

# Årsredovisning 2023 - 2024

HSB Bostadsrättsförening Berguven i Malmö

746000-5312



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Berguven i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-15 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Söderkulla 1	1962	Malmö
Söderkulla 2	1962	Malmö
Söderkulla 3	1962	Malmö
Söderkulla 4	1962	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen är en del av ABDS Förvaltning där föreningen har en 20% av andelarna.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1962

Föreningens 304 lägenheter fördelar sig enligt följande:

<b>R o k</b>	<b>Antal</b>	<b>Yta m<sup>2</sup></b>
1 (kokvrå)	2	30
1	16	38
1	4	43,5
2 (kokvrå)	30	38
2	48	57,5
2	44	60
2	6	66
3	50	75
3	2	77
3	46	78,5
3	1	83,5
4	47	85
5	2	111
5	6	121,5
Butikslokaler, hyresrätt	2	71 resp 639
Övriga lokaler, hyresrätt	7	8,8-35

1 Garage med 110 p-platser

116 Parkeringsplatser utomhus

Total lägenhetsyta 20 322,5 m<sup>2</sup>

Lägenheternas medelyta 66,85 m<sup>2</sup>.

#### Styrelsens sammansättning

Annika Sjöström	Ordförande
Patrik Lemland	Vicevärd
Robert Lucchese	Vicevärd
Marie Egardsson	Fastighetskontoret/ Administrativ
Johan Brun	Fastighetskontor
Alexander Spitalsky	Styrelseledamot
Armend Muslijaj	Styrelseledamot
Bengt Skånhamre	Styrelseledamot
Ivana Gligorijevic	Styrelseledamot
John Martin Thygesen	Styrelseledamot
Adas Jihad	Styrelsesuppleant

## Valberedning

Esad Tucek  
Julie Mitrovic

## Firmateckning

Firman tecknas av Annika Sjöström, Martin Thygesen, Armend Muslijaj samt Ivana Gligorijevic, två i förening

## Revisorer

Afrodita Cristea    Revisor    BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor  
Gunilla Nilsson    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-10-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Övrig verksamhetsinformation

ABDS Förvaltning hanterar vår administrativa och tekniska förvaltning samt skötsel och reparationer av fastigheterna.

Service av samtliga hissar i föreningen ombesörjs numera av Hiss i Skåne/Cibes Kalea

Avtalet för bevakningsrondering på ABDS-området och fastighetsjour kvarstår oförändrat med Security Assistance AB.

Det gemensamt tecknade avtalet med Sydantenn & Tele AB är fortsatt gällande.

BoNea Förvaltning AB/Nabo har sedan 1: maj 2021 fram till 2024-04-30 utfört ekonomiska tjänster för föreningen.

Vi använder inte längre plattformen Boappa som kommunikationskanal mellan styrelse-medlemmar utan prioriterar kanaler som styrelsens hemsida och mail. Boappa används dock mellan medlemmar vad styrelsen kan se, mer som bollplank där olika frågor diskuteras sinsemellan.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

2023/2024 Radiatorprojektet är slutfört.

2024 Lekplatsen är färdigställd, slutbesiktigad och redo för en massa lekande barn.

Styrelsen riktar ett stort tack till alla som jobbar med och för ABDS förvaltning, för det utförda arbetet under det gångna året.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-07-01 med 6%.

### Förändringar i avtal

HSB kommer utföra ekonomiska tjänster för föreningen från och med nästa verksamhetsår, med start 2024-05-01.

### Övriga uppgifter

#### Ekonomi

Avgiften höjdes den 1 juli 2023 med 6 %, nästkommande avgiftshöjning infaller den 1 juli 2024. Debitering av el direkt ut till medlemmar. Höjda räntor för befintliga lån samt eventuella upptag av nya lån för framtida projekt kan komma att förändra och påverka föreningens kostnader och i förlängningen också hyresavgifterna.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 368 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 24. Vid räkenskapsårets slut fanns det 373 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 21 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	17 253 014	15 746 816	15 286 931	-
Resultat efter fin. poster	-1 255 649	-17 135	-1 816 242	-1 126 765
Soliditet (%)	23	26	26	26
Yttre fond	14 298 295	13 744 124	15 055 944	15 055 944
Taxeringsvärde	221 299 000	221 299 000	221 299 000	218 477 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	726	692	572	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,5	92,5	78,3	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 923	3 413	3 432	3 333
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 795	784	3 320	3 228
Sparande per kvm totalyta, kr	147	50	219	189
Elkostnad per kvm totalyta, kr	69	19	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	109	18	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	9	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	230	45	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,56	1,93	1,56	1,68
Räntekänslighet (%)	5,41	4,93	6,00	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 932 752 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Årsredovisning för 2023/2024 visar negativt årets resultat som till större delen beror på avskrivningar, högre drifts och räntekostnader. För att ta igen det negativa resultatet har föreningen höjt avgiftshöjningen. Under 2024/2025 kommer föreningen att se över föreningens kostnader så som driftskostnader som är avtalsbundna och föreningens lån och bindningstider.

## Förändringar i eget kapital

	2023-04-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-04-30
Insatser	1 390 500	-	-	1 390 500
Fond, yttre underhåll	13 744 124	-	554 171	14 298 295
Balanserat resultat	12 544 718	-17 135	-554 171	11 973 413
Årets resultat	-17 135	17 135	-1 255 649	-1 255 649
<b>Eget kapital</b>	<b>27 662 207</b>	<b>0</b>	<b>-1 255 649</b>	<b>26 406 558</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	11 973 413
Årets resultat	-1 255 649
<b>Totalt</b>	<b>10 721 591</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 620 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 122 311
Balanseras i ny räkning	11 073 902
	<b>10 721 591</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 MAJ - 30 APRIL	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	16 171 835	15 703 285
Övriga rörelseintäkter	3	716 617	43 531
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>16 888 452</b>	<b>15 746 816</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-11 364 962	-9 710 316
Övriga externa kostnader	9	-759 645	-756 953
Personalkostnader	10	-356 246	-342 818
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 705 182	-3 568 608
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 186 035</b>	<b>-14 378 695</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>702 416</b>	<b>1 368 121</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 292	3 639
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 979 357	-1 388 895
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 958 065</b>	<b>-1 385 256</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 255 649</b>	<b>-17 135</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 255 649</b>	<b>-17 135</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-04-30	2023-04-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	93 364 471	83 600 855
Markanläggningar	13	8 562 755	8 892 059
Maskiner och inventarier	14	28 333	56 677
Pågående projekt		990 219	1 968 074
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>102 945 778</b>	<b>94 517 665</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	1 046 023	1 046 023
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 046 023</b>	<b>1 046 023</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>103 991 801</b>	<b>95 563 688</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		69 541	273 017
Övriga fordringar	16	9 453 888	9 365 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	677 123	756 075
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 200 552</b>	<b>10 394 251</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 200 552</b>	<b>10 394 251</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>114 192 353</b>	<b>105 957 939</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-04-30	2023-04-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 390 500	1 390 500
Fond för yttre underhåll		14 298 295	13 744 124
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 688 795</b>	<b>15 134 624</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		11 973 413	12 544 718
Årets resultat		-1 255 649	-17 135
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>10 717 764</b>	<b>12 527 584</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>26 406 558</b>	<b>27 662 207</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	48 614 340	37 883 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>48 614 340</b>	<b>37 883 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		33 985 814	33 989 418
Leverantörsskulder		859 372	2 904 461
Skatteskulder		12 464	-11 709
Övriga kortfristiga skulder		2 395 852	2 072 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 917 953	1 458 284
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>39 171 454</b>	<b>40 412 731</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>114 192 353</b>	<b>105 957 939</b>

## Kassaflödesanalys

1 MAJ - 30 APRIL	2023 - 2024	2022 - 2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>702 416</b>	<b>1 368 121</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 705 182	3 568 608
	<b>4 407 598</b>	<b>4 936 729</b>
Erhållen ränta	21 292	3 639
Erlagd ränta	-1 940 183	-1 361 069
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 488 707</b>	<b>3 579 299</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	182 434	-18 555 389
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 280 451	21 036 435
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 390 690</b>	<b>6 060 345</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-12 133 295	-1 904 417
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-12 133 295</b>	<b>-1 904 417</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	11 084 733	0
Amortering av lån	-353 393	-371 340
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>10 731 340</b>	<b>-371 340</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-11 265</b>	<b>3 784 588</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>9 281 857</b>	<b>5 497 269</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>9 270 592</b>	<b>9 281 857</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Berguven i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,52 - 10 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %
Markanläggningar	3,33 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	14 135 650	13 390 201
Hysesintäkter, lokaler	857 184	846 912
Hysesintäkter, p-platser	596 463	611 851
Övriga intäkter	-295 154	-346 156
Kabel-TV/Bredband	204 288	204 344
Vatten	365 379	534 851
El	308 025	461 282
<b>Summa</b>	<b>16 171 835</b>	<b>15 703 285</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Öres- och kronutjämning	-3	-59
Elprisstöd	672 301	0
Övriga intäkter	-255	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	30 364
Övriga rörelseintäkter	44 574	13 226
<b>Summa</b>	<b>716 617</b>	<b>43 531</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastskötsel/städ tjänster	0	323 047
Fastighetsskötsel	1 872 138	1 876 854
Städning	307 131	0
Besiktning och service	297 531	96 846
<b>Summa</b>	<b>2 476 799</b>	<b>2 296 747</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	0	64 279
Försäkringsskador	0	92 155
Bostäder	36 608	54 734
Bostäder VVS	22 329	35 885
Tvättstuga	53 765	64 469
Trapphus/port/entr	0	10 813
Källarutrymmen	23 480	0
Soprum/miljöanläggning	15 869	36 169
Dörrar och lås/porttele	191 809	81 431
Övriga gemensamma utrymmen	21 650	83 338
VA	211 028	40 028
Värme	6 235	0
El	67 404	31 291
Hissar	72 850	26 272
Fasader	52 452	0
Fönster	1 630	0
Gård/markytor	166 648	39 608
Garage och p-platser	64 398	4 000
Försäkringsärende/vattenskada	58 983	0
<b>Summa</b>	<b>1 067 139</b>	<b>664 471</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Övrigt plan. UH	0	209 000
Bostäder	469 650	0
Tvättstuga	278 621	231 468
Källarutrymmen	0	165 750
Övriga gemensamma utrymmen	0	293 521
Hissar	374 040	104 840
Gård/markytor	0	61 250
<b>Summa</b>	<b>1 122 311</b>	<b>1 065 829</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	1 506 435	1 722 153
Uppvärmning	2 374 975	1 632 369
Vatten	1 121 776	788 888
Sophämtning	314 784	284 823
<b>Summa</b>	<b>5 317 970</b>	<b>4 428 233</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	295 390	277 685
Övrigt	34 987	27 952
Självrisker	17 313	0
Kabel-TV	8 872	2 624
Bredband/Kabeltv	462 087	433 551
Arvode teknisk förvaltning	1 875	0
Fastighetsskatt	560 219	513 225
<b>Summa</b>	<b>1 380 743</b>	<b>1 255 037</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	0	39 730
Övriga förvaltningskostnader	304 837	348 070
Juridiska kostnader	24 282	55 510
Revisionsarvoden	56 350	13 640
Ekonomisk förvaltning	312 453	284 585
Konsultkostnader	61 723	15 418
<b>Summa</b>	<b>759 645</b>	<b>756 953</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	225 657	222 722
Löner, arbetare	43 087	34 874
Sociala avgifter	87 502	85 222
<b>Summa</b>	<b>356 246</b>	<b>342 818</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 976 246	1 388 642
Övriga räntekostnader	3 111	253
<b>Summa</b>	<b>1 979 357</b>	<b>1 388 895</b>



NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-04-30	2023-04-30
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	133 313 237	133 313 237
Årets inköp	13 111 150	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>146 424 387</b>	<b>133 313 237</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-49 712 382	-46 501 422
Årets avskrivning	-3 347 534	-3 210 960
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-53 059 916</b>	<b>-49 712 382</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>93 364 471</b>	<b>83 600 855</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>654 220</i>	<i>654 220</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	165 181 000	165 181 000
Taxeringsvärde mark	56 118 000	56 118 000
<b>Summa</b>	<b>221 299 000</b>	<b>221 299 000</b>

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	9 880 000	9 880 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>9 880 000</b>	<b>9 880 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-987 941	-658 637
Årets avskrivning	-329 304	-329 304
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 317 245</b>	<b>-987 941</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>8 562 755</b>	<b>8 892 059</b>

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-04-30	2023-04-30
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	374 206	374 206
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>374 206</b>	<b>374 206</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-317 529	-289 185
Avskrivningar	-28 344	-28 344
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-345 873</b>	<b>-317 529</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>28 333</b>	<b>56 677</b>

## NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-04-30	2023-04-30
Aktier och andelar	500	500
Premieobligationer	1 045 523	1 045 523
<b>Summa</b>	<b>1 046 023</b>	<b>1 046 023</b>

## NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-04-30	2023-04-30
Skattekonto	183 296	83 302
HSB	1 156 878	0
Klientmedelskonto Nabo	7 043 913	8 229 698
Borgo	1 069 801	1 052 159
<b>Summa</b>	<b>9 453 888</b>	<b>9 365 159</b>

## NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-04-30	2023-04-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	476 977	503 434
Försäkringspremier	200 146	195 318
Kabel-TV	0	5 247
Förvaltning	0	52 076
<b>Summa</b>	<b>677 123</b>	<b>756 075</b>

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-04-30	SKULD 2024-04-30	SKULD 2023-04-30
SEB	2025-06-28	2,02 %	15 983 000	15 983 000
SEB	2025-04-28	4,56 %	6 017 000	6 017 000
SEB	2024-06-28	3,36 %	6 000 000	6 000 000
SEB	2024-10-28	4,49 %	7 280 000	7 428 660
SEB	2026-10-28	0,92 %	7 280 000	7 400 000
SEB	2025-03-28	4,45 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2027-06-30	4,42 %	4 000 000	4 000 000
Nordea Hypotek	2025-10-15	0,90 %	4 500 000	4 500 000
Nordea Hypotek	2025-02-19	4,20 %	4 000 000	4 000 000
Nordea Hypotek	2026-08-19	4,61 %	6 250 000	6 250 000
Nordea Hypotek	2026-08-19	4,66 %	6 250 000	6 250 000
SEB		4,15 %	11 000 000	
<b>Summa</b>			<b>82 560 000</b>	<b>71 828 660</b>
Varav kortfristig del			33 945 660	33 945 660

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 960 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-04-30	2023-04-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	604 028	8 879
El	28 340	12 973
Uppvärmning	-30 853	-31 267
Utgiftsräntor	159 560	120 386
Vatten	0	89 896
Förutbetalda avgifter/hyror	1 156 878	1 257 417
<b>Summa</b>	<b>1 917 953</b>	<b>1 458 284</b>

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-04-30	2023-04-30
Fastighetsinteckning	90 560 000	90 560 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

---

Alexander Spitalsky  
Styrelseledamot

---

Annika Sjöström  
Ordförande

---

Armend Muslijaj  
Styrelseledamot

---

Bengt Skånhamre  
Styrelseledamot

---

Ivana Gligorijevic  
Styrelseledamot

---

John Martin Thygesen  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor  
Afrodita Cristea  
Revisor

---

Gunilla Nilsson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.10.2024 10:47

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 29.09.2024 13:33

DOCUMENT ID:

rkbYZoh8AC

ENVELOPE ID:

B1ed-sn8R0-rkbYZoh8AC

DOCUMENT NAME:

HSB Bostadsrättsförening Berguven i Malmö, 746000-5312 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNIKA SJÖSTRÖM sdolphina@hotmail.com	Signed Authenticated	29.09.2024 14:01 29.09.2024 14:00	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.181.135
2. BENGT SKÅNHAMRE bengt.skanhmare@hsb.se	Signed Authenticated	29.09.2024 17:23 29.09.2024 17:22	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.53.63
3. John Martin Thygesen martinthygesen@mtconsult.se	Signed Authenticated	29.09.2024 21:24 29.09.2024 14:05	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.11
4. ARMEND MUSLIJAJ Armend12@hotmail.com	Signed Authenticated	30.09.2024 18:14 29.09.2024 20:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.36
5. IVANA GLIGORIJEVIC missyivana@hotmail.com	Signed Authenticated	01.10.2024 19:09 01.10.2024 19:08	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.30.78
6. ALEXANDER SPITALSKY dzem81@hotmail.com	Signed Authenticated	01.10.2024 19:13 01.10.2024 19:12	eID Low	Swedish BankID IP: 146.75.181.84
7. AFRODITA DORINA CRISTEA afrodita.cristea@borevision.se	Signed Authenticated	02.10.2024 07:14 02.10.2024 07:13	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.98.91
8. ULLA-BRITT GUNILLA NILSSON nilssong@hotmail.com	Signed Authenticated	02.10.2024 10:47 02.10.2024 10:45	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.30.65

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Berguven i Malmö, org.nr. 746000-5312

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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. 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 Berguven i Malmö för räkenskapsåret 01/05/2023-30/04/2024 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. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunilla Nilsson  
Av föreningen vald revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.10.2024 10:48

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 29.09.2024 13:33

DOCUMENT ID:

B1t-sh8CA

ENVELOPE ID:

SyOWs28RA-B1t-sh8CA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - HSB Brf Berguven i Malmö.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AFRODITA DORINA CRISTEA afrodita.cristea@borevision.se	Signed Authenticated	02.10.2024 07:12 02.10.2024 07:11	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.98.91
2. ULLA-BRITT GUNILLA NILSSON nilssong@hotmail.com	Signed Authenticated	02.10.2024 10:48 02.10.2024 10:48	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.30.65

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed