



# ÅRSREDOVISNING 2022-2023

HSB brf Almedal i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Almedal i Malmö kallas härmed till föreningsstämma tisdagen den 6 februari 2024. På stämman tas första beslutet om nya stadgar för bostadsrättsföreningen.

**Tid: 19:00**

**Plats: Scandic Segevång, Segesvängen**

---

---

## DAGORDNING

1. Föreningsstämman öppnas
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse behörigen skett
10. Styrelsens årsredovisning
11. Revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
15. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor och eventuell suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning
23. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
24. Information om och första beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen (minst enkel majoritet krävs)
25. Inkomna motioner/övriga ärenden som styrelsen vill hänskjuta till stämman för beslut
26. Avslutning

Välkomna!

Styrelsen i HSB Brf Almedal



Styrelsen för HSB Brf Almedal i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1961 på fastigheten Ögonfransen 2 samt Ögonlocket 1213 som föreningen innehar med tomträtt. Adresserna är: Kronetorpsgatan 60A-B, 62 A-C, 64 A-L, 66 A-C, 68 A-B samt Segevångsgatan 13 A - 21 B

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	50
2	185
3	102
4	60
Totalt:	397
Lokaler, bostadsrätt	1
Lokaler, hyresrätt	5
Garage	75
Parkeringsplatser	150
Total lägenhetsyta	24 375 kvm
Total lokalyta	216 kvm
Lägenheternas medelyta	61,4 kvm

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-09. Närvarande var 23 röstberättigade medlemmar.

### Styrelsen under verksamhetsåret

Styrelsen konstituerade sig, 2023-02-23 enligt följande:

Roller:		Valda t o m årsstämman
Ordförande:	Caroline Persson	2024
Vice ordförande:	Mirza Ugljanin	2024
Sekreterare:	Kristin Svensson	2024
Studieorganisatör:	Thomas Thörn	2025
Ledamot:	Peter Freed	2025
Ledamot:	Johan Nordström	2025
Utsedd av HSB:	Claes Mortin	

### Revisorer

Johnny Nilsson	Av föreningen vald revisor	2024
BoRevision	Utsedd av HSB Riksförbund	

### Valberedning

Julia Alalehto

### Firmatecknare två i förening

Mirza Ugljanin, Caroline Persson, Johan Nordström och Kristin Svensson.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Caroline Persson och Mirza Ugljanin som ordinarie ledamöter samt Thomas Thörn och Johan Nordström som suppleanter.

### Förvaltare

Kenneth Kalläne har varit anställd som förvaltare under hela verksamhetsåret.

Styrelsen har också under året deltagit i 10 st byggmöten för entreprenaden tappvatten. På dessa byggmöten har minst 2 ledamöter deltagit.

Första torsdagen i varje månad, undantaget juli, har styrelsen haft öppet hus för medlemmar.

Styrelsen har med 2 ledamöter deltagit på 8 styrelsemöten i Ögonlocket.

För att förbättra styrelsearbetet sker det fortlöpande utbildningar på olika nivåer i styrelsen. Under räkenskapsåret har styrelsemedlemmarna deltagit i 4 st digitala HSB-utbildningar.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 24/4.

Styrelsen hade sin årliga översyn av underhållsplanen 2 maj där följande stora kommande underhåll/projekt justerats tidsmässigt med ungefärlig projektstart enligt nedan:

Tappvatten	2022/2024
Byte av passersystem	2023
Relining av avlopp	2023/2025
Utbyte av elledningar	2025/2026
Målning trapphus	2025/2026

Eftersom ovanstående projekt är stora och styrelsen har för avsikt att separera projekten finns det risk för förseningar men ordningen bör vara som ovan utifrån nuvarande status. Projekten överlappas till viss del eftersom projektering startar innan utförandet.

Projekten kommer att finansieras med eget kapital och nya lån.

### **Ögonlockets Fastighetsförvaltning Ekonomisk Förening**

Brf Almedal har varit representerad i den gemensamma styrelsen för Ögonlocket genom:

Ordförande	Peter Freed
Ledamot	Caroline Persson
Suppleant	Mirza Ugljanin

Ögonlockets styrelse har tillsammans med förvaltningen under året deltagit i arbetet med att utveckla service och justera rutiner hos förvaltningen. Styrelsen i Almedal vill tacka förvaltningen för ett väl utfört arbete under året.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 771 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Styrelsen anser att avgifterna de kommande åren ska höjas så att avskrivningstakten motsvaras av amortering för respektive underhåll och att likviditetskrav respekteras.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 50 670 000 kr.

Under året har föreningen amorterat 1 605 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 32 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna, minst i takt med avskrivningstakten, för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

### **Medlemsinformation**

Under året har 26 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 464 medlemmar (460 föregående år).

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.

### **Styrelsens slutord**

Styrelsen vill tacka alla medlemmar för förtroendet och för det stöd vi fått. Vi hoppas att även kommande räkenskapsår kommer att präglas av god stämning och samförstånd.

Ni når oss i styrelselokalen i 62 första torsdagen i månaden eller genom att lägga ett meddelande i brevlådan.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Nettoomsättning	19 819	20 470	19 909	18 291	16 871
Rörelsens kostnader	-17 469	-16 866	-18 010	-15 016	-13 777
Finansiella poster, netto	-1 877	-180	-219	-229	-244
Årets resultat	3 486	3 424	1 680	3 003	2 850
Likvida medel & fin placeringar	21 504	35 537	4 269	10 857	9 465
Skulder till kreditinstitut	50 670	52 275	20 175	21 075	21 975
Fond för yttre underhåll	9 004	8 370	7 806	7 992	7 300
Balansomslutning	101 742	100 963	63 983	63 973	60 738
Fastigheters taxeringsvärde	262 059	262 059	259 293	259 293	259 293
Soliditet (%)	47	41	61	61	60
Räntekostnad kr/kvm	77	8	10	11	11
Låneskuld kr/kvm	2 060	2 151	830	857	894
Avgift kr/kvm	771	730	694	669	637

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	1 313 545	8 240 555	8 370 411	22 973 374	3 423 743	<b>44 321 628</b>
Ianspråktagande 2022/23 av yttre fond			-289 554	289 554		<b>0</b>
Avsättning 2022/23 till yttre fond			923 000	-923 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				3 423 743	-3 423 743	<b>0</b>
Årets resultat					3 486 092	<b>3 486 092</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 313 545</b>	<b>8 240 555</b>	<b>9 003 857</b>	<b>25 763 671</b>	<b>3 486 092</b>	<b>47 807 720</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	25 763 671
årets vinst	3 486 092
	<b>29 249 763</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	29 249 763
	<b>29 249 763</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



<b>Resulträkning</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	19 818 930	18 713 905
Övriga intäkter	3	2 648 221	1 756 427
		<b>22 467 151</b>	<b>20 470 332</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-1 628 590	-1 049 719
Planerat underhåll	5	-289 554	-308 331
Fastighetsavgift/skatt		-651 423	-623 633
Driftskostnader	6	-11 527 804	-11 159 493
Övriga kostnader	7	-1 246 687	-1 062 143
Personalkostnader	8	-546 951	-582 622
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 577 050	-1 648 995
Utrangeringar av materiella anläggningstillgångar		0	-431 652
		<b>-17 468 059</b>	<b>-16 866 588</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 999 092</b>	<b>3 603 744</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		364 012	17 593
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 877 011	-197 594
		<b>-1 512 999</b>	<b>-180 001</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 486 092</b>	<b>3 423 743</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	57 841 952	59 413 930
Inventarier	10	50 719	55 791
Pågående nyanläggningar	11	19 285 963	4 233 699
		<b>77 178 634</b>	<b>63 703 420</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	4 400	4 400
Andra långfristiga fordringar	13	686 850	686 850
		<b>691 250</b>	<b>691 250</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>77 869 884</b>	<b>64 394 670</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		23 824	10 226
Avräkningskonto HSB Malmö		6 502 746	35 534 756
Övriga fordringar	14	822 009	44 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 521 253	976 525
		<b>8 869 832</b>	<b>36 566 102</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	16	15 000 000	0
		<b>15 000 000</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 900	1 833
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>23 871 732</b>	<b>36 567 935</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>101 741 616</b>	<b>100 962 605</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		1 313 545	1 313 545
Uppåtelseavgifter		8 240 555	8 240 555
Fond för yttre underhåll	17	9 003 857	8 370 411
		<b>18 557 957</b>	<b>17 924 511</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		25 763 671	22 973 374
Årets resultat		3 486 092	3 423 743
		<b>29 249 763</b>	<b>26 397 117</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>47 807 720</b>	<b>44 321 628</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	34 560 000	45 055 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 560 000</b>	<b>45 055 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	16 110 000	7 220 000
Leverantörsskulder		360 813	1 794 142
Aktuella skatteskulder		71 855	49 290
Övriga skulder	21	85 470	85 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2 745 758	2 437 091
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 373 896</b>	<b>11 585 977</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>101 741 616</b>	<b>100 962 605</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		3 486 092	3 423 743
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 577 050	2 080 647
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>5 063 142</b>	<b>5 504 390</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 335 740	106 236
Förändring av kortfristiga skulder		-1 102 081	1 455 561
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 625 321</b>	<b>7 066 187</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-15 052 264	-7 898 763
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-15 052 264</b>	<b>-7 898 763</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	33 000 000
Amortering av lån		-1 605 000	-900 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 605 000</b>	<b>32 100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-14 031 943</b>	<b>31 267 424</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		35 536 589	4 269 165
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>21 504 646</b>	<b>35 536 589</b>

## 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 59 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 1,75 %.

#### 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.

#### Lånfristiga skulder

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder	18 801 270	17 732 736
Årsavgifter lokaler	65 912	62 168
Hysesintäkter garage och p-platser	763 169	742 209
Hysesintäkter lokaler	188 579	176 792
	<b>19 818 930</b>	<b>18 713 905</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Intäkter el	1 376 741	1 033 553
Intäkter bredband	308 880	308 880
Överlåtelse och pantförskrivning	57 817	73 236
Ersättning försäkringsskador	0	253 014
Övriga intäkter	114 925	87 744
Elstöd	789 858	0
	<b>2 648 221</b>	<b>1 756 427</b>

## Not 4 Reparationer

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Material löpande underhåll	11 141	21 680
Reparationer, bostäder	78 714	60 313
Reparation, lokaler	0	1 673
Reparationer av gemensamma utrymmen	26 697	44 291
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	87 508	91 022
Reparationer av installationer	35 660	2 046
Reparationer, VA/sanitet	167 783	140 810
Reparationer, Värme	110 114	103 579
Reparationer, Ventilation	51 394	16 419
Reparationer el/tele	115 017	103 674
Reparationer hissar	26 484	17 750
Reparationer, TV/antennutrustning	22 452	109 902
Reparation av markytor	42 411	59 625
Reparation av garage	8 176	13 020
Försäkringsskador	829 840	176 910
	15 199	87 005
	<b>1 628 590</b>	<b>1 049 719</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	289 554	0
Planerat UH VA/sanitet	0	253 768
Planerat UH Ventilation	0	12 125
Planerat UH TV/antennutrustning	0	42 438
	<b>289 554</b>	<b>308 331</b>

### Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from. 2025-01-01

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 133 493	3 141 818
El	1 827 131	1 534 636
Uppvärmning	2 461 643	2 574 035
Vatten	1 295 356	1 102 992
Sophämtning och källsortering	624 093	608 659
Tomträttsavgälder och arrenden	1 233 200	1 233 282
Övrigt	952 888	964 070
	<b>11 527 804</b>	<b>11 159 492</b>

### 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	353 113	333 138
Revisionsarvoden	25 939	24 463
Överlåtelse och pantförskrivning	55 894	72 233
Avgifter för juridiska åtgärder	595 244	390 431
Övriga externa kostnader	216 497	241 877
	<b>1 246 687</b>	<b>1 062 142</b>

## Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	355 000	355 000
Revisionsarvode	15 000	15 000
Löner och andra ersättningar	47 800	75 200
	<b>417 800</b>	<b>445 200</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	129 151	137 422
	<b>129 151</b>	<b>137 422</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>546 951</b>	<b>582 622</b>

Bostadsrättsföreningen har inga anställda.

## Not 9 Byggnader

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	90 036 951	86 953 717
Investering hissar	0	3 578 689
Utrangering hissar	0	-742 330
Investering cykelskjul och räddningsvägar	0	246 875
Investering garagerenovering		0
Investering tappvattenstammar		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>90 036 951</b>	<b>90 036 951</b>
Ingående avskrivningar	-30 623 021	-29 289 776
Utrangering hissar	0	310 678
Årets avskrivningar	-1 571 978	-1 643 923
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 194 999</b>	<b>-30 623 021</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 841 952</b>	<b>59 413 930</b>
Taxeringsvärden byggnader	194 712 000	194 712 000
Taxeringsvärden mark	67 347 000	67 347 000
	<b>262 059 000</b>	<b>262 059 000</b>



### Not 10 Inventarier

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	76 079	76 079
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>76 079</b>	<b>76 079</b>
Ingående avskrivningar	-20 288	-15 216
Årets avskrivningar	-5 072	-5 072
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 360</b>	<b>-20 288</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 719</b>	<b>55 791</b>

### Not 11 Pågående nyanläggningar

Årets byggnation avser passagesystem som beräknas bli klart under 2023 samt relining/stammar som beräknas bli klart under 2024.

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	4 233 699	160 500
Inköp under året	15 052 264	7 898 763
Överfört till Byggnader / Inventarier	0	-3 825 564
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 285 963</b>	<b>4 233 699</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 285 963</b>	<b>4 233 699</b>

### Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Ögonlockets fastighetsförvaltning	3 800	3 800
Egna Br, långavarigt bruk	100	100
	<b>4 400</b>	<b>4 400</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 400</b>	<b>4 400</b>

### Not 13 Andra långfristiga fordringar

Avser lån till Ögonlockets fastighetsförvaltning

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	686 850	686 850
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>686 850</b>	<b>686 850</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>686 850</b>	<b>686 850</b>

### Not 14 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	822 009	44 595
	<b>822 009</b>	<b>44 595</b>

### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	236 305	8 140
Förutbetalda kostnader tomträtsavgäld	411 067	411 067
Förutbetalda kostnader försäkring	152 712	148 289
Övr förutb kostn, uppl int	82 229	82 004
Upplupen intäkt el	505 627	327 024
Kreditering Ögonlocket	133 313	0
	<b>1 521 253</b>	<b>976 524</b>

### Not 16 Kortfristiga placeringar

	2023-08-31	2022-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	15 000 000	0
	<b>15 000 000</b>	<b>0</b>

### Not 17 Fond för yttre underhåll

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	8 370 410	7 805 741
Avsättning	923 000	873 000
Ianspråktagande	-289 553	-308 331
	<b>9 003 857</b>	<b>8 370 410</b>

### Not 18 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	56 309 800	56 309 800
	<b>56 309 800</b>	<b>56 309 800</b>

### Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Swedbank	1,75	2023-11-24	5 000 000	5 000 000
Swedbank	1,02	2022-09-28	0	5 000 000
Swedbank	0,92	2025-06-18	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2,15	2023-08-28	0	1 275 000
Swedbank	0,74	2024-12-20	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	3,51	2024-06-30	10 890 000	11 000 000
Stadshypotek	3,87	2026-06-30	10 890 000	11 000 000
Stadshypotek	3,93	2027-06-30	10 890 000	11 000 000
SBAB	4,06	2025-09-09	5 000 000	0
			<b>50 670 000</b>	<b>52 275 000</b>

### Not 20 Skulder till kreditinstitut

16 110 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 1 605 000 kr.

Beräknad skuld om 5 år 49 020 000 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	16 110 000	7 220 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	34 560 000	45 055 000
	<b>50 670 000</b>	<b>52 275 000</b>

### Not 21 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Mervärdesskatt	19 350	19 214
Depositioner	63 000	63 000
Övriga skulder	3 120	3 240
	<b>85 470</b>	<b>85 454</b>

## Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader - lån	251 405	16 144
Upplupna kostnader el	162 138	193 591
Upplupna kostnader värme	115 466	107 864
Upplupen sophämtning	48 034	23 046
Upplupna arvoden	232 500	228 811
Upplupen kostnad tilläggsdebitering Ögonlocket	0	72 645
Övriga upplupna kostnader	64 725	150 185
Förutbetalda hyror och avgifter	1 755 789	1 644 805
Upplupen vatten	115 702	0
	<b>2 745 759</b>	<b>2 437 091</b>

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

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö

Caroline Persson  
Ordförande

Peter Freed

Kristin Svensson

Mirza Ugljanin

Johan Nordström

Thomas Thörn

Patrik Büssow

Vår revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor  
BoRevision i Sverige AB

Johnny Nilsson  
Av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Almedal i Malmö, org.nr. 746000-5395

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Almedal 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

### 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 Almedal 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 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 revisionsssed 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 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 provar 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.

Digitalt signerad av

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johnny Nilsson  
Av föreningen vald revisor



# 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 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 behandla

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.











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.