



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Anneberg i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5593 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-19.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Arkitekten 1	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1967
Arkitekten 2	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1967
Arkitekten 3	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1967
Arkitekten 4	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1967
Arkitekten 5	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1967

Totalt 5 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
204	garageplatser	0
140	p-platser	0
315	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	26 516
Totalt 659 objekt		26 516

Föreningens lägenheter fördelas på: 63 st 2 rok, 222 st 3 rok, 30 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Stefan Söderby	Ordförande
Kjell Åke Svensson	Ledamot
Peter Mann	Ledamot
Leif Jönsson	Ledamot
Gary Rosenquist	Ledamot
Helena Ekblad	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Söderby, Leif Jönsson och Helena Ekblad.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stefan Söderby, Leif Jönsson, Gary Rosenquist och Helena Ekblad.

Revisorer har varit: Elin Nordell och Ingrid Jönsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Lars Hallberg (sammanställande), valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 53 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2024-02-27. På extrastämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 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 2023-09-14.

Ny brandlarmscentral i garaget

Ny belysning i källar gångarna

Förstärkt belysning i garage samt förbättrad ljusstyrning

Förbättring av utemiljö samt lekplats

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2022

- Målning av staket vid ned/uppfart till garaget

2021

- Samtliga av låghusens entréer har slipats och fått ny ytbehandling.
- Beskrining av träd och buskar samt nya rabatter vid två av höghusen.
- Högtryckstvättning av stensatta ytor.
- Muren vid garagets ned- och uppfarter har renoverats och målats.

2020

- Elmätare inklusive insamlingssystem har bytts ut, föreningen har individuell mätning och debitering (IMD).
- Relining av dagvattenledningarna.
- Utemiljön vid höghusens gavlar har fräschats upp med bland annat vindskydd och nya växter.
- OVK i höghusen har slutförts.

2019

- Stamrenovering innehållande relining av avloppsstammar, nya tappvattenrör samt värmesystem innehållande nya värmeväxlare, installation av värmepumpar samt byte av radiatorer har slutförts.
- Renovering av tegelfasader, balkongskärnväggar samt grundmurar på 8-vån husen.
- Utemiljön vid hus 11 – 35 har fräschats upp med bland annat nya växter.
- 10 st laddplatser för elfordon har installerats med bidrag från Klimatklivet och Naturvårdsverket.
- Ny oljeavskiljare för biltvättplatserna har installerats.
- OVK i höghusen har påbörjats.

2018

- Stamrenovering med bland annat relining av avloppsstammar, nya tappvattenrör samt värmesystem påbörjades.
- Byte av entrépartier i höghusen.

2017

- Renovering av tegelfasader, grundmurar och entréer på låghusen slutfördes.
- Installation av larm på entrédörrar och källardörrar i samtliga hus samt byte av passagesystem och porttelefoni.
- Nytt tvättbokningssystem har installerats.
- Besiktning av lekplatserna
- Renovering av biljardrummet
- Åtgärder på trädgårdsytorna, bland annat gallra bland träden
- Inventering av skyddsrumsutrustning

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

- Uppförande av miljöhus
- Omläggning utav tjärpapp på hustaken
- Utbyte av entré dörrar källare & garage
- Renovering av fritidslokalen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 37 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 434 och under året har det tillkommit 45 och avgått 36 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 443.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	181	225	80	241	237
Skuldsättning, kr/kvm	4 142	4 145	4 301	4 461	4 472
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 142	4 145	4 301	4 461	4 472
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	205	189	180	166	187
Årsavgifter, kr/kvm	806	743	740	736	709
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	94	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	883	790	785	784	752
Nettoomsättning, tkr	22 376	20 726	2 036	20 154	19 492
Resultat efter finansiella poster, tkr	805	864	450	512	805
Soliditet, %	20	19	18	18	16

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Föreningen mäter och debiterar varje bostadsrätt förbrukning av el, TV, bredband, värme och vatten ingår i årsavgiften.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 069 000	0	0	1 069 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 348 399	0	-132 203	9 216 196
S:a bundet eget kapital, kr	10 417 399	0	-132 203	10 285 196
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	16 156 280	864 226	-132 203	17 152 709
Årets resultat, kr	864 226	-864 226	457 969	804 883
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	17 020 506	0	325 766	17 957 592
S:a eget kapital, kr	27 437 905	0	193 563	28 242 788

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 889 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 021 203 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	17 152 709
Årets resultat, kr	804 883
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	17 957 592

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	17 957 592
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	22 375 962	20 725 572
Övriga intäkter	3	1 055 440	229 948
		23 431 402	20 955 520
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 367 673	-843 291
Planerat underhåll	5	-1 021 203	-529 673
Fastighetsavgift/skatt		-541 515	-519 465
Driftskostnader	6	-11 560 332	-11 039 309
Övriga kostnader	7	-976 068	-845 207
Personalkostnader	8	-441 886	-427 486
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 832 294	-4 564 495
		-19 740 971	-18 768 926
Rörelseresultat		3 690 431	2 186 594
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		149 555	22 753
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 035 103	-1 345 121
		-2 885 548	-1 322 368
Årets resultat		804 883	864 226

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	125 977 931	129 810 226
Pågående nyanläggningar	10	0	0
		125 977 931	129 810 226
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		125 978 431	129 810 726
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 462	774
Avräkningskonto HSB Malmö		3 205 519	3 167 405
Övriga fordringar	12	2 739 028	1 580 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 025 058	1 853 576
		7 971 067	6 602 473
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	8 000 000	4 500 000
		8 000 000	4 500 000
Summa omsättningstillgångar		15 971 067	11 102 473
SUMMA TILLGÅNGAR		141 949 498	140 913 199

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 069 000	1 069 000
Fond för yttre underhåll	15	9 216 196	9 348 399
		10 285 196	10 417 399
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		17 152 709	16 156 280
Årets resultat		804 883	864 226
		17 957 592	17 020 506
Summa eget kapital		28 242 788	27 437 905
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	89 432 468	69 832 468
Summa långfristiga skulder		89 432 468	69 832 468
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	20 400 000	40 070 000
Leverantörsskulder		1 424 382	626 495
Övriga skulder	19	229 364	231 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 220 496	2 715 016
Summa kortfristiga skulder		24 274 242	43 642 826
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 949 498	140 913 199

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		804 883	864 226
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 832 294	4 564 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		4 637 177	5 428 721
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 330 480	-306 527
Förändring av kortfristiga skulder		301 417	119 819
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 608 114	5 242 013
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-70 000	-4 135 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-70 000	-4 135 750
Årets kassaflöde		3 538 114	1 106 263
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 667 405	6 561 142
Likvida medel vid årets slut		11 205 519	7 667 405

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 65 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 8 073 066 kr (föregående år 8 073 066 kr)

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	20 001 216	18 869 412
Hysesintäkter	990 884	1 020 289
Årsavgifter El	1 383 512	835 871
	22 375 612	20 725 572

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
El-bidrag	856 316	0
Ersättning försäkringsskador	38 935	56 700
Övriga intäkter	160 189	173 248
	1 055 440	229 948

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Reparationer, bostäder	0	9 737
Reparation, lokaler	0	70 893
Reparationer av gemensamma utrymmen	55 944	10 173
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	86 992	54 893
Reparationer av installationer	73 240	4 682
Reparationer, va/sanitet	94 612	117 834
Reparationer, värme	5 796	0
Reparationer, ventilation	67 168	56 696
Reparationer el/tele	191 922	35 670
Reparationer hissar	225 495	135 369
Reparationer av byggnader utvändigt	5 250	115 388
Reparationer, tv-/antennutrustning	21 301	21 792
Reparation av markytor	341 076	128 245
Reparation av p-platser	0	2 856
Reparation av garage	59 357	14 744
Reparation försäkringsärende	139 522	46 972
Reparation, övrigt	0	17 348
Avrundningar	-2	-1
	1 367 673	843 291

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	115 438
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	99 804
Periodiskt underhåll markytor	184 375	63 750
Periodiskt underhåll av installationer	0	203 000
Periodiskt underhåll av gemensamma utrymmen, tvättstuga	54 518	0
Periodiskt underhåll lokaler	0	47 681
Periodiskt underhåll el/tele	782 310	0
	1 021 203	529 673

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 509 619	2 603 856
El	2 038 018	1 722 986
Uppvärmning	2 302 547	2 384 034
Vatten	1 104 402	906 869
Sophämtning	389 517	349 889
Övriga avgifter	1 047 923	921 609
Tomträttsavgälder	2 168 306	2 150 066
	11 560 332	11 039 309

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	383 990	371 104
Revisionsarvoden	27 625	25 822
Medlemsavgift HSB	131 140	131 140
Överlåtelseavgift	44 314	32 463
Pantförskrivningsavgift	35 488	27 473
Föreningsverksamhet	26 170	74 851
Förbrukningsinventarier	50 306	32 170
Avgifter för juridiska åtgärder	58 750	7 126
Övrigt	218 285	143 058
	976 068	845 207

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	319 488	308 646
Ersättningar till övriga förtroendevalda	59 101	55 362
	378 589	364 008
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	63 297	63 478
	63 297	63 478
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	441 886	427 486

Föreningen har inga anställda.

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	176 160 439	176 160 439
Aktivering infodring dagvattenledningar från pågående		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 160 439	176 160 439
Ingående avskrivningar	-46 350 213	-41 785 718
Årets avskrivningar	-3 832 294	-4 564 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 182 507	-46 350 213
Bokfört värde byggnader och mark	125 977 932	129 810 226
Taxeringsvärden byggnader	214 098 000	214 098 000
Taxeringsvärden mark	72 000 000	72 000 000
	286 098 000	286 098 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	0	0
Överföring byggnad	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Andelar

	2021-12-31	2020-12-31
Namn		
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordran	199 093	221 143
Skattekonto	2 539 935	1 359 575
	2 739 028	1 580 718

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen intäkt el	280 000	251 208
Förutbetald fastighetsförsäkring	439 884	390 264
Förutbetald tomträttsavgäld	1 089 473	1 084 153
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	215 701	127 951
	2 025 058	1 853 576

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	8 000 000	4 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 000 000	4 500 000
Utgående redovisat värde	8 000 000	4 500 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	9 348 399	8 936 073
Avsättning	889 000	942 000
Ianspråktagande	-1 021 203	-529 674
	9 216 196	9 348 399

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	121 172 000	121 172 000
	121 172 000	121 172 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

20 400 000 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 det kommande året för den totala skulden är 400 000 kr. Om fem år beräknas den totala skulden vara 107 832 468 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristiga skulder	20 400 000	40 070 000
Fastighetslån, långfristiga	89 432 468	69 832 468
	109 832 468	109 902 468

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Danske Bank	0,73	2025-01-31	20 000 000	20 000 000
Danske Bank	1,420	2023-01-22	0	10 000 000
SEB	0,69	2026-01-28	20 000 000	20 000 000
SEB	2,03	2023-01-28	0	30 000 000
Stadshypotek AB	3,96	2027-12-30	15 148 750	15 218 750
SEB	4,07	2027-06-28	14 683 718	14 683 718
SBAB	4,74	2024-01-30	20 000 000	0
SBAB	3,65	2029-01-26	20 000 000	0
			109 832 468	109 902 468

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	59 453	58 797
Lagstadgade sociala avgifter	34 442	33 230
Mervärdesskatt	0	979
Inre fond	135 469	138 309
	229 364	231 315

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	9 093	27 255
Förutbetalda hyror och avgifter	1 926 152	1 910 908
Upplupen värme	0	332 435
Upplupen el	250 011	251 208
Övriga upplupna kostnader	35 240	193 208
	2 220 496	2 715 014

Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelse och revisorer.

Malmö den

Stefan Söderby
Ordförande

Kjell Åke Svensson

Helena Ekblad

Gary Rosenquist

Peter Mann

Leif Arne Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Elin Nordell
av föreningen utsedd revisor

Ingrid Jönsson
av föreningen utsedd revisor

Valon Gashi
av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Anneberg i Malmö, org.nr. 746000-5593

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Anneberg i Malmö för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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.

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 Anneberg i Malmö för räkenskapsåret 2023 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 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elin Nordell
Av föreningen vald revisor

Ingrid Jönsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

STEFAN SÖNDERBY

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 13:49:26



HELENA EKBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 15:43:58



KJELL ÅKE SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 15:27:35



PETER MANN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 13:48:12



LEIF ARNE JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 14:06:06



GARY ROSENQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 18:39:34



INGRID JÖNSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 09:30:53



ELIN NORDELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 11:36:24



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 13:26:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

INGRID JÖNSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 13:00:12



ELIN NORDELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 11:36:43



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 13:25:43



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.