



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Samarbete i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Samarbete i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6104 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 1940. Föreningens stadgar registrerades senast 2005-09-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Visheten 4	1940-03-11	1940

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	32
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 785
Totalt 44 objekt		1 817

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 1 rok, 13 st 2 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Visheten GA:1	G:A		1 / 2	Sophus

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ronny Hansson	Ordförande	2022-06-21	2023-07-13
Ronny Hansson	Ledamot	2022-06-21	
Emma Berg	Ordförande	2023-07-13	
Minna Holmqvist	Ledamot	2020-07-02	
Widad Iskandarani	Ledamot	2022-02-02	2023-07-13
Christoffer Stuveback	Ledamot	2023-07-13	
Pontus Persson	Ledamot	2022-06-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ronny Hansson, Minna Holmqvist och Pontus Berg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Minna Holmqvist, Ronny Hansson, Christoffer Stuveback, Emma Berg och Pontus Persson.

Revisorer har varit: Alex Huynh vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Marthe Aune Eriksen (sammankallande), Adin Rozajac samt Felicia Korecic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är beslutad.

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.

- SBA - avtal med HSB. Vi tecknade under 2023 ett avtal med HSB gällande SBA.
- Vid årsstämman valdes 2 nya in till styrelsen, Emma Berg och Christoffer Stuveback. De tre som varit med sedan tidigare fortsätter.
- Christoffer Stuveback lämnar styrelsen under hösten 2023
- Vid årsstämman presenterades de nya stadgarna men på grund av lågt deltagarantal så behövde vi ha en extra stämma under hösten innan vi kunde fastställa de nya stadgarna. Extrastämman hölls 2023-09-27.
- Under hösten hade vi en översvämning i källaren och vi vidtar lämpliga åtgärder för att förebygga detta framöver.
- Cykelrensning
- Bundit om lån, 3 mån med Stadshypotek
- Bundit om avtal med Telia gällande bredband och tv, 5 år
- OVK planerades och avtaldes, start januari 2024
- COMHEM slutar nu att fungera, slutet på 2023

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

* Vi har tagit in offerter för, samt bestämt utförare, för målning av miljöhuset under våren 2024. Detta sker tillsammans med Brf Rönnen som vi delar miljöhuset med. Detta skulle egentligen gjorts under 2023 men det drog ut på tiden och höstvädret gjorde att vi fick skjuta fram det till våren 2024.

* Vi ser över att måla om trapphusen 2025, men har ej tagit ett slutgiltigt beslut gällande detta.

Styrelsens kommentar till årets förlust:

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader.

Föreningens kassaflöde under året var negativt 656 285 kr då man slutamorterat ett lån på 850 000 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 69 kr/m².

För att möta ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 7%

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 0 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	69	238	181	285	160
Skuldsättning, kr/kvm	1 772	2 255	2 277	2 299	2 321
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 772	2 255	2 277	2 299	2 321
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	311	264	257	214	229
Årsavgifter, kr/kvm	940	898	896	829	817
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	96	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	992	942	930	870	854
Nettoomsättning, tkr	1 755	1 675	1 631	1 547	1 524
Resultat efter finansiella poster, tkr	-31	197	188	275	24
Soliditet, %	34	30	27	22	21

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.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	25 499	0	0	25 499
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	546 899	0	143 000	689 899
S:a bundet eget kapital, kr	572 398	0	143 000	715 398
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 124 957	197 002	-143 000	1 178 959
Årets resultat, kr	197 002	-197 002	-31 410	-31 410
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 321 959	0	-174 410	1 147 549
S:a eget kapital, kr	1 894 357	0	-31 410	1 862 947

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 143 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 321 959
Årets resultat, kr	-31 410
Reservation till underhållsfond, kr	-143 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 147 549

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 147 549
------------------------------------	------------------

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			
Omsättning	2	1 754 919	1 673 526
Övriga intäkter	3	50 169	41 763
		1 805 088	1 715 289
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	4	-158 466	-64 064
Planerat underhåll	5	0	-73 125
Fastighetsavgift/skatt		-73 106	-65 317
Driftskostnader	6	-908 553	-783 163
Övriga kostnader	7	-363 126	-213 950
Personalkostnader	8	-104 238	-86 215
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-176 919	-176 918
		-1 784 408	-1 462 753
Rörelseresultat		20 680	252 537
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 057	4 809
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 147	-60 344
		-52 090	-55 535
Årets resultat		-31 410	197 002

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	4 525 324	4 702 242
		4 525 324	4 702 242
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	1 300	1 300
		1 300	1 300
Summa anläggningstillgångar		4 526 624	4 703 542
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		60	1 208
Avräkningskonto HSB Malmö		924 816	781 101
Övriga fordringar	11	5 765	4 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	46 181	49 307
		976 822	836 273
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		0	800 000
		0	800 000
<i>Kassa och bank</i>		3 641	3 641
Summa omsättningstillgångar		980 463	1 639 914
SUMMA TILLGÅNGAR		5 507 087	6 343 456

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 499	25 499
Fond för yttre underhåll	13	689 899	546 899
		715 398	572 398
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 178 959	1 124 957
Årets resultat		-31 410	197 002
		1 147 548	1 321 959
Summa eget kapital		1 862 947	1 894 357
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	1 842 500	1 857 500
Summa långfristiga skulder		1 842 500	1 857 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	1 382 420	2 246 170
Leverantörsskulder		91 490	66 226
Aktuella skatteskulder		3 743	307
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	323 987	278 896
Summa kortfristiga skulder		1 801 640	2 591 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 507 087	6 343 456

Kassaflödesanalys

Not

**2023-01-01
-2023-12-31****2022-01-01
-2022-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-31 410

197 002

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

176 919

176 918

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****145 508****373 920****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

3 165

-16 347

Förändring av kortfristiga skulder

73 792

-46 196

Kassaflöde från den löpande verksamheten**222 465****311 376****Finansieringsverksamheten**

Förändring av lån

-878 750

-40 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-878 750****-40 000****Årets kassaflöde****-656 285****271 376****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 584 741

1 313 365

Likvida medel vid årets slut**928 457****1 584 741**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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 38 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,86 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 3 046 865 kr (fg år 3 046 865 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 580 676	1 505 364
Årsavgifter lokaler	44 184	42 084
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	85 176	87 204
Markhyra	44 715	38 664
Varmvatten ej moms	168	210
	1 754 919	1 673 526

I årsavgifter ingår el, vatten, värme samt bredband. Avgiften för bredband redovisas separat i noten.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Ersättning från försäkringsbolag	0	14 277
Erhållna bidrag	19 250	0
Övriga intäkter *	30 919	27 486
	50 169	41 763

* Övriga intäkter omfattar överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter, andrahandsuthyrningar m m.

Not 4 Löpande underhåll

	2023	2022
Reparationer, bostäder	0	10 360
Reparationer av gemensamma utrymmen	0	3 870
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	5 115	16 846
Reparationer av installationer	1 375	0
Reparationer, VA/sanitet	10 028	4 743
Reparationer, Värme	1 991	3 150
Reparationer, Ventilation	0	178
Reparationer, TV/antennutrustning, passagesystem	0	5 150
Reparation av markytor	13 928	3 765
Reparation försäkringsärende	116 874	696
Reparation, övrigt	9 155	15 306
	158 466	64 064

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Planerat UH av gemensamma utrymmen	0	73 125
	0	73 125

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	135 579	128 415
El	72 260	59 484
Uppvärmning	367 256	315 946
Vatten	125 727	104 150
Sophämtning	31 792	32 598
Övriga avgifter *	175 939	142 571
Öresavrundning	0	-1
	908 553	783 163

* Övriga avgifter avser fastighetsförsäkring, brandskydd, kabel-tv och bredband.

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	199 549	145 591
Revisionsarvoden	11 800	11 075
Övriga kostnader *	151 777	57 284
	363 126	213 950

Övriga kostnader avser avgifter för juridiska åtgärder, underhållsplan, medlemsavgift HSB, överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter, konsultarvoden m m.

Not 8 Arvoden och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	72 396	63 900
Ersättningar till övriga förtroendevalda	4 400	-817
Revisorsarvode	2 520	2 520
	79 316	65 603
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	24 922	20 612
	24 922	20 612
Totala arvoden, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	104 238	86 215

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 504 030	9 504 030
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 504 030	9 504 030
Ingående avskrivningar	-4 841 788	-4 664 870
Årets avskrivningar	-176 919	-176 918
Korrigerering	1	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 018 706	-4 841 788
Mark	40 000	40 000
Utgående värde mark	40 000	40 000
Bokfört värde byggnader och mark	4 525 324	4 702 242
Taxeringsvärden byggnader	14 191 000	14 191 000
Taxeringsvärden mark	8 271 000	8 271 000
	22 462 000	22 462 000

Not 10 Andelar

	2023-12-31	2022-12-31
HSB Malmö	500	500
Fonus	800	800
	1 300	1 300

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 765	4 656
	5 765	4 656

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 181	47 603
Upplupna ränteintäkter	0	1 704
	46 181	49 307

Förutbetalda kostnader avser kabel-TV och fastighetsförsäkring.

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	546 899	510 024
Avsättning	143 000	110 000
Ianspråktagande	0	-73 125
	689 899	546 899

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	4 775 000	4 775 000
	4 775 000	4 775 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

1 382 420 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 878 750 kr.

Beräknad skuld om 5 år är 3 074 920 kr

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 382 420	2 246 170
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	1 842 500	1 857 500
	3 224 920	4 103 670

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB Bolån	1,63	2023-11-28	0	1 378 670
SEB Bolån	1,70	2023-05-28	0	852 500
SEB Bolån	1,14	2025-04-28	1 857 500	1 872 500
Stadshypotek	4,75	2024-11-28	1 367 420	0
			3 224 920	4 103 670

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	6 773	1 036
Förutbetalda hyror och avgifter	138 610	122 422
Upplupna arvoden och sociala avgifter	93 072	81 906
Beräknat arvode för revision	11 500	10 700
Upplupen el	6 240	6 380
Upplupen värme	52 643	47 540
Upplupen sophämtning	0	2 782
Upplupen fastighetsförvaltning	7 371	6 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 778	0
	323 987	278 896

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Emma Berg
Ordförande

Minna Holmkvist
Ledamot

Ronny Hansson
Ledamot

Pontus Persson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Valon Gashi
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

Alex Huynh
av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Samarbete i Malmö, org.nr. 746000-6104

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Samarbete i Malmö för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 31a 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 revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Samarbete i Malmö för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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

Alex Huynh
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

EMMA BERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 15:56:19



MINNA HOLMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 20:02:50



PONTUS PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 22:43:38



RONNY HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 20:28:31



ALEX HUYNH

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 13:56:55



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 18:22:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ALEX HUYNH

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 13:57:41



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 18:22:26



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans 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.