



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Bostadsrättsförening Klas i Malmö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Klas i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716407-4275 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Klas 9	1987-01-01	1939

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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
31	garageplatser	0
1	lokaler (hyresrätt)	118
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2456
Totalt 64 objekt		2574

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 21 st 2 rok, 4 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Carl-Eric Sandberg	Ordförande	2013-12-23	
Jan Lindau	Ledamot	2016-06-20	2023-02-06
Peter Mann	Ledamot	2023-02-06	
Björn Kristensson	Ledamot	2021-03-23	2023-03-16
Peter Gladoic Håkansson	Ledamot	2016-01-25	
Christel Bjöwi	Ledamot	2023-03-16	
Anna Björklund	Ledamot	2022-03-13	
Fredrik Nilsson	Ledamot	2023-03-16	
Fredrik Nilsson	Suppleant	2022-03-13	2023-03-16
Oskar Nilsson	Ledamot	2023-03-16	2023-06-01
Jonas Wehlin Rydquist	Suppleant	2021-03-23	2023-03-16
Linus Lundholm	Suppleant	2016-01-25	
Helen Luu	Suppleant	2023-03-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Björklund (ledamot), Peter Gladoic Håkansson (ledamot), Linus Lundholm (suppl). Oskar Nilsson (ledm) var i tur att avgå, men har tidigare under året avgått från styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 17st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Carl-Eric Sandberg, Peter Gladoic Håkansson, Christel Bjöwi, Anna Björklund.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Fabian Krook och Peter Neubauer vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Roland Aksberg (sammankallande), Ida Gladoic Håkansson samt Felicia Österberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-17 och en extrastämma hölls 2023-08-01.

På ordinarie stämman deltog 28 personer, varav 23 medlemmar. Av dessa var 18 röstberättigade, varav 1 närvarade via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2023-08-31.

Löpande underhåll

Under året har följande återkommande underhåll utförts:

- Brandskyddskontroll i fastigheten inom ramen för systematiskt brandskyddsarbete.
- Rensning av ventilationskanaler i tvättstugorna.
- Årlig kontroll av rökluckor.
- Årlig kontroll av brandsläcknings utrustning på aktuella platser.
- Årlig underhållsservice på garageport.
- Årlig besiktning och underhållsservice på personhissar.
- En del åtgärder i form av reparationer har utförts efter inbrott i källare på Slussg 3.
- Byte av läckande avloppspump för köksavlopp i vår möteslokal.
- En större reparation av hiss på Slussg 5 som innebar att hissen stod still under några dagar.

På grund av kraftiga regnoväder i början av augusti drabbades Brf Klas av vatteninträngning genom källargolven på Slussgatan 5. Källarelokal till pizzerian och nästan samtliga källarförråd tillhörande boende drabbades mer eller mindre av vattenskadorna på diverse förvaring av materiel. Uppsugning av vatten utfördes direkt av Sekant och senare anmälades händelsen till Länsförsäkringar och OCAB utför för närvarande pågående avfuktning, som ett led i den fortsatta hanteringen av åtgärder i skadeärendet.

Planerat underhållsarbete

Vi har under verksamhetsåret slutfört det planerade bytet av låssystem till fastighetens yttre in- och utgångar samt system för porttelefon. Samtidigt anskaffades och monterades en motordriven grind till ingången mot innergården, som är kopplad till passage systemet. En ny dator inklusive en router med placering i möteslokalen, då det krävdes uppgradering och wi-fi för administration av det nya låssystemet.

Vi tecknade ett nytt förvaltningsavtal avseende energiuppföljning med HSB då det tidigare avtalet upphörde. Samtidigt beslutade styrelsen efter offertförfrågan att låta installera ett internet baserat system DUC för energiövervakning vatten/värme och energiuppföljning.

Med anledning av den pågående utfasningen av lysrör samt att vi hade en stor förbrukning av sådana, beslutade styrelsen att i garaget har samtliga äldre lysrörsarmaturer ersatts med LED belysning som aktiveras via rörelse sensorer. Även det tidigare däckrummet och trapphuset mot innergården har försetts med samma typ av belysning.

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

- Frågan om utökning av antalet laddplatser i garaget har diskuterats och offerter är under beredning.
- Föreningen har under en längre tid problem med sotspridning från pizzerians skorsten och det har resulterat i klagomål främst från boende högst upp i fastigheten. Försök med tätare sotnings tillfällen har testats men har inte hjälpt mer än högst tillfälligt. Nyligen utförd besiktning av annan anlitad sotare konstaterade att tidigare sotning kan vara bristfälligt utförd. Arbetet med byte av sotare har påbörjats.
- Uppdraget från senaste ordinarie stämma, med att genomföra en statusbesiktning på fastighetens fönster/balkong och terrassdörrar har inte kommit längre än att förslag på utförare har presenterats.
- Under kommande höst planeras för genomförande av lagstadgad Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) i lägenheter och lokaler.
- Återkommande stopp i avlopp i flertal lägenheter påkallar en spolning av samtliga föreningens avloppsstammar, och

bör utföras under hösten.

- Entrédörrarna till Gyllenpalmsgatan och Slussgatan 3 och 5 planeras bytas. Några begärda offerter har inkommit och har diskuterats men fler frågor återstår innan beslut kan fattas.

Brf Klas har en del beslut att ta med anledning av rekommenderade åtgärder i form av byte av vitala delar i föreningens undercentral såsom

- Byte av en cirkulationspump-vatten
- Byte av två Värmeväxlare
- Byte av två motoriserade ventiler för värme
- Byte av två cirkulationspumpar-värme
- Byte av slutet Expansionskärl 750 L
- Avropa statusbesiktning av fläktaggregat komplett för frånluft i lägenheter

Trädgård och avfallshantering

Under året har 2 trädgårdsdagar genomförts, en på hösten och en på våren. Medlemmar har gemensamt hjälpt till att flytta växter, rensa och beskära i rabatterna.

Fokus från trädgårdsansvarig har varit på stora rabatten utanför port 3. Målet är att denna rabatt, i huvudsak, ska bli en rabatt med perenna växter som är lättskötta.

Sekant har beskurit och rensat in mot granntomterna för att förebygga råttbon.

Anticimex har under sommaren lagt ut gift i stenkistorna då vi sett råttor på gården och även hittat misstänkta hålor.

En trädgårdsfest hölls lördagen den 27 maj. Inför det inköptes en ny grill till gården.

Soprummet skurades och kärl spolades av utvändigt i maj av ansvarig. Kärl för pappersförpackningar och tidningar/papper flyttade av tömningsfirman för att inte stå under träden. Detta för att undvika att de blir allt för nedsmutsade av fågelspillning.

Ekonomi

Brf Klas har under lång tid haft mycket bra ekonomi, främst till följd av de låga räntorna. Detta har inneburit att avgiften har kunnat hållas konstant. Till följd av högre räntor och ökande kostnader för bl.a. fjärrvärme kommer avgiften att höjas med 5 % från och med 1 januari 2024.

Övrigt

- Vi har bytt extern revisor och för detta hölls en extra stämma 2023-08-01.
- Jan Lindau avgick och Peter Mann tillkom som HSB ledamot i början av 2023.
- Oskar Nilsson valdes på stämman 2023-02-17 som ledamot, men lämnade under våren styrelsen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 3 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	98	252	350	349	250
Skuldsättning, kr/kvm	4 612	4 642	4 785	4 914	5 002
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	217	188	176	168	173
Driftskostnad, kr/kvm	430	514	398	370	461
Årsavgifter, kr/kvm	693	693	693	693	693
Totala intäkter, kr/kvm	851	829	828	823	816
Nettoomsättning, tkr	2 129	2 113	2 114	2 113	2 115
Resultat efter finansiella poster, tkr	-331	169	391	125	229
Soliditet, %	34	35	34	32	31

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

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

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

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 429 137	0	0	2 429 137
Underhållsfond, kr	1 404 255	0	75 632	1 479 887
S:a bundet eget kapital, kr	3 833 392	0	75 632	3 909 024
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 642 598	168 976	-75 632	2 735 941
Årets resultat, kr	168 976	-168 976	-330 589	-330 589
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 811 574	0	-406 221	2 405 352
S:a eget kapital, kr	6 644 966	0	-330 589	6 314 376

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 206 000 kr samt ianspråktagande skett med 130 368 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 811 574
Årets resultat, kr	-330 589
Reservation till underhållsfond, kr	-206 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	130 368
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 405 353

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 405 353
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Not

**2022-09-01
-2023-08-31****2021-09-01
-2022-08-31****Rörelsens intäkter**

Årsavgifter och hyresintäkter

2

2 128 638

2 113 484

Övriga intäkter

3

62 970

19 927

2 191 608**2 133 411****Rörelsens kostnader**

Löpande underhåll

4

-286 547

-171 240

Periodiskt underhåll

5

-130 368

-44 375

Fastighetsavgift/-skatt

-61 428

-59 188

Driftskostnader

6

-892 442

-898 529

Övriga externa kostnader

7

-180 781

-203 116

Personalkostnader

8

-132 711

-101 472

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-451 768

-434 471

-2 136 045**-1 912 391****Rörelseresultat****55 563****221 020****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

8 414

3 503

Räntekostnader och liknande resultatposter

-394 566

-55 547

-386 152**-52 044****Årets resultat****-330 589****168 976**

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	17 121 870	16 997 073
Pågående nyanläggningar	10	4 594	172 688
		17 126 464	17 169 761
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 126 964	17 170 261
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		1 045 969	1 416 972
Övriga fordringar	12	64 817	35 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	29 016	22 838
		1 139 802	1 474 840
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		500 000	500 000
		500 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		1 639 802	1 974 840
SUMMA TILLGÅNGAR		18 766 766	19 145 101

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 429 137	2 429 137
Fond för yttre underhåll	14	1 479 887	1 404 255
		3 909 024	3 833 392
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 735 941	2 642 598
Årets resultat		-330 589	168 976
		2 405 352	2 811 574
Summa eget kapital		6 314 376	6 644 966
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	11 872 456	11 947 456
Leverantörsskulder		29 528	27 763
Aktuella skatteskulder		4 789	2 549
Övriga skulder	18	15 544	14 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	530 073	508 018
		12 452 390	12 500 136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 766 766	19 145 102

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

-330 589

168 976

Avskrivningar

451 768

434 471

Kassaflöde från den löpande verksamheten**121 179****603 447****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-35 965

-1 905

Förändring av kortfristiga skulder

27 254

155 810

Kassaflöde från den löpande verksamheten**112 468****757 352****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-408 468

-172 688

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-408 468****-172 688****Finansieringsverksamheten**

Förändring av lån

-75 000

-369 162

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-75 000****-369 162****Årets kassaflöde****-371 000****215 502****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 916 974

1 701 472

Likvida medel vid årets slut**1 545 974****1 916 974**

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 87 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 1,97 %.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

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.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 11 573 419 kr (föregående år 11 573 419 kr).

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder	1 783 044	1 783 044
Hyresintäkter lokaler	124 824	115 340
Hyresintäkter garage och parkeringsplatser, momsreg.	30 570	41 400
Hyresintäkter garage och parkeringsplatser, ej momsreg.	190 200	173 700
	2 128 638	2 113 484

Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	6 895	11 195
El (laddstolpar), momsreg.	16 609	8 732
Övriga ersättningar och intäkter, moms	2 400	0
Elstöd	37 066	0
	62 970	19 927

Not 4 Löpande underhåll

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Reparation, övrigt	0	11 066
Reparationer, bostäder	4 268	0
Reparationer av gemensamma utrymmen	15 707	27 180
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	4 383	19 450
Reparation av garage	4 959	8 764
Reparationer, VA/sanitet	55 734	8 641
Reparationer, Ventilation	8 528	3 938
Reparationer el/tele	116 566	31 245
Reparationer, TV/antennutrustning	3 250	0
Reparationer hissar	45 025	16 186
Reparationer av byggnader utvändigt	868	8 046
Reparationer av markytor	5 804	23 133
Reparationer, Värme	2 458	2 878
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	18 998	10 714
Öresjustering	-1	-1
	286 547	171 240

Not 5 Periodiskt underhåll

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Planerat UH av gemensamma utrymmen	0	44 375
Planerat UH Värme	75 000	0
Planerat UH av markytor	55 368	0
	130 368	44 375

Not 6 Driftskostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Fastighetsskötsel	72 882	93 302
Städ	37 034	42 810
Serviceavtal	27 705	31 504
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	9 163
Besiktningar	14 142	7 404
El	131 636	86 494
Fjärrvärme	368 305	331 032
Vatten	59 265	67 600
Sophämtning	59 485	55 184
Sotning	5 174	4 500
Fastighetsförsäkringar	46 594	44 073
Brandskydd	18 065	80 261
Kabel-TV	15 841	15 640
Bredband	36 312	29 563
Öresjustering	2	-1
	892 442	898 529

Not 7 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Administrativ förvaltning	78 136	76 517
Övriga förvaltningskostnader	21 897	14 413
Underhållsplan	5 626	5 639
Konsultarvoden	0	56 438
Extern revisor	22 055	7 945
Medlemsavgift HSB	13 695	13 695
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 561	10 531
Föreningsstämma/styrelsemöte	3 614	5 473
Föreningsverksamhet	5 000	2 883
Lämnade bidrag och gåvor	675	888
Kontorsmateriel och trycksaker	0	1 785
Dator	10 324	0
Telefon	0	655
Avgifter för juridiska åtgärder	13 062	5 938
Övriga externa kostnader	135	315
Öresjusteringar	1	1
	180 781	203 116

Not 8 Personalkostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	53 500	48 300
Revisionsarvode	6 000	6 000
Arvoden valberedning	3 000	3 000
Arvode vicevärd	24 000	20 000
Övrig ersättning	19 350	4 500
	105 850	81 800
Sociala kostnader		
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	26 861	19 672
	26 861	19 672
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	132 711	101 472

Not 9 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 912 702	21 912 702
Nyanskaffning - Porttelefon	576 562	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 489 264	21 912 702
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 385 629	-4 951 158
Årets avskrivningar	-451 768	-434 471
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 837 397	-5 385 629
Ingående värde mark	470 000	470 000
Utgående värde mark	470 000	470 000
Utgående redovisat värde	17 121 867	16 997 073
Taxeringsvärden byggnader	28 674 000	28 674 000
Taxeringsvärden mark	16 784 000	16 784 000
	45 458 000	45 458 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	172 688	0
Inköp - Passagesystem	403 874	172 688
Inköp - Entrédörrar	4 594	0
Aktivering Passagesystem	-576 562	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 594	172 688
Utgående redovisat värde	4 594	172 688

Not 11 Andelar

	2023-08-31	2022-08-31
Andelar HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	64 817	35 030
	64 817	35 030

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetald försäkring	15 828	14 938
Förutbetalda serviceavtal	2 550	658
Förutbetald kabel-TV	1 326	1 300
Upplupna ränteintäkter	4 412	2 916
Förutbetalt bredband	3 026	3 026
Övriga förutbetalda kostnader	1 874	0
	29 016	22 838

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	1 404 255	1 233 630
Avsättning till fond för yttre underhåll	206 000	215 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-130 368	-44 375
	1 479 887	1 404 255

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	18 101 000	18 101 000
	18 101 000	18 101 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Klas i Malmö.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Swedbank Hypotek	1,707	2022-10-28	0	5 621 692
Swedbank Hypotek	1,626	2022-11-28	0	3 500 763
Swedbank Hypotek	1,015	2022-12-28	0	2 825 000
Swedbank Hypotek	4,084	2023-10-28	5 574 192	0
SBAB	4,68	2023-12-28	2 810 000	0
SBAB	4,46	2023-11-28	3 488 263	0
			11 872 455	11 947 455

Not 17 Skulder till kreditinstitut

11 872 455 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Den faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 75 001kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 11 722 455 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Lånen förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	11 872 455	11 947 456
	11 872 455	11 947 456

Not 18 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas Inre fond	3 330	3 330
Mervärdesskatt	11 795	10 361
Övrig skuld	420	660
Öresjustering	-1	-1
	15 544	14 350

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupet styrelsearvode	101 647	79 798
Upplupna arbetsgivaravgifter	31 937	25 073
Beräknat arvode för revision	10 000	8 570
Upplupen el	5 490	10 767
Upplupen fjärrvärme	15 255	13 949
Upplupen sophämtning	4 780	2 781
El Pågarna - Porttelefon	5 991	0
Övriga upplupna kostnader	113 846	193 282
Upplupna räntekostnader	69 347	4 953
Förutbetalda hyror och avgifter	171 779	168 844
Öresjustering	1	1
	530 073	508 018

Malmö den

Carl-Eric Sandberg
Ordförande

Peter Gladoic Håkansson
Styrelseledamot

Peter Mann
Styrelseledamot

Christel Bjöwi
Styrelseledamot

Anna Björklund
Styrelseledamot

Fredrik Nilsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Peter Neubauer
Intern revisor
Utsedd av föreningen

Fabian Krook
Intern revisor
Utsedd av föreningen

Morgan Nilsson
BoRevision
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Klas i Malmö, org.nr. 716407-4275

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Bostadsrättsförening Klas 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Neubauer
Av föreningen vald revisor

Fabian Krook
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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

CARL-ERIC SANDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-01-11 kl. 13:03:31



PETER GLADOIC HÅKANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-14 kl. 11:58:40



ANNA BJÖRKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-26 kl. 09:43:36



CHRISTEL BJÖWI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-21 kl. 12:31:13



PETER MANN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-15 kl. 12:08:14



FREDRIK NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-13 kl. 11:30:36



FABIAN KROOK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-01 kl. 15:24:03



PETER NEUBAUER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-01 kl. 16:55:29



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-01 kl. 17:53:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

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

FABIAN KROOK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-01 kl. 16:23:39



PETER NEUBAUER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-01 kl. 16:56:21



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-01 kl. 17:54:08



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 föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.