



# ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Almedal i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Almedal i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5395 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-29.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Ögonfransen 2	Malmö Kommun	10 år	2025-01-01	1961
Ögonlocket 12	Malmö Kommun	10 år	2025-01-01	1961
Ögonlocket 13	Malmö Kommun	10 år	2025-01-01	1961

#### Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ej 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 <sup>2</sup>
150	p-platser	0
5	lokaler (hyresrätt)	216
75	garageplatser	0
397	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	24 376
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	0
<b>Totalt 628 objekt</b>		<b>24 592</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 35 st 1 rok, 200 st 2 rok, 102 st 3 rok, 60 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Kirseberg GA:3	G:A	716438-7826	0 / 0	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät

#### Totalt 1 objekt



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Caroline Persson	Ordförande	2021-03-02
Bengt Patrik Büssow	Ledamot	2023-11-02
Kristin Svensson	Ledamot	2020-10-02
Thomas Thörn	Ledamot	2023-03-15
Johan Nordström	Ledamot	2022-02-24
Peter Freed	Ledamot	2010-05-04
Milanka Boseska	Ledamot	2024-02-18
José Miguel Cossio Guzman	Ledamot	2024-02-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mirza Ugljanin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Caroline Persson, Kristin Svensson, Johan Nordström och Peter Freed.

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

Valberedning har varit: Julia Alalehto (sammanställande), vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-06. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar inklusive 2 st fullmakter.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

Årsavgiften planeras att öka fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Nya tomträttsavgälden på 1 835 873 kr gäller från och med 1 januari 2025.

### Underhåll:

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2024-04-29.

Styrelsen hade sin årliga översyn av underhållsplanen 2024-05-20 där följande stora kommande underhåll/projekt justerats tidsmässigt med ungefärlig projektstart enligt nedan:

Tappvatten 2022/2024

Byte av passagesystem 2023

Relining av avlopp 2024/2025

Eftersom ovanstående projekt är stora och styrelsen har för avsikt att separera projekten finns det risk för förseningar men ordningen bör vara som ovan utifrån nuvarande status. Projekten överlappas till viss del eftersom projektering startar innan utförandet.

Projekten kommer att finansieras med eget kapital och nya lån.

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

Relining av avlopp 2024/2026

Utbyte av elledningar 2026/2027

Målning trapphus 2026/2027

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 31 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 462 och under året har det tillkommit 31 och avgått 30 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 463.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	208	220	221	180	177
Skuldsättning, kr/kvm	2 047	2 060	2 151	830	857
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 065	2 079	3 842	828	865
Räntekänslighet, %	3	3	3	1	1
Energikostnad, kr/kvm	248	229	214	203	179
Årsavgifter, kr/kvm	885	834	730	694	669
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	84	87	85	89
Totala intäkter, kr/kvm	934	922	840	817	736
Nettoomsättning, tkr	22 644	19 819	20 470	19 909	18 291
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 797	3 486	3 424	1 680	3 003
Soliditet, %	47	47	41	61	61

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 313 545	0	0	1 313 545
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	8 240 555	0	0	8 240 555
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 003 857	0	693 385	9 697 242
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>18 557 957</b>	<b>0</b>	<b>693 385</b>	<b>19 251 342</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	25 763 671	3 486 092	-693 385	28 556 378
Årets resultat, kr	3 486 092	-3 486 092	2 796 871	2 796 871
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>29 249 763</b>	<b>0</b>	<b>2 103 486</b>	<b>31 353 249</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>47 807 720</b>	<b>0</b>	<b>2 796 871</b>	<b>50 604 591</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 232 000 kr samt ianspråktagande skett med 538 615 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	29 249 763
Årets resultat, kr	2 796 871
Reservation till underhållsfond, kr	-1 232 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	538 615
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>31 353 249</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>31 353 249</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-09-01 -2024-08-31</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	22 643 818	19 818 930
Övriga intäkter	3	322 003	2 648 221
		<b>22 965 821</b>	<b>22 467 151</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-1 696 475	-1 628 590
Planerat underhåll	5	-538 615	-289 554
Fastighetsavgift/skatt		-667 700	-651 423
Driftskostnader	6	-12 567 101	-11 527 804
Övriga kostnader	7	-936 869	-1 246 687
Personalkostnader	8	-585 539	-546 951
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 778 219	-1 577 050
		<b>-18 770 518</b>	<b>-17 468 059</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 195 303</b>	<b>4 999 092</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		291 340	364 012
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 689 773	-1 877 011
		<b>-1 398 433</b>	<b>-1 512 999</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 796 871</b>	<b>3 486 092</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	92 808 840	57 841 952
Inventarier	10	45 647	50 719
Pågående nyanläggningar	11	2 885 657	19 285 963
		<b>95 740 144</b>	<b>77 178 634</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	4 400	4 400
Andra långfristiga fordringar	13	686 850	686 850
		<b>691 250</b>	<b>691 250</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>96 431 394</b>	<b>77 869 884</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		95 078	23 824
Avräkningskonto HSB Malmö		3 287 565	6 502 746
Övriga fordringar	14	5 579	822 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 118 908	1 521 253
		<b>4 507 130</b>	<b>8 869 832</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	16	6 000 000	15 000 000
		<b>6 000 000</b>	<b>15 000 000</b>
<i>Kassa och bank</i>		0	1 900
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 507 130</b>	<b>23 871 732</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>106 938 524</b>	<b>101 741 616</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 313 545	1 313 545
Upplåtelseavgifter		8 240 555	8 240 555
Fond för yttre underhåll	17	9 697 242	9 003 857
		<b>19 251 342</b>	<b>18 557 957</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		28 556 378	25 763 671
Årets resultat		2 796 871	3 486 092
		<b>31 353 249</b>	<b>29 249 763</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>50 604 591</b>	<b>47 807 720</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	31 340 000	34 560 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 340 000</b>	<b>34 560 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	19 000 000	16 110 000
Leverantörsskulder		674 339	360 813
Aktuella skatteskulder		86 630	71 855
Övriga skulder	21	94 413	85 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	5 138 551	2 745 758
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 993 933</b>	<b>19 373 896</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>106 938 524</b>	<b>101 741 616</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-09-01 -2024-08-31</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		2 796 871	3 486 092
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 778 219	1 577 050
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>4 575 090</b>	<b>5 063 142</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 147 521	-1 335 740
Förändring av kortfristiga skulder		2 730 037	-1 102 081
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>8 452 648</b>	<b>2 625 321</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-20 339 729	-15 052 264
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-20 339 729</b>	<b>-15 052 264</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-330 000	-1 605 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-330 000</b>	<b>-1 605 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-12 217 081</b>	<b>-14 031 943</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		21 504 646	35 536 589
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>9 287 565</b>	<b>21 504 646</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

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 58 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 1,78 %.

#### Inventarier

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

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

#### Långfristiga skulder

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	19 732 793	18 801 270
Årsavgifter lokaler	69 180	65 912
Hysesintäkter garage och p-platser	771 765	763 169
Hysesintäkter lokaler	200 912	188 579
Årsavgifter el IMD	1 560 288	0
TV/ Bredband	308 880	0
	<b>22 643 818</b>	<b>19 818 930</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV/ bredband. IMD El debiteras separat.

**Not 3 Övriga intäkter**

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Intäkter el	0	1 376 741
Intäkter bredband	0	308 880
Överlåtelse och pantförskrivning	62 055	57 817
Ersättning försäkringsskador	131 787	0
Övriga intäkter	128 161	114 925
Elstöd	0	789 858
	<b>322 003</b>	<b>2 648 221</b>

**Not 4 Reparationer**

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Material löpande underhåll	23 194	11 141
Löpande UH bostäder	26 836	78 714
Löpande UH, lokaler	25 554	0
Löpande UH av gemensamma utrymmen	68 188	26 697
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	60 163	87 508
Löpande UH av installationer	37 811	35 660
Löpande UH, VA/sanitet	147 987	167 783
Löpande UH, värme	114 079	110 114
Löpande UH, ventilation	14 822	51 394
Löpande UH el/tele	203 093	115 017
Löpande UH hissar	42 336	26 484
Löpande UH av byggnader utvändigt	106 344	0
Löpande UH, TV/antennutrustning	2 994	22 452
Löpande UH av markytor	75 376	42 411
Löpande UH av garage	5 336	8 176
Försäkringsskador	740 739	829 840
Löpande UH övrigt	1 626	15 199
	<b>1 696 478</b>	<b>1 628 590</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2023-09-01 -2024-08-31</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>
Periodiskt underhåll tvättutrustning	167 846	289 554
Planerat uh av gemensamma utrymme	55 728	0
Planerat uh ventilation	315 041	0
Planerat uh tv-/antennutrustning	0	0
	<b>538 615</b>	<b>289 554</b>

**Not 6 Driftskostnader**

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from. 2025-01-01

	<b>2023-09-01 -2024-08-31</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 495 710	3 133 493
El	1 886 243	1 827 131
Uppvärmning	2 713 147	2 461 643
Vatten och avlopp / VA	1 489 016	1 295 356
Sophämtning och källsortering	491 370	624 093
Tomträttsavgälder och arrenden	1 234 291	1 233 200
Övrigt	1 257 324	952 888
	<b>12 567 101</b>	<b>11 527 804</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2023-09-01 -2024-08-31</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>
Förvaltningsarvoden	363 935	353 113
Revisionsarvoden	25 500	25 939
Överlåtelse och pantförskrivning	67 512	55 894
Avgifter för juridiska åtgärder	167 719	595 244
Övriga externa kostnader	312 203	216 497
	<b>936 869</b>	<b>1 246 687</b>

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

	<b>2023-09-01</b> <b>-2024-08-31</b>	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	381 000	355 000
Revisionsarvode	15 000	15 000
Löner och andra ersättningar	50 950	47 800
	<b>446 950</b>	<b>417 800</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	138 589	129 151
	<b>138 589</b>	<b>129 151</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>585 539</b>	<b>546 951</b>

Bostadsrättsföreningen har inga anställda.

**Not 9 Byggnader**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Aktivering Kameror	90 036 951	90 036 951
Aktivering passagesystem	100 363	0
Aktivering Tappvatten	3 533 644	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 106 029</b>	<b>0</b>
	<b>126 776 987</b>	<b>90 036 951</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-32 194 999	-30 623 021
Öresutjämning	-1 773 147	-1 571 978
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>
	<b>-33 968 147</b>	<b>-32 194 999</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>92 808 840</b>	<b>57 841 952</b>
<b>Taxeringsvärden byggnader</b>		
Taxeringsvärden mark	194 712 000	194 712 000
	67 347 000	67 347 000
	<b>262 059 000</b>	<b>262 059 000</b>



**Not 10 Inventarier**

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	76 079	76 079
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>76 079</b>	<b>76 079</b>
Ingående avskrivningar	-25 360	-20 288
Årets avskrivningar	-5 072	-5 072
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 432</b>	<b>-25 360</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45 647</b>	<b>50 719</b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar**

Årets byggnation avser relining/stammar som beräknas bli klart under 2024.

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	19 285 963	4 233 699
Inköp under året	20 239 367	15 052 264
Överfört till byggnad	-36 639 673	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 885 657</b>	<b>19 285 963</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 885 657</b>	<b>19 285 963</b>

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	4 400	500
Andel Ögonlockets fastighetsförvaltning	0	3 800
Egna Br, långavarigt bruk	0	100
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 400</b>	<b>4 400</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

Avser lån till Ögonlockets fastighetsförvaltning

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	686 850	686 850
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>686 850</b>	<b>686 850</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>686 850</b>	<b>686 850</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	5 579	822 009
	<b>5 579</b>	<b>822 009</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	23 712	236 305
Förutbetalda kostnader tomträttsavgäld	411 067	411 067
Förutbetalda kostnader försäkring	167 483	152 712
Övr förutb kostn, uppl int	83 218	82 229
Upplupen intäkt el	433 428	505 627
Kreditering Ögonlocket	0	133 313
	<b>1 118 908</b>	<b>1 521 253</b>

**Not 16 Kortfristiga placeringar**

	2024-08-31	2023-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	6 000 000	15 000 000
	<b>6 000 000</b>	<b>15 000 000</b>

**Not 17 Fond för yttre underhåll**

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	9 003 857	8 370 410
Avsättning	1 232 000	923 000
Ianspråktagande	-538 615	-289 553
	<b>9 697 242</b>	<b>9 003 857</b>

**Not 18 Ställda säkerheter**

	2024-08-31	2023-08-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	56 309 800	56 309 800
	<b>56 309 800</b>	<b>56 309 800</b>

**Not 19 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Swedbank	4,01	2026-11-25	5 000 000	5 000 000
SBAB	4,06	2025-09-09	5 000 000	5 000 000
Swedbank	0,92	2025-06-18	5 000 000	5 000 000
Swedbank	0,74	2024-12-26	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	3,93	2027-06-30	10 780 000	10 890 000
Stadshypotek	4,365	2025-06-30	10 780 000	10 890 000
Stadshypotek	3,87	2026-06-30	10 780 000	10 890 000
			<b>50 340 000</b>	<b>50 670 000</b>

**Not 20 Skulder till kreditinstitut**

19 000 000 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 är 330 000 kr.

Beräknad skuld om 5 år 49 240 000 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	19 000 000	16 110 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	31 340 000	34 560 000
	<b>50 340 000</b>	<b>50 670 000</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2024-08-31	2023-08-31
Mervärdesskatt	3 110	19 350
Depositioner	63 000	63 000
Övriga skulder	3 240	3 120
Avtalsplacerade betalningar	25 063	0
	<b>94 413</b>	<b>85 470</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader - lån	268 248	251 405
Upplupna kostnader el	175 701	162 138
Upplupna kostnader värme	106 072	115 466
Upplupen sophämtning	50 356	48 034
Upplupna arvoden	251 250	232 500
Upplupen kostnad tilläggsdebitering Ögonlocket	182 999	0
Övriga upplupna kostnader	2 167 225	64 725
Förutbetalda hyror och avgifter	1 807 009	1 755 789
Upplupen vatten	129 691	115 702
	<b>5 138 551</b>	<b>2 745 759</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö

Caroline Persson  
Ordförande

Peter Freed

Kristin Svensson

José Miguel Cossio Guzman

Johan Nordström

Thomas Thörn

Patrik Büssow

Milanka Boseska

Vår revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor  
BoRevision i Sverige AB

Johnny Nilsson  
Av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Almedal i Malmö, org.nr. 746000-5395

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Almedal i Malmö för räkenskapsåret 20230901-20240831.

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 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 Almedal i Malmö för räkenskapsåret 20230901-20240831 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johnny Nilsson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

**CAROLINE PERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-01-15 kl. 13:00:15



**THOMAS THÖRN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 10:15:18



**JOSÉ MIGUEL COSSIO GUZMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-01-15 kl. 19:04:08



**MILANKA BOESKA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-01-19 kl. 18:40:09



**BENGT PATRIK BÜSSOW**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 08:20:04



**PETER FREED**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-01-15 kl. 18:05:59



**JOHAN NORDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-01-16 kl. 17:52:19



**KRISTIN SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-01-15 kl. 18:12:06



**JOHNNY NILSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-01-22 kl. 09:18:28



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-01-22 kl. 12:26:22



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

**JOHNNY NILSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-01-22 kl. 09:16:07



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-01-22 kl. 12:25:09



# 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.