



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening
Jämlikheten i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Jämlikheten i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5924 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-04.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Jämlikheten 1	Malmö Kommun	10 år	2034-07-01	1954

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar . I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	88
1	lokaler (hyresrätt)	218
3	förråd	17
58	garageplatser (Bil)	0
30	p-platser (Bil)	0
158	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 244
2	p-platser (MC)	0
6	garageplatser (MC)	0
Totalt 260 objekt		9 567

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 92 st 2 rok, 34 st 3 rok, 13 st 4 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Innerstaden GA:42	G:A	716438-7933	24,50%	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Magnus Dahlberg	Ordförande	2021-03-23	
Nathalie Poirier	Ledamot	2023-05-01	
Jan Andersson dödsbo	Ledamot	2017-04-05	2024-01-02
Lena Viberg	Ledamot	2010-03-01	
Hans Gren	Ledamot	2012-03-21	
Fredrik Reslow	Ledamot	2023-07-03	
Vincent Schröder	Ledamot	2023-07-03	2024-03-19
My Jansson	Ledamot	2022-04-16	
Frida Levin	Ledamot	2021-03-23	2024-01-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Dahlberg och Fredrik Reslow

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lena Viberg, Hans Gren, Magnus Dahlberg och Fredrik Reslow.

Revisorer har varit: Håkan Anzelius och Marita Rosén vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Pia Hansson (sammankallande), samt Thomas Gervard, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-20. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.
Extra stämma hölls 2024-07-15.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.
Styrelsen har beslutat att höja avgifterna den 1/1 2025 med 5%

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den2024-01-01.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under året har föreningen genomfört följande:

- Avslutat relining och fräsning/spolning av stammar
- Container vår och höst
- Brandskyddskontroll
- Avslutat reliningsarbetet
- Uppdaterat två torkrum med energisparande funktion.
- Förnyat värmecentralen.
- Utfört obligatoriska besiktningar
- Diverse löpande underhåll och service.
- Påbörjat projektet med IMD el och varmvatten

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för bland annat följande större åtgärder:

Linjemålning garage och p-plats
Införande av IMD El och IMD Varmvatten

Slutord från styrelsen

Styrelsen tackar alla medlemmar för förtroendet vi haft under verksamhetsåret.

Det har varit ett år med många prishöjningar inom områden som el, vatten och avlopp och inte minst fjärrvärme. Många kostnader är sådant som var och ganska enkelt kan påverka såsom vår egen förbrukning av bland annat varmvatten. Vi har påbörjat ett projekt om att införa IMD El efter beslut på föreningsstämma. I samband med projektet kommer vi även införa IMD Varmvatten. Detta kommer att hjälpa oss alla att hålla koll på sin egen förbrukning och då hålla nere våra gemensamma kostnader.

I övrigt har vi följt vår underhållsplan och samtidigt arbetat för att kunna hålla våra kostnader nere och undvika större avgiftshöjningar. Bara i år tvingades vi höja avgiften med 5 %.

Nu blickar vi framåt och tar tag i 2025 och vi ber alla i våra förening att hjälpas åt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 201 och under året har det tillkommit 14 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 204.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	138	185	188	226	243
Skuldsättning, kr/kvm	4 170	4 212	4 257	4 309	4 362
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 275	4 318	4 364	4 417	4 471
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	320	286	259	243	238
Årsavgifter, kr/kvm	916	875	856	841	805
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	91	89	93	92
Totala intäkter, kr/kvm	948	937	938	884	850
Nettoomsättning, tkr	8 990	8 583	8 475	8 367	8 024
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 109	386	301	1 002	1 089
Soliditet, %	10	12	12	11	9

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. Bredbandsavgifter började tas ut 2020.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 1 474 029 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 139 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 5 %.

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	252 725	0	0	252 725
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 078 391	0	-713 804	3 364 587
S:a bundet eget kapital, kr	4 331 116	0	-713 804	3 617 312
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 191 599	385 718	713 804	2 291 121
Årets resultat, kr	385 718	-385 718	-1 109 157	-1 109 157
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 577 317	0	-395 353	1 181 964
S:a eget kapital, kr	5 908 433	0	-1 109 157	4 799 276

Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 515 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 228 804 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 577 317
Årets resultat, kr	-1 109 157
Reservation till underhållsfond, kr	-515 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 228 804
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 181 964

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 181 964

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

Resultaträkning	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	8 990 022	8 583 410
Övriga intäkter	3	75 347	384 990
		9 065 369	8 968 400
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-398 967	-445 339
Planerat underhåll	5	-1 228 804	-344 677
Fastighetsavgift/skatt		-280 147	-281 292
Driftskostnader	6	-5 344 606	-4 827 854
Övriga kostnader	7	-453 539	-487 880
Personalkostnader	8	-305 570	-285 217
Avskrivningar		-1 182 648	-1 076 073
		-9 194 281	-7 748 332
Rörelseresultat		-128 912	1 220 068
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63 227	33 024
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 043 473	-867 375
		-980 246	-834 351
Årets resultat		-1 109 157	385 718

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	41 369 315	36 924 113
Pågående nyanläggningar	10	43 750	4 120 350
		41 413 065	41 044 463
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		41 413 565	41 044 963
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	38 000
Avgifts- och hyresfordringar		73 949	31 472
Avräkningskonto HSB Malmö		2 477 672	3 951 701
Övriga fordringar	13	14 887	229 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	386 692	272 513
		2 953 200	4 523 670
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	2 000 000	2 000 000
		2 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		4 953 200	6 523 670
SUMMA TILLGÅNGAR		46 366 765	47 568 633

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		252 725	252 725
Fond för yttre underhåll	15	3 364 587	4 078 391
		3 617 312	4 331 116
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 291 121	1 191 599
Årets resultat		-1 109 157	385 718
		1 181 964	1 577 317
Summa eget kapital		4 799 276	5 908 433
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	18 442 925	31 128 600
Summa långfristiga skulder		18 442 925	31 128 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18	21 448 175	9 165 232
Leverantörsskulder		318 574	232 398
Aktuella skatteskulder		17 027	18 172
Övriga skulder		11 724	10 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 329 064	1 104 992
Summa kortfristiga skulder		23 124 564	10 531 600
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 366 765	47 568 633

Kassaflödesanalys	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 109 157	385 718
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 182 648	1 076 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		73 491	1 461 791
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		96 442	-273 071
Förändring av kortfristiga skulder		310 020	-37 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten		479 953	1 151 322
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 551 250	-1 812 850
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 551 250	-1 812 850
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-402 732	-435 410
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-402 732	-435 410
Årets kassaflöde		-1 474 029	-1 096 938
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 951 701	7 048 639
Likvida medel vid årets slut		4 477 672	5 951 701

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 resultatdispositioner 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 bedöms vara 52 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,66 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod. I likvida medel ingår avräkningskontot i HSB Malmö och kortfristiga placeringar.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	8 087 052	7 800 508
Årsavgifter lokaler	56 944	54 924
Hysesintäkter lokaler	4 800	4 800
Hysesintäkter garage- och p-platser	412 500	395 750
Bredbandsavgifter	401 737	305 740
Övriga avgifter	1 200	1 200
Övriga hyresintäkter	25 789	20 488
	8 990 022	8 583 410

I årsavgiften ingår värme, sophantering vatten och avlopp samt bredband.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Elstöd	0	214 229
Överlåtelseavgifter	15 283	26 838
Pantförskrivningsavgifter	11 982	12 978
Andrahandsuthyrningsavgifter	17 202	14 082
Övriga intäkter	30 880	116 863
	75 347	384 990

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Material i löpande underhåll	55 437	29 081
Löpande UH av gemensamma utrymmen	4 248	3 357
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	46 878	56 217
Löpande UH av installationer	39 134	33 560
Löpande UH, VA/sanitet	40 289	50 355
Löpande UH, värme	2 209	2 438
Löpande UH el/tele	56 036	55 497
Löpande UH, TV/antennutrustning	0	1 956
Löpande UH av markytor	75 900	26 616
Reparation av ventilation	0	4 156
Löpande UH av garage	57 423	0
Försäkringsskador	14 334	173 997
Reparation, byggnad utvändigt	0	8 109
Skadegörelse	7 079	0
	398 967	445 339

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat uh av gemensamma utrymmen	523 538	0
Planerat UH El/ Tele	0	188 621
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	55 766	123 656
Periodiskt underhåll markytor	0	32 400
Periodiskt underhåll byggnader utvändigt	649 500	0
	1 228 804	344 677

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from 2024-07-01 och kommer uppgå till 803 470 kr.

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokavård	883 349	875 227
El	750 025	562 315
Uppvärmning	1 766 411	1 689 636
Vatten och avlopp / VA	546 169	483 775
Sophämtning	126 963	155 112
Tomträttsavgälder	549 002	498 572
Serviceavtal	60 587	58 309
Fastighetsförsäkringar	109 491	96 759
Bredband- och kabel-TV	304 309	281 906
Övriga kostnader	137 515	126 243
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	110 784	0
	5 344 605	4 827 854

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	211 131	267 763
Revisionsarvoden	16 940	16 000
Övriga externa kostnader	225 467	204 117
	453 538	487 880

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	229 200	210 000
Revisionsarvode	10 000	10 000
Löner och andra ersättningar	6 000	3 000
	245 200	223 000
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	60 370	62 217
	60 370	62 217
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	305 570	285 217

Not 9 Byggnader

Årets investeringar och avslutade arbeten avser installation av värmeväxlare samt relingsprojekt.

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	66 133 976	66 133 976
Årets investeringar	1 551 250	0
Omföring från pågående arbete	4 076 600	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 761 826	66 133 976
Ingående avskrivningar	-29 209 864	-28 133 791
Årets avskrivningar	-1 182 648	-1 076 073
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 392 512	-29 209 864
Utgående redovisat värde	41 369 314	36 924 112
Taxeringsvärden byggnader	82 576 000	82 576 000
Taxeringsvärden mark	43 447 000	43 447 000
	126 023 000	126 023 000
Bokfört värde byggnader	41 369 314	36 924 113
	41 369 314	36 924 113

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Pågående arbeten avser installation av IMD el samt solceller där en förstudie gjorts.

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	4 120 350	2 307 500
Inköp avser relining		1 812 850
Omföring till byggnader och mark	-4 076 600	0
Omklassificering fakturor som ej tillhör projektet		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 750	4 120 350
Utgående redovisat värde	43 750	4 120 350

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Kortfristiga placeringar

	2024-08-31	2023-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000

Not 13 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	14 887	17 984
Betalning på väg, uttag från skattekontot	0	212 000
	14 887	229 984

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	17 872	13 430
Förutbetalad fastighetsförsäkring	38 208	33 076
Förutbetalad tomträttsavgäld	267 823	166 036
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 789	59 971
	386 692	272 513

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående balans	4 078 391	4 021 068
Avsättning	515 000	402 000
Ianspråktagande	-1 228 804	-344 677
	3 364 587	4 078 391

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
SBAB	2,37	2027-05-03	7 560 000	7 650 000
Stadshypotek	3,91	2026-10-30	2 490 455	2 519 331
Stadshypotek	3,91	2026-10-30	774 424	774 424
Stadshypotek	0,95	2025-07-30	6 211 464	6 311 464
Swedbank Hypotek	1,04	2026-04-24	2 034 252	2 058 252
Swedbank Hypotek	4,76	2025-06-18	2 496 335	2 523 691
Swedbank Hypotek	4,19	2025-01-24	8 762 500	8 875 000
Swedbank Hypotek	0,69	2025-01-24	3 835 000	3 855 000
Swedbank Hypotek	3,74	2026-06-17	5 726 670	5 726 670
			39 891 100	40 293 832

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	44 839 500	44 839 500
	44 839 500	44 839 500

Not 18 Skulder till kreditinstitut

21 448 175 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 402 732 kr.

Beräknad skuld om fem år är 37 689 940 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	21 448 175	9 165 232
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	18 442 925	31 128 600
	39 891 100	40 293 832

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	121 510	100 975
Upplupna arvoden	114 550	109 970
Upplupna elkostnader	61 927	28 332
Upplupna värmekostnader	71 076	75 560
Upplupna sophämningskostnader	0	5 730
Upplupna vattenkostnader	48 002	40 547
Övriga uppl kostnader	190 007	53 163
Förutbetalda hyror och avgifter	721 992	690 715
	1 329 064	1 104 992

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens internrevisor Marita Rosén har gått bort i september och därför är det bara Håkan Anzelius som signerat årsredovisningen.

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

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö

Magnus Dahlberg
Ordförande

Lena Viberg

Hans Green

My Jansson

Nathalie Poirier

Fredrik Reslow

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

Thaha Osman
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

Håkan Anzelius
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Jämlikheten i Malmö, org.nr. 746000-5924

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jämlikheten i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01--2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Jämligheten i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01--2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Anzelius
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

MAGNUS DAHLBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-01-30 kl. 17:33:28



LENA VIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-30 kl. 11:34:46



FREDRIK RESLOW

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-30 kl. 10:09:59



NATHALIE POIRIER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-30 kl. 11:30:52



MY JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-30 kl. 17:42:49



HANS GREEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-30 kl. 16:21:05



HÅKAN ANZELIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-31 kl. 14:34:15



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-01 kl. 21:37:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

HÅKAN ANZELIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-31 kl. 14:30:14



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-01 kl. 21:36:54



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.