
	6 399	5 746

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	557	1 879
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	161 805	163 088
	162 362	164 967

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående balans	71 813	642 231
Avsättning	201 000	262 000
Ianspråktagande	-26 131	-832 418
	246 682	71 813

Not 15 Skulder till kreditinstitut

5 383 993 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 171 232 kr. Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 5 316 619 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	5 383 993	5 512 589
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	788 786	831 422
	6 172 779	6 344 011

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Swedbank Hypotekslån	0,99	2025-10-24	831 422	874 058
Swedbank Hypotekslån	4,481	2024-09-28	1 547 836	1 569 836
Swedbank Hypotekslån	4,125	2024-11-28	1 523 217	1 563 565
Swedbank Hypotekslån	4,285	2024-09-28	2 270 304	2 336 552
			6 172 779	6 344 011

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	11 632 000	11 632 000
	11 632 000	11 632 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Övriga upplupna kostnader	93 167	126 199
Förutbetalda hyror och avgifter	161 297	160 712
Upplupna räntekostnader	33 048	22 880
Öresutjämning	-1	0
	287 511	309 791

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

Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelse och revisorer.

Malmö

Jan-Olov Jakobsson
Ordförande

Angela Garcia Castrillon
Styrelseledamot

Jenny Sellers
Styrelseledamot

Gabriella Olsson
Styrelseledamot

Kenneth Rosen
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Thaha Osman
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB

Kristin Bockasten
Av föreningen vald revisor

Hans Zelinski
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Nunnan i Malmö, org.nr. 716407-1040

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Nunnan i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 Augusti 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 från BoRevision 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 Nunnan i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 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

Kristin Bockasten
Av föreningen vald revisor

Hans Zelinski
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Nunnan i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN OLOV JAKOBSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-01-05 kl. 12:26:24



KENNETH ROSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-20 kl. 21:23:33



GABRIELLA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-05 kl. 12:42:01



ANGELA GARCIA CASTRILLON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-21 kl. 09:18:46



JENNY SELLERS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-22 kl. 12:06:34



HANS ZIELINSKI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-07 kl. 10:44:44



KRISTIN BOCKASTEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-05 kl. 20:55:13



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-08 kl. 10:31:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Nunnan i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS ZIELINSKI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-07 kl. 10:40:24



KRISTIN BOCKASTEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-05 kl. 20:51:47



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-08 kl. 10:30:38



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.