



## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Bostadsrättsförening Järven i Malmö



## **KALLELSE**

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Järven i Malmö kallas till ordinarie föreningsstämma torsdagen den **7 december 2023 kl. 18.30**. Körsång börjar kl. 18.00.

**Lokal: Stadionkyrkan Stensjögatan 1**

---

## **DAGORDNING**

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antalet revisorer och suppleant
20. Val av revisorer och suppleant
21. Beslut om antalet ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Första beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen
25. Föreningsstämmans avslutande

Efter stämman får medlemmarna tillfälle att ställa frågor till styrelsen.





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Järven i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5171 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-02-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun. Tomträttsavtalet gäller just nu till 2099-12-31 (ska sägas upp senast 2059-12-31 annars gäller avtalet ytterligare 40 år). Avgälden regleras vart 10:e år.

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Knutstorp 1	1959-01-01	1959
Knutstorp 6	1959-01-01	1959

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
61	p-platser	0
323	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20618
2	lokaler (hyresrätt)	487
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	64
1	lokal (föreningslokal)	118
<b>Totalt 388 objekt</b>		<b>21287</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 33 st 1 rok, 114 st 2 rok, 147 st 3 rok, 28 st 4 rok, 1 st 6 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jörgen Larsen	Ordförande	2023-06-28	
Charlotte Bernström	Ordförande	2021-12-30	2022-10-18
Rasmus Ågren	Ordförande	2022-10-18	2023-06-28
Tommy Roth	Ledamot	2015-02-17	2022-12-08
Lennarth Andersson	Ledamot	2016-06-20	
Jonas Nilsson	Ledamot	2022-12-08	
Marvet Okal	Ledamot	2022-12-08	2023-06-28
Kim Hockum	Ledamot	2022-12-08	
Emily Nilsson	Ledamot	2021-12-30	
Josefin Lundahl	Ledamot	2022-12-08	
Linda Lidia Zio	Ledamot	2021-03-23	2022-12-08
Qamar Happoush	Ledamot	2023-06-28	
Mikaela Svanberg	Ledamot	2021-03-23	2022-12-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Nilsson, Emily Nilsson och Qamar Happoush.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Tommy Roth, Jörgen Larsen, Marvet Okal, Charlotte Bernström, Kim Hockum, Josefin Lundahl, Rasmus Ågren, Qamar Happoush, Mikaela Svanberg.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Håkan Jönsson och Anna-Lena Tuvevsson med Nada Todorovic som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Elin Gräns (sammankallande) och Håkan Wilhelmsson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-08. På stämman deltog 72 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-06-28 för att välja ny styrelseordförande och ekonomiansvarig.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

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 våren 2023.

**Underhåll.**

Projektet med relining av avloppsrören stoppades i april 2022 då oegentligheter uppdagades. Polisanmälan om grovt bedrägeri inlämnades den 5:e juli 2023 som dock lades ned den 11:e juli utan någon märkbar insats från polisen.

Överprovning av beslutet är inskickat till polisen. Se beskrivning av projektet i separat skrift.

Föreningslokalen Grytet kunde inte användas under september 2023 pga läckage från ett övergivet avloppsrör i undertaket (vatten rann in bakvägen vid häftigt skyfall pga beläggning i hängränna). Röret är nu plugat och innertaket återställt.

2 st nya frånluftsfläktar installerades för lägenheterna i 6B.

#### **Ekonomi.**

4,5 mkr av de 10 mkr som lånades upp 2022 för att finansiera reliningprojektet amorterades av. Om inget oförutsatt inträffar planeras ytterligare 4 mkr att amorteras i april 2024 när ränta för lån på totalt 8,5 mkr ska skrivas om. Styrelsens strategi är att amortera ner lånen så långt möjligt med minimal buffert på transaktionskontot och att ta nya lån när större investeringar behöver göras.

Som ett resultat av bedrägeriet i reliningprojektet, och för att utsikterna att få tillbaka några pengar från VVS Status Sverige AB konkursbo eller genom en skadeståndsprocess är minimala, tas en extraordinär kostnad om 13,3 mkr i resultatet. Enligt bedömningen klassificeras 1,2 mkr som ett periodiskt underhåll medan 13,3 mkr kostnadsförs som en extraordinär kostnad.

Detta påverkar inte föreningens kassaflöde detta året utan har påverkat föreningens kassaflöde tidigare år eftersom utbetalningarna inte har uppstått detta räkenskapsår.

Trots det bekymmersamma omvärldsläget med hög inflation och ökande kostnader, men tack vare en dryg halv miljon kr i elprisstöd, har styrelsen kunnat välja att begränsa avgiftshöjningen till 2% fr.o.m. 2024-01-01.

#### **Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning.**

Rasmus Ågren och Marvet Okal avgick i förtid. Extra stämma hölls 2023-06-28 för att göra fyllnadsval. Jörgen Larsen valdes till styrelseledamot på 1,5 år och Qamar Happoush valdes på 0,5 år. Jörgen Larsen valdes till ordförande på 0,5 år.

I september 2023 tog Christina Jahn över HSB representatskapet från Lennart Andersson.

#### **Väsentliga avtal.**

Malmö Kommun har sagt upp arrendeavtalet för parkeringsplatserna på Stadiongatan per 2024-12-31. Nytt arrendeavtal gäller fr.o.m. 2025-01-01 och är på 52080 kr/år (30 st platser varav 2 st är handikappanpassade). Avtalet gäller nu bara ett år i taget med 6 månaders uppsägning.

Avtal tecknades med Compleo för månadsrapportering och support för de sex billaddpunkterna som finns till parkeringsplats nr. 563-568. Kostnaden är 99 kr/plats/månad.

Elleveransavtalet med Energiförsäljning AB är uppsagt per 2023-12-31 och Vattenfall börjar leverera el fr.o.m. 2024-01-01.

Nya fjärrvärmepriser för 2024 har skickats ut som visar en kostnadsökning på 3% jämfört med 2023 men ökningen är totalt ca 22% från nov. 2022 till nov. 2024.

**De senaste 15 åren har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2009	Avloppsledningar relinades
2013	Värmecentralerna moderniserades. Dörrautomatic installerades.
2016	Fasader Stadiogatan 55A-E omfogade. Föreningslokalen färdigställdes. Trapphusaggregaten med styrutrustning byttes ut i alla 7 trappuppgångar. Utrymningslarmet vindar och källare moderniserades. Serviceavtal ingicks med Tormax för 72 st. automatiska dörröppnare.
2017	Avtal skrevs med Home Solutions för avläsning av elmätarna till varje lägenhet.
2018	10 årigt "Total Fjärrvärme" avtal skrevs med Eon
2019	Takbeläggningen Stadiogatan 55 lades om. 3 st. solcellsanläggningar med total nominell effekt på 110 kW installerades på hustaken. Ventilationsaggregaten i dagverksamheten byttes ut och tvätterier installerades.
2020	Lägenheterna försågs med 3-fas elsystem. Miljöhusen försågs med automatisk brandsläckningsutrustning. Ett gym färdigställdes. Total avloppsspölning genomfördes. 3 st. laddningsstolpar för elbilar installerades till parkeringsplats nr. 563 - 568.
2021	Miljöhus, ventilationstrummor och avloppsledningar försågs med rättstopp. Fler avlopp kommer att åtgärdas. Värmeregleringen Stadiogatan 55 moderniserades. Trappbelysningen byts ut kontinuerligt till led-armaturer.

**Föreningen uppdaterar underhållsplanen kontinuerligt och planerar följande större åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Årtal	Ändamål
2024	Statusgenomgång och åtgärdande av bristfälliga fasadplåtar. Utfasning och ersättning av Hulkarna (mobil container för restavfall) i miljöhusen. 6-års kontroll av ventilationen till alla lägenheter.
2029/2030	Byte av fasad- och balkongfönster

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 394 .

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 394.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	0	188	196	221	169
Skuldsättning, kr/kvm	1 746	1 964	1 479	1 527	1 552
Räntekänslighet, %	2	3	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	217	179	175	162	186
Driftskostnad, kr/kvm	393	353	356	318	338
Årsavgifter, kr/kvm	707	705	693	652	629
Totala intäkter, kr/kvm	802	729	722	706	679
Nettoomsättning, tkr	17 063	15 522	15 372	15 032	14 467
Resultat efter finansiella poster, tkr	-12 126	2 073	1 835	2 574	1 164
Soliditet, %	29	39	43	41	37

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 eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 003 325	0	0	1 003 325
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	11 999 511	0	576 622	12 576 133
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>13 002 836</b>	<b>0</b>	<b>576 622</b>	<b>13 579 458</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	12 771 866	2 072 943	-576 622	14 268 187
Årets resultat, kr	2 072 943	-2 072 943	-12 125 970	-12 125 970
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>14 844 809</b>	<b>0</b>	<b>-12 702 592</b>	<b>2 142 217</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>27 847 645</b>	<b>0</b>	<b>-12 125 970</b>	<b>15 721 675</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 018 000 kr samt ianspråktagande skatt med 1 441 378 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	14 844 809
Årets resultat, kr	-12 125 970
Reservation till underhållsfond, kr	-2 018 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 441 378
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 142 217</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 142 217</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	15 303 475	14 544 944
Övriga intäkter	3	1 759 119	977 132
		<b>17 062 594</b>	<b>15 522 076</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-1 529 412	-1 149 155
Planerat underhåll	5	-1 441 378	-264 771
Fastighetsavgift/skatt		-554 367	-531 757
Driftskostnader	6	-21 535 589	-7 523 574
Övriga kostnader	7	-1 463 400	-1 246 169
Personalkostnader	8, 9	-565 367	-669 549
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 481 311	-1 666 697
		<b>-28 570 825</b>	<b>-13 051 672</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-11 508 231</b>	<b>2 470 404</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 377	4 232
Räntekostnader och liknande resultatposter		-628 115	-401 692
		<b>-617 738</b>	<b>-397 460</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-12 125 970</b>	<b>2 072 943</b>

**Balansräkning**

Not

2023-08-31

2022-08-31

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	10	47 187 127	48 656 985
Inventarier	11	68 704	80 155
Pågående nyanläggningar	12	0	14 376 839
		<b>47 255 831</b>	<b>63 113 979</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa anläggningstillgångar****47 256 331**      **63 114 479****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar		14 495	33 187
Avräkningskonto HSB Malmö		5 329 618	6 277 964
Övriga fordringar	14	576 467	42 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 038 867	883 560
		<b>6 959 447</b>	<b>7 237 569</b>

**Summa omsättningstillgångar****6 959 447**      **7 237 569****SUMMA TILLGÅNGAR****54 215 778**      **70 352 048**

**Balansräkning**

Not

2023-08-31

2022-08-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser

1 003 325

1 003 325

Fond för yttre underhåll

16

12 576 133

11 999 511

**13 579 458****13 002 836*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst

14 268 188

12 771 866

Årets resultat

-12 125 970

2 072 943

**2 142 218****14 844 809****Summa eget kapital****15 721 676****27 847 645****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

17, 18, 19

23 500 000

26 500 000

**Summa långfristiga skulder****23 500 000****26 500 000****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

17, 18, 19

12 500 000

14 000 000

Leverantörsskulder

442 659

56 527

Aktuella skatteskulder

15 532

-7 078

Övriga skulder

20

45 472

12 360

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21

1 990 439

1 942 594

**Summa kortfristiga skulder****14 994 102****16 004 403****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****54 215 778****70 352 048**

**Kassaflödesanalys**

Not

**2022-09-01**  
**-2023-08-31****2021-09-01**  
**-2022-08-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-12 125 970

2 072 943

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 481 311

1 666 697

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital****-10 644 659****3 739 640****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-670 224

-70 690

Förändring av kortfristiga skulder

489 699

-1 682 934

**Kassaflöde från den löpande verksamheten****-10 825 184****1 986 016****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

14 376 838

-6 932 095

**Kassaflöde från investeringsverksamheten****14 376 838****-6 932 095****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

-4 500 000

10 000 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten****-4 500 000****10 000 000****Årets kassaflöde****-948 346****5 053 921****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

6 277 964

1 224 044

**Likvida medel vid årets slut****5 329 618****6 277 965**

## 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.

#### 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 2022/2023.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 57 år. Avskrivningarna 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 1,94 %.

#### Inventarier

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

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

#### Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

#### Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 4 370 769 kr (fg år 4 370 769 kr)

**Not 2 Nettoomsättning**

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder	14 579 069	14 097 758
Årsavgifter lokaler, ej moms	88 468	85 608
Hysesintäkter	635 938	361 578
	<b>15 303 475</b>	<b>14 544 944</b>

**Not 3 Övriga intäkter**

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Ersättning försäkringsskador	0	5 768
Årsavgift el	968 686	707 188
Övriga intäkter	205 506	264 176
Elstöd	584 927	0
	<b>1 759 119</b>	<b>977 132</b>

**Not 4 Reparationer**

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Reparationer, bostäder	49 130	135 129
Reparationer av gemensamma utrymmen	106 582	115 473
Löpande underhåll tvättutrustning	101 798	151 590
Reparationer av installationer	33 114	3 405
Löpande underhåll Va/sanitet	39 142	515 158
Reparationer, Värme	13 595	0
Reparationer, Ventilation	0	37 712
Reparationer el/tele	133 957	21 877
Reparationer av byggnader utvändigt	3 989	6 500
Reparation av markytor	122 234	30 986
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	124 945	51 965
Löpande underhåll av hissar	524 352	77 094
Försäkringsärende	276 574	2 266
	<b>1 529 412</b>	<b>1 149 155</b>



**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
Periodiskt underhåll tvättutrustning	25 112	264 771
Periodiskt underhåll ventilation	223 056	0
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	1 193 210	0
	<b>1 441 378</b>	<b>264 771</b>

**Not 6 Driftskostnader**

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from. 2030-01-01

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 168 063	1 182 969
El	1 353 273	1 030 617
Uppvärmning	2 157 661	1 950 691
Vatten	979 718	837 851
Sophämtning	207 639	167 257
Tomträttsavgälder	1 676 237	1 676 354
Övrigt	701 407	677 835
Kostnad avseende ej utfört reliningarbete*	13 291 591	0
	<b>21 535 589</b>	<b>7 523 574</b>

\* Kostnaden för denna post innefattar kostnadsfört projektarbete avseende reliningen som aldrig färdigställdes.

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
Förvaltningsarvoden	448 023	440 278
Revisionsarvoden	25 500	24 125
Övriga externa kostnader	392 918	364 204
Förvaltaravtal	596 959	417 562
	<b>1 463 400</b>	<b>1 246 169</b>

**Not 8 Medelantalet anställda**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Medelantalet anställda	1	1

**Not 9 Anställda och personalkostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	319 500	319 500
Revisionsarvode	85 200	85 200
Löner och andra ersättningar	35 500	125 523
	<b>440 200</b>	<b>530 223</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	125 167	139 326
	<b>125 167</b>	<b>139 326</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>565 367</b>	<b>669 549</b>

**Not 10 Byggnader**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	85 312 281	85 312 281
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>85 312 281</b>	<b>85 312 281</b>
Ingående avskrivningar	-36 655 295	-35 000 048
Årets avskrivningar	-1 469 860	-1 655 247
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-38 125 155</b>	<b>-36 655 295</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>47 187 126</b>	<b>48 656 986</b>
Bokfört värde byggnader	207 674 000	207 674 000
Bokfört värde mark	141 438 000	141 438 000
	<b>349 112 000</b>	<b>349 112 000</b>

**Not 11 Inventarier**

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	342 485	342 485
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>342 485</b>	<b>342 485</b>
Ingående avskrivningar	-262 330	-250 880
Årets avskrivningar	-11 451	-11 450
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-273 781</b>	<b>-262 330</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>68 704</b>	<b>80 155</b>

**Not 12 Pågående nyanläggningar**

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	14 376 839	7 444 744
Inköp	107 962	6 932 095
Kostnadsfört relining	-14 484 801	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>14 376 839</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>14 376 839</b>

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-08-31	2022-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	576 467	27 233
Övriga fordringar	0	15 623
	<b>576 467</b>	<b>42 856</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalad administration	4 517	2 222
Upplupen intäkt el	297 957	200 796
Förutbetalad försäkring	88 191	86 782
Förutbetalad tomträtt	572 765	558 744
Övriga förutbetalda kostnader	75 437	35 016
	<b>1 038 867</b>	<b>883 560</b>

**Not 16 Fond för yttre underhåll**

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	11 999 511	10 173 282
Avsättning	2 018 000	2 091 000
Ianspråktagande	-248 168	-264 771
	<b>13 769 343</b>	<b>11 999 511</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2023-08-31	2022-08-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	55 379 000	54 679 000
	<b>55 379 000</b>	<b>54 679 000</b>

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Stadshypotek AB	1,03	2025-01-30	4 000 000	4 000 000
SEB Bolån	1,19	2024-04-28	6 500 000	6 500 000
SEB Bolån	0,67	2024-04-28	2 000 000	2 000 000
SEB Bolån	0,61	2023-05-28	0	1 500 000
Stadshypotek	4,035	2023-03-30	0	5 000 000
Swedbank hypotek	0,8	2023-05-25	0	4 500 000
Swedbank hypotek	3,94	2024-09-25	3 000 000	3 000 000
SEB Bolån	0,79	2024-06-28	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	0,59	2026-09-01	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	2,87	2025-06-01	3 000 000	3 000 000
Swedbank hypotek	4,30	2027-06-23	6 500 000	0
			<b>36 000 000</b>	<b>40 500 000</b>

**Not 19 Skulder till kreditinstitut**

12 500 000 kronor av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 4 500 000 kr

Beräknad skuld om 5 år 36 000 000 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	12 500 000	14 000 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	23 500 000	26 500 000
	<b>36 000 000</b>	<b>40 500 000</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Källskatt	14 855	0
Arbetsgivaravgifter	13 188	0
Mervärdesskatt	16 109	10 919
Övriga skulder	1 320	1 440
	<b>45 472</b>	<b>12 359</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Upplupna räntekostnader	98 655	61 339
Övriga upplupna kostnader	581 835	658 197
Förutbetalda hyror och avgifter	1 309 949	1 223 057
	<b>1 990 439</b>	<b>1 942 593</b>

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

Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelse och revisorer.

Malmö

Jörgen Larsen  
Ordförande

Christina Jahn

Jonas Nilsson

Emily Nilsson

Kim Hockum

Qamar Happoush

Josefin Lundahl

Vår revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi  
Revisor  
BoRevision

Håkan Jönsson  
Revisor  
Föreningsvald revisor

Anna-Lena Tuvevesson  
Revisor  
Föreningsvald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Järven i Malmö, org.nr. 746000-5171

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Järven i Malmö för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 2023 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 revisors sed 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av förvaltningsberättelsen har föreningen under året kostnadsfört ett tidigare projekt som redovisats som tillgång i balansräkningen. Tidigare redovisat pågående arbete bedöms inte ha motsvarande värde för föreningen. Fakturor betalda under tidigare räkenskapsår bedöms inte ha motsvarat utförda arbeten.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bilaga avseende projektet som kostnadsförts)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

### 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 uppger, 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 Järven i Malmö för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.



Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Jönsson  
Av föreningen vald revisor

Anna-Lena Tuvevesson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Järven i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JÖRGEN LARSEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-11-08 kl. 12:18:27



**EMILY NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-08 kl. 16:01:09



**JONAS NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-09 kl. 09:47:16



**QAMAR HAPPOUSH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-09 kl. 10:08:56



**KIM HOCKUM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-08 kl. 11:41:47



**JOSEFIN LUNDAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-08 kl. 17:48:25



**CHRISTINA JAHN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-08 kl. 15:54:15



**ANNA-LENA TUVESSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-12 kl. 12:19:25



**HÅKAN JÖNSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-09 kl. 13:31:26



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-13 kl. 09:12:18



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Järven i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNA-LENA TUVESSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-12 kl. 12:12:15



**HÅKAN JÖNSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-09 kl. 13:29:27



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-13 kl. 09:12:04



**VVS Status Sverige AB Relining Projektet**

Under åren 2008 och 2009 utförde Brf Järven relining av avloppsrör i fastigheten. Vintern 2020/2021 startade Högtrycksservice Öresund ("Spolbolaget") rutinmässig underhållsspolning och undersökning av avloppsrörens skick invändigt genom filmning. Efter undersökningen påstod Spolbolaget att det fanns stora skador på den gamla reliningen som i anledning därav behövde fräsas bort. Rören behövde enligt uppgift från Spolbolaget därefter relinas på nytt. Spolbolaget påstod ganska snart att det var fråga om ett större arbete ("**Projektet**"), varpå en konsult behövde anlitas. Spolbolaget genom dess ledande förman rekommenderade VVS Status Sverige AB ("**Statusbolaget**") ägare.

Projektet påbörjades i mars 2021 tillsammans med Statusbolaget och dess ägare fick i uppdrag att agera beställarrepresentant och projektledare. Ett konsultkontrakt ABK 09 på löpande räkning med takpris ingicks med Statusbolaget, som innefattade att Statusbolaget skulle utreda, granska och ta fram en handlingsplan för Projektet.

I september 2021 startade Statusbolagets ägare företaget Reliningexperten FKG Sverige AB ("**FKG**").

Spolbolaget fortsatte med spolning och filmning av avloppsrören under sommaren/hösten 2021 men arbetet avbröts och Spolbolaget avpolletterades i oktober 2021 då säkerheten kring deras arbete i fastigheten sades vara bristfällig och viss person från Spolbolaget sades uppföra sig klandervärt. Det har senare visat sig vara fabricerade skäl för att få bort Spolbolaget och därigenom möjliggöra att Projektet skulle genomföras med involvering av Statusbolagets ägares nystartade företag FKG.

Det var Spolbolagets ledande förman, och därutöver förespråkare för Statusbolaget ägare som projektledare, som var den drivande kraften på Spolbolaget som fick Brf Järven att ta det formella beslutet att avbryta samarbetet med Spolbolaget. När Spolbolaget blev avpolletterat från Projektet anlidades den ledande förmannen från Spolbolaget formellt av Statusbolaget.

I oktober 2021 undertecknades ett tillägg till Konsultkontraktet med Statusbolaget där ett förfrågningsunderlag skulle tas fram i syfte att tillställas ett antal reliningföretag. Av tillägget framgår vidare att Statusbolagets ägare skulle vara projektledare och därigenom tillse Brf Järvens intressen gentemot underentreprenörer under upphandling och projektgenomförande. Det togs dock aldrig fram något förfrågningsunderlag, utan Statusbolaget påtalade för Brf Järven, gång efter annan, att rörreparationer måste göras akut och därmed tillsåg Statusbolaget att konkurrenter hölls ute och kunde kontrollera händelseförloppet för Projektet.

Brf Järvens ordförande avgick i november 2021 på grund av ohälsa. HSB ingick ett förvaltaravtal 2021-11-01 med Brf Järven. Ny styrelseordförande valdes in i december 2021

Då fakturorna för Projektet som inkommit från Statusbolaget inte ansågs rimliga av HSB, anlidades HSB i februari 2022 av Brf Järven för att utreda och bedöma Projektets resultat och kostnader. Ett

avstämningsmöte med Statusbolaget och HSB:s specialister ägde rum på Brf Järvens kontor 2022-04-11. Projektet stoppades i samband därmed och Statusbolagets ägare accepterade att betala tillbaka 3,2 miljoner kronor som avsåg faktura 1441 och faktura 1447 samt faktura 1436 på 1,9 miljoner kronor som avsåg deposition av utrustning som Statusbolaget skulle använda för Projektet. Statusbolagets ägare förnekade därefter parternas överenskommelse och bestred Brf Järvens kravbrev, och sedan även inkassokravet.

I maj 2022 erhöll Brf Järven ett utlåtande från Bengt Mattsson, expert på vatten och avlopp, baserad på granskat material. I anledning av att dokumentationen var bristfällig hade Bengt Mattsson svårt att uttala sig. Lägenheterna bedömdes vara i godkänt skick för sin ålder om 67 år efter relining 2009. Vad gäller arbetet som Statusbolagets ägare påstått ha utfört konstaterades att de stående stammarna såg mycket bra ut och att inget hade lossnat. Inget arbete (slipning, fräsning m.m.) synes utfört på besiktigade åtta stammar.

Brf Järvens styrelseordförande avgick i september 2022 på grund av ohälsa och vice ordförande tog över ordförande förtroendet.

I oktober 2022 anlätades det externa företaget ISAB för att genomföra en utredning på plats i fastigheten. Arbetet innefattade spolning och filmning av horisontala bottenledningar i källaren samt stickprov i vertikala stammar.

I november erhöll Brf Järven ytterligare en utredning från Bengt Mattson baserad på ISAB:s undersökning och de kostnader som fakturerats av Statusbolaget. Brf Järven har betalat fakturor till Statusbolaget om totalt cirka 10 miljoner kronor samt tillkommande moms om cirka 2,5 miljoner kronor som bedömt totalt betingar ett utfört arbete av maximalt ca 2,5 mkr (inkl. moms).

I juni 2023 fick Brf Järven vetskap om att Statusbolaget var försatt i konkurs. Under extrastämman 2023-06-28 valdes ny ordförande för Brf Järven.

Polisanmälan lämnades in till polisen 2023-07-05 gäller grovt bedrägeri. Polisanmälan lades ned 2023-07-11 utan att förundersökning inletts. Överprövning av polisens beslut lämnades in 2023-10-09, efter att extern advokatfirma konsulterats, gäller även påtalan om grovt missbrukat förtroende och ett utnyttjande av Brf Järven som saknade kompetens att genomskåda bedrägeriet av Statusbolagets ägare.

I Statusbolagets uppdrag ingick att lagra all dokumentation framtagen under Projektet, inklusive filmer av rörens invändiga status. Brf Järven har utan framgång försökt få tillbaka denna dokumentation. Krav som därefter riktats mot Statusbolagets konkursförvaltare. Dokumentationen tros innehålla bevis mot Statusbolaget och dess ägare.

I förra bokslutet låg Projektet som pågående arbete. Eftersom utsikterna att få några pengar tillbaka för arbete betalt men inte utfört är minimal så drabbas Brf Järven i detta bokslut av en exceptionell kostnad om 13,3 mkr enligt förklaring ovan.

# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.





Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.