



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Siktet i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Siktet i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716439-4392 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger marken och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Borsttisteln 1	1992-08-17	1993
Spåtisteln 1	1992-08-17	1993
Ulltisteln 1	1992-08-17	1993

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i L F Skåne. 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
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 344
1	p-platser	0
1	lägenheter (hyresrätt)	394
Totalt 80 objekt		7 738

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 8 st 2 rok, 44 st 3 rok, 22 st 4 rok och 4 st 4,5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Agneta Wallin	Ordförande	2017-11-06
Josef Sutej	Ledamot	2009-11-10
Carina Ekdahl	Ledamot	2022-10-11
Charlotte Becic	Ledamot	2022-10-11
Rickard Andersson	Ledamot	2017-11-06
Admir Blagajcevic	Ledamot	2016-11-16
Riham Karim	Ledamot	2018-11-01
Bengt Welin	Suppleant	2023-04-17
Pia Katarina Winther	Suppleant	2023-04-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Riham Karim, Admir Blagajcevic, Charlotte Becic.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Agneta Wallin, Rickard Andersson, Admir Blagajcevic och Riham Karim.

Revisorer har varit: Fredrik Vrang och Gertie Svensson valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Liselott Laszlo (sammankallande), Selma Ibrahimbegovic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-09-29. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar, varav 20 röstberättigade och 1 st fullmakt. Extra stämma 16/11 2023 för andra beslutet om nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER 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 fastighetsbesiktning utfördes den 2024-02-20.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
23-24	Ledbelysning i alla carportar och soprum samt i de 5 stora förråden.
22-23	Nya stolpar i alla carportar samt asfaltering i Tomteгатans 3 carportar.
21-22	Nytt tak samt nya hängrännor och stuprör i alla 8 carportarna. Nya fläktmotorer installerade i alla 78 bostadsrättslägenheterna. Nytt fläktaggregat och nytt expansionskärl installerat i LSS-boendet.
20-21	Asfaltering i 5st carportar. Alla ytterdörrar utbyta till säkerhetsdörrar samt alla förrådsdörrar utbyta till nya.
19-20	Upprustning av utemiljö och lekplatser. Målning av balkong undersida.
18-19	Fasadmålning på gård 4. Målning av tak o väggar, ny takbelysning, ljudabsorbentor på väggarna samt nya bord o stolar i föreningslokalen.
17-18	Fasadmålning gård 3. Plåtning av alla takgavlar. Taktvätt o algbekämpning på hus o förråds taken.
16-17	Fasadmålning på gård 2
15-16	Fasadmålning på gård 1. Allmänbelysning utbytt på samtliga gårdar.

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

Hängrännor och stuprör ska bytas på alla husen. Plåten på LSS-boendet och parhusen på Småfolksgatan ska bytas. Renovering av de nedersta tegelstenarna på fasaderna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 114 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 113.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	425	427	438	441	482
Skuldsättning, kr/kvm	5 733	6 173	6 603	6 768	6 922
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 041	6 504	6 957	7 131	7 293
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	58	54	51	43	40
Årsavgifter, kr/kvm	766	766	766	766	766
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	89	90	91	90
Totala intäkter, kr/kvm	818	815	804	803	804
Nettoomsättning, tkr	6 274	6 230	6 205	6 200	6 195
Resultat efter finansiella poster, tkr	862	1 239	1 835	1 430	1 729
Soliditet, %	40	37	35	33	31

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). Värme och el-kostnader avser endast gemensamma ytor.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår ej värme och el.

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	12 400 091	0	0	12 400 091
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	206 106	0	-206 106	0
S:a bundet eget kapital, kr	12 606 197	0	-206 106	12 400 091
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 404 344	1 239 175	206 106	16 849 625
Årets resultat, kr	1 239 175	-1 239 175	862 105	862 105
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	16 643 519	0	1 068 211	17 711 730
S:a eget kapital, kr	29 249 716	0	862 105	30 111 821

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 534 000 kr samt ianspråktagande skett med 740 106 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	16 643 519
Årets resultat, kr	862 105
Reservation till underhållsfond, kr	-534 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	740 106
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	17 711 730

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-282 413
Balanseras i ny räkning, kr	17 429 317

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

Resultaträkning	Not	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	6 273 823	6 229 717
Övriga intäkter	3	52 414	80 042
		6 326 237	6 309 759
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-90 329	-317 661
Planerat underhåll	5	-1 022 519	-574 769
Fastighetsavgift/skatt		-332 410	-323 623
Driftskostnader	6	-1 210 176	-1 105 871
Övriga kostnader	7	-198 898	-203 865
Personalkostnader	8	-406 362	-375 742
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 418 398	-1 490 547
		-4 679 092	-4 392 078
Rörelseresultat		1 647 145	1 917 681
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62 275	29 473
Räntekostnader och liknande resultatposter		-847 314	-707 979
		-785 039	-678 506
Årets resultat		862 105	1 239 175

Balansräkning	Not	2024-04-30	2023-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	69 983 885	71 402 284
		69 983 885	71 402 284
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		69 984 385	71 402 784
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	9 598
Avräkningskonto HSB Malmö		3 722 133	5 006 432
Övriga fordringar	11	35 226	17 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	99 117	89 567
		3 856 476	5 122 915
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar hos HSB		1 500 000	1 500 000
		1 500 000	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
		2 654	1 587
Summa omsättningstillgångar		5 359 130	6 624 502
SUMMA TILLGÅNGAR		75 343 515	78 027 286

Balansräkning	Not	2024-04-30	2023-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 400 091	12 400 091
Fond för yttre underhåll	13	0	206 106
		12 400 091	12 606 197
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		16 849 625	15 404 344
Årets resultat		862 105	1 239 175
		17 711 730	16 643 519
Summa eget kapital		30 111 821	29 249 716
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	42 800 756	33 774 816
Summa långfristiga skulder		42 800 756	33 774 816
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	1 565 000	13 994 690
Leverantörsskulder		70 403	222 409
Aktuella skatteskulder		32 440	24 120
Övriga skulder - inre fond		11 557	11 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	751 538	749 918
Summa kortfristiga skulder		2 430 938	15 002 754
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 343 515	78 027 286

Kassaflödesanalys	Not	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		862 105	1 239 175
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 418 398	1 490 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 280 503	2 729 722
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-17 860	-36 839
Förändring av kortfristiga skulder		-142 125	90 811
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 120 518	2 783 694
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-3 403 750	-3 325 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 403 750	-3 325 000
Årets kassaflöde		-1 283 232	-541 306
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 508 019	7 049 325
Likvida medel vid årets slut		5 224 787	6 508 019

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 bolaget 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 resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. En ny 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 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 91 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 1,65 %.

Inventarier

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Långfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 33 966 417 kr (fg år 33 966 417 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2023-05-01	2022-05-01
	-2024-04-30	-2023-04-30
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	5 623 512	5 623 512
Hysesintäkter	650 311	606 205
	6 273 823	6 229 717

I årsavgiften ingår vatten.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-05-01	2022-05-01
	-2024-04-30	-2023-04-30
Övriga intäkter	10 055	1 250
Överlåtelseavgift	5 252	13 708
Pantförskrivningsavgift	5 775	9 702
Påminnelseavgift	240	420
Ersättning från försäkringsbolag	0	54 963
Erhållna bidrag	14 071	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	17 010	0
Öresavrundning	11	-1
	52 414	80 042

Not 4 Reparationer

	2023-05-01	2022-05-01
	-2024-04-30	-2023-04-30
Reparationer av gemensamma utrymmen	34 289	19 322
Reparationer av installationer	4 720	3 342
Reparationer, va/sanitet	11 258	27 876
Reparationer, värme	0	19 370
Reparationer, ventilation	10 621	2 802
Reparationer el/tele	21 343	5 225
Reparationer av byggnader utvändigt	0	27 087
Reparation av markytor	5 222	95 267
Reparation försäkringsärende	2 875	117 369
	90 328	317 660

Not 5 Planerat underhåll

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Planerat underhåll gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	61 019
Planerat underhåll av carportspelare	9 990	362 500
Planerat underhåll markytor	322 500	151 250
Planerat uh va/sanitet	196 653	0
Planerat uh värme	293 376	0
Planerat uh el/tele	200 000	0
	1 022 519	574 769

Not 6 Driftskostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	5 627	23 320
Obligatoriska besiktningkostnader	4 156	3 562
Snörenhållning	105 548	58 151
Trädgårdsskötsel, grundavtal	195 750	195 749
Fastighetsskötsel, grundavtal	20 250	20 251
Serviceavtal	18 382	15 278
Elavgifter för drivkraft och belysning	38 781	60 580
Uppvärmning gas	12 664	11 623
Vatten	398 384	342 479
Sophämtning och källsortering	242 249	230 412
Fastighetsförsäkringar	84 620	81 015
Brandskydd	15 749	0
Kabel-tv	66 215	63 452
Sotning	1 800	0
	1 210 175	1 105 872

Not 7 Övriga kostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Förvaltningsarvoden	119 811	110 806
Revisionsarvoden	11 650	11 075
Övriga externa kostnader	67 437	81 985
	198 898	203 866

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	309 551	273 351
Revisionsarvode	14 000	14 700
Löner och andra ersättningar	6 000	17 300
	329 551	305 351
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	76 811	70 391
	76 811	70 391
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	406 362	375 742

Not 9 Byggnader och mark

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	86 013 152	86 013 152
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 013 152	86 013 152
Ingående avskrivningar byggnader	-22 018 968	-20 528 421
Årets avskrivningar	-1 418 398	-1 490 547
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 437 366	-22 018 968
Bokfört värde Byggnader	62 575 786	63 994 184
Bokfört värde Mark		
Ingående anskaffningsvärde mark	7 408 100	7 408 100
Bokfört värde byggnader och mark	69 983 885	71 402 284
Taxeringsvärden byggnader	72 502 000	72 502 000
Taxeringsvärden mark	30 661 000	30 661 000
	103 163 000	103 163 000
Bokfört värde byggnader	62 575 786	63 994 184
Bokfört värde mark	7 408 100	7 408 100
	69 983 886	71 402 284

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-04-30	2023-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2024-04-30	2023-04-30
Skattekonto	35 226	17 318
	35 226	17 318

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna ränteintäkter	16 514	11 020
Övriga förutbetalda kostnader - försäkring, kabel-TV m.m.	82 602	78 548
	99 116	89 568

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående värde	206 106	427 875
Årets avsättning	534 000	353 000
Ianspråktagande under året	-740 106	-574 769
	0	206 106

Ianspråktagande ur fonden under året borde vara 1 022 519 kr men eftersom behållningen i fonden är 0 kr föreslår styrelsen att stämman beslutar om en extra avsättning på sammanlagt 282 413 kr. Se resultatdisposition.

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-04-30	2023-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	82 853 000	82 853 000
	82 853 000	82 853 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-04-30	Lånebelopp 2023-04-30
Danske Bank	4,08	2026-11-30	6 285 100	6 535 100
Danske Bank	4,55	2027-11-30	3 140 940	3 829 690
Danske Bank	3,91	2028-01-31	7 450 000	9 000 000
Swedbank	1,25	2025-11-25	7 850 000	8 015 000
Swedbank	1,04	2029-01-25	13 468 440	13 668 440
Stadshypotek AB	1,30	2027-01-30	6 171 276	6 721 276
			44 365 756	47 769 506

Not 16 Långfristiga skulder

1 565 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden 3 403 750 kr.

Beräknad skuld om 5 år 36 540 756 kr.

	2024-04-30	2023-04-30
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	1 565 000	13 994 690
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	42 800 756	33 774 816
	44 365 756	47 769 506

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna räntekostnader	97 331	114 839
Förutbetalda hyror och avgifter	594 713	563 985
Upplupna kostnader	0	23 069
Övriga upplupna kostnader bl.a. el, värme, vatten, revision	59 495	48 025
	751 539	749 918

Digitalt signerad av:

Malmö

Agneta Wallin
Ordförande

Admir Blagajcevic

Carina Ekdahl

Josef Sutej

Rickard Andersson

Riham Karim

Charlotte Becic

Vår revisionsberättelse har lämnats

Fredrik Vrang
Av föreningen vald revisor

Gertie Svensson
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Siktet i Malmö, org.nr. 716439-4392

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Siktet i Malmö för räkenskapsåret 2023-05-01--2024-04-30.

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 30 april 2024 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. Risker 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 Siktet i Malmö för räkenskapsåret 2023-05-01--2024-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Vrang
Av föreningen vald revisor

Gertie Svensson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Siktet i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AGNETA WALLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-08-19 kl. 10:21:13



RICKARD ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-08-19 kl. 17:02:57



JOSEF SUTEJ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-08-21 kl. 10:45:35



ADMIR BLAGAJCEVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-08-20 kl. 07:33:28



CHARLOTTE BECIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-08-20 kl. 19:27:03



CARINA EKDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-08-20 kl. 18:45:29



RIHAM KARIM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-08-19 kl. 10:28:42



FREDRIK VRANG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-08-21 kl. 22:14:45



GERTIE SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-08-21 kl. 22:27:22



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-08-22 kl. 09:40:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Siktet i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK VRANG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-08-21 kl. 22:13:57



GERTIE SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-08-21 kl. 22:30:41



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-08-22 kl. 09:37:32



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.