



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsföreningen Konstnären i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Konstnären i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6005 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fågelhandlaren 2	1964-01-02	1964
Friskyttan 1	1964-01-02	1964
Konstnären 10	1964-01-02	1964
Pärlfiskarna 1	1964-01-02	1964

Totalt 4 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
41	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 275
Totalt 41 objekt		4 275

Föreningens lägenheter fördelas på: 41 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jenny Nilsson	Ordförande	2024-10-23	
Linnea Berg	Ordförande	2023-11-07	2024-11-07
Linnea Berg	Ledamot	2023-11-07	
Mats Hellman	Ledamot	2021-10-25	
Anders Ljungdahl	Ledamot	2023-06-30	
Suheil Hamed	Ledamot	2023-11-07	
Lena Ahmad	Ledamot	2023-11-07	
Artan Bitiqi	Ledamot	2018-11-01	2024-11-29
Kochai Bariz	Suppleant	2022-10-31	
Nanthika Elin Avelin	Suppleant	2023-11-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Ahmad, Mats Hellman och Linnea Berg.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Hellman, Jenny Nilsson, Lena Ahmad och Linnea Berg.

Revisorer har varit: Anders Christensson med Per Inge Lindahl som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Björn Lippai (sammankallande) samt Katarina Svensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-23. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar, varav 6 var representerade med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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

Föreningen har under året amorterat 1,8 mkr på sina lån.

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

Senaste fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-01-26.

Under året har föreningen spolat, filmat och och fräst avloppsledningarna samt spolat dagvattenledningarna samt gjort en injustering av föreningens varmvattencirkulation. Under året har föreningen tillhandahållit färg/olja till entrédörrarna som medlemmarna har målat själva.

Under slutet av räkenskapsåret har styrelsen arbetat med upphandling av installation av individuell vattenmätning och debitering.

Föreningen har under året omförhandlat ett lån och i samband med detta gjort en större amortering av föreningens överlikviditet för att hålla nere räntekostnaderna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2024 Spolning och filmning av avloppsledningar

Samtliga

2022-2023 Byte takpapp, plåttinklädnader och fönster mot trädgård

Friskyttan 1, Pärlfiskaren 1 och Fågelhandlaren 2

2016 - 2022 Byte av tappvattenledningar

Pärlfiskaren 1 och Fågelhandlaren 2

2018-2019 Träfasader - målning

Pärlfiskaren 1 + Fågelhandlaren 2

2015 Byte av avloppsledningar, tappvattenledningar och värmeledningar

Konstnären 10 och Friskyttan 1

2015 Utbytt delar av värmecentral

2015-2016 Takbyte Garagetak

Konstnären 10

2015 Träfasader - målning

Konstnären 10 och Friskyttan 1

2008-2010 Byte av Garageportar

(Frivilligt, 5st har kvar originalport)

2004-2005 Byte av Trä/Alufönster

Fönster mot gata Friskyttan 1, Pärlfiskaren 1 och Fågelhandlaren 2

2004-2005 Byte av ytterbåge till Aluminium

Fönster mot gata, Konstnären 10.

ca 2004-2005 Byte plåttfasader på Garage

Friskyttan 1, Pärlfiskarna 1 och Fågelhandlaren 2

1998-1999 Byte av entrédörrar

samtliga

1998-1999 Byte av tegeltak

Konstnären 10

ca 1985 Byte plåttfasader

Konstnären 10

ca 1985 byte plåttfasader på garage

(Friskyttan 1, Pärlfiskarna 1 och Fågelhandlaren 2).

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

Underhållsmålning av träfasader på Norra Gulsparvsgatan är planerat att ske under hösten 2025

Föreningen håller på att implementera individuell vattenmätning och debitering

inom de närmsta åren planeras:

Byte eller relining av kvarstående 15 avloppsledningar i original

Föreningen utreder även åtgärd för renovering av ventilationskanaler.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 67.

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

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	116	86	89	127	166
Skuldsättning, kr/kvm	3 569	4 001	4 083	1 223	1 250
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 569	4 001	4 083	1 223	1 250
Räntekänslighet, %	6	6	6	2	2
Energikostnad, kr/kvm	238	239	215	188	204
Årsavgifter, kr/kvm	717	687	640	601	594
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	719	691	643	603	595
Nettoomsättning, tkr	3 075	2 939	2 737	2 568	2 538
Resultat efter finansiella poster, tkr	-194	-179	-172	375	440
Soliditet, %	24	23	21	44	46

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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). El debiteras separat och ingår inte i årsavgiften.

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 höga kostnader för avskrivningar samt räntekostnader.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 116 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja avgiften med 10% från 2024-10-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	824 290	0	0	824 290
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 825 723	0	-21 858	1 803 865
S:a bundet eget kapital, kr	2 650 013	0	-21 858	2 628 155
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 745 235	-179 496	21 858	2 587 597
Årets resultat, kr	-179 496	179 496	-194 011	-194 011
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 565 739	0	-172 153	2 393 586
S:a eget kapital, kr	5 215 752	0	-194 011	5 021 741

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 115 000 kr samt ianspråktagande skett med 136 858 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	2 565 739
Årets resultat, kr	-194 011
Reservation till underhållsfond, kr	-115 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	136 858
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 393 586

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 393 586
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING		2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 075 209	2 948 475
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	5 037
Summa Rörelseintäkter		3 075 209	2 953 512
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 048 442	-1 900 720
Övriga externa kostnader	Not 5	-93 047	-43 151
Personalkostnader	Not 6	-118 773	-116 964
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-552 084	-552 084
Summa Rörelsekostnader		-2 812 347	-2 612 918
Rörelseresultat		262 862	340 594
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		78 315	16 373
Räntekostnader och liknande resultatposter		-535 188	-536 462
Summa Finansiella poster		-456 873	-520 089
Resultat efter finansiella poster		-194 011	-179 496
Resultat före skatt		-194 011	-179 496
Årets resultat		-194 011	-179 496

BALANSRÄKNING

2025-04-302024-04-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	19 072 214	19 624 298
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		19 072 214	19 624 298
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		19 072 714	19 624 798

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		5 802	9 687
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 198 935	1 278 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	59 243	65 711
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 263 981	1 354 271
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	590 712	2 013 784
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		590 712	2 013 784
Summa Omsättningstillgångar		1 854 693	3 368 055
Summa Tillgångar		20 927 407	22 992 853

BALANSRÄKNING

2025-04-302024-04-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		824 290	824 290
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 803 865	1 825 723
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		2 628 155	2 650 013
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 587 597	2 745 235
Årets resultat		-194 011	-179 496
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		2 393 586	2 565 739
Summa Eget kapital		5 021 741	5 215 752

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	5 312 500	12 255 580
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		5 312 500	12 255 580
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 943 080	4 850 000
Leverantörsskulder		106 889	97 903
Skatteskulder		34 903	47 170
Övriga kortfristiga skulder		0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	508 294	526 447
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		10 593 166	5 521 521
Summa Skulder		15 905 666	17 777 101
Summa Eget kapital och skulder		20 927 406	22 992 853

KASSAFLÖDESANALYS	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	262 862	340 594
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	552 084	552 084
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	552 084	552 084
Erhållen ränta	78 345	17 490
Erlagd ränta	-530 413	-512 175
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	362 879	397 993
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	14 380	-15 597
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-26 211	-1 765 596
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-11 830	-1 781 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten	351 048	-1 383 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 850 000	-350 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 850 000	-350 000
Årets kassaflöde	-1 498 952	-1 733 200
Likvida medel vid årets början	3 268 715	5 001 916
Likvida medel vid årets slut	1 769 764	3 268 715

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 322 269	2 194 260
	Bredbandsabonnemang och IP-telefoni ej moms	76 260	76 260
	Uppvärmning ej moms	668 520	668 520
	Övriga primära intäkter	8 160	9 435
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 075 209	2 948 475
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 075 209	2 948 475
	Värme, vatten och bredband ingår i årsavgiften		
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	5 037
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	5 037
Not 4	Driftskostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-15 299	-7 995
	Snö och halk-bekämpning	-26 843	-42 100
	Reparationer	-69 002	-90 036
	Planerat underhåll	-136 858	0
	Försäkringsskador	-11 400	0
	El	-29 670	-26 176
	Uppvärmning	-751 281	-763 013
	Vatten	-237 926	-232 286
	Sophämtning	-116 142	-124 488
	Fastighetsförsäkring	-67 806	-61 955
	Kabel-TV och bredband	-82 621	-82 369
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-413 034	-390 525
	Förvaltningsavtalskostnader	-90 561	-79 776
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 048 442	-1 900 720

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-2 259
	Administrationskostnader	-4 612	-4 280
	Extern revision	-17 625	-11 925
	Konsultkostnader	-3 594	0
	Medlemsavgifter	-17 430	-17 430
	Föreningsverksamhet	-8 736	-5 657
	Övriga förvaltningskostnader	-41 050	-1 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-93 047	-43 151

Övriga förvaltningskostnader under året avser fuktutredning samt utredning av ventilation

Not 6	Personalkostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-74 490	-78 000
	Revisionsarvode	-8 595	-8 000
	Övriga arvoden	-7 292	-3 000
	Sociala avgifter	-28 396	-27 964
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-118 773	-116 964

Not 7	Byggnader och mark	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 890 270	24 890 270
	Ingående anskaffningsvärde mark	303 165	303 165
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	25 193 435	25 193 435
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 569 137	-5 017 052
	Årets avskrivningar	-552 084	-552 084
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 121 221	-5 569 137
	<i>Byggnader och mark</i>	19 072 214	19 624 298
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-04-30</i>	<i>2024-04-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	40 669 000	40 669 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	42 838 000	42 838 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	83 507 000	83 507 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-04-30</i>	<i>2024-04-30</i>
	Fastighetsinteckning	17 744 700	17 744 700
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	17 744 700	17 744 700

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-04-30	2024-04-30
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 179 052

1 254 931

Skattekonto

19 883

23 942

*Summa Övriga fordringar***1 198 935****1 278 873**

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-04-30	2024-04-30
-------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

383

413

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

58 861

65 297

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***59 243****65 711**

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2025-04-30	2024-04-30
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Nordea, fasträntekonto

590 712

2 013 784

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***590 712****2 013 784**

Not 11	Fond för yttre underhåll	2025-04-30	2024-04-30
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll

1 803 865

1 825 723

*Summa Fond för yttre underhåll***1 803 865****1 825 723**

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-04-30
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	1,07%	2026-03-17	443 080	0
Nordea Hypotek AB	2,88%	2026-03-19	3 000 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	4,48%	2025-08-25	6 250 000	0
Swedbank Hypotek AB	3,54%	2027-06-23	5 562 500	250 000
			15 255 580	350 000

Långfristig del

5 312 500

Nästa års amortering av långfristig skuld

250 000

Lån som ska konverteras inom ett år

9 693 080

Kortfristig del

9 943 080

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

350 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 400 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,72%

Finns swap-avtal

Nej

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	263 207	244 920
	Upplupna räntekostnader	37 714	32 939
	Övriga upplupna kostnader	207 373	248 588
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	508 294	526 447

Övriga upplupna kostnader omfattar upplupna styrelsearvoden och tillhörande arbetsgivaravgifter, upplupen el, värme och vattenkostnad samt sophämtning och upplupen kostnad för revision.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Jenny Nilsson Ordförande	Linnea Berg
Lena Ahmad	Suheil Hamed
Anders Ljungdal	Mats Hellman

Vår revisionsberättelse har lämnats

Anders Christensson
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Konstnären i Malmö, org.nr. 746000-6005

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Konstnären i Malmö för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

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 30 April 2025 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. Revisorerans 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt 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 Konstnären i Malmö för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30 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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Christensson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Konstnären i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JENNY NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-07-14 kl. 17:04:49



LENA AHMAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-07-23 kl. 09:15:31



SUHEIL HAMED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-08-20 kl. 21:31:03



ANDERS LJUNGDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-08-28 kl. 15:57:21



LINNEA BERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-08-20 kl. 16:48:06



MATS HELLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-07-15 kl. 09:24:40



ANDERS CHRISTENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-09-09 kl. 23:14:03



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-09-10 kl. 10:16:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Konstnären i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS CHRISTENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-09-09 kl. 23:18:23



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-09-10 kl. 10:13:54



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.