



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsföreningen Tuban i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Tuban i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5361 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 1975. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-16.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Tuban 1	Malmö Kommun	0 år	2025-01-01	1953

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	127
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 496
Totalt 49 objekt		2 623

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 10 st 2 rok, 14 st 3 rok, 4 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Innerstaden GA:44	G:A	716438-7909	4,38	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jenny Asker	Ordförande	2024-03-12	
Hampus Ulveryd	Ordförande	2022-02-22	2024-03-12
Ingvar Wahlsteen	Ledamot	2017-04-03	
Carina Ekdahl	Ledamot	2016-06-20	
Pernilla Björemark	Ledamot	2022-02-22	
Anders Hansson	Ledamot	2020-03-10	
Susanne Ehn	Ledamot	2024-07-04	
Anatoli Anna Beneti	Suppleant	2015-03-11	
Henning Gross	Suppleant	2023-02-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Ingvar Wahlsteen, Anders Hansson och suppleanterna Anna Beneti och Henning Gross.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten och 2 stämmor.

Firman tecknas två i förening av Ingvar Wahlsteen, Pernilla Björemark, Anders Hansson, Jenny Asker och Hampus Ulveryd.

Revisorer har varit Anna Truedsson och Åsa Melander vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit Karina Cubilla och Jenny Asker, valda vid föreningsstämman. Till stämman 2024 satt Jenny Asker i valberedningen och till stämman 2025 är det Karina Cubilla som är vald.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-07. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-22.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Tubans gemensamma lokal och styrelserum renoverades 2015.
- Nya tvättmaskiner och torkskåp i tvättstugan i 98:an installerades 2015 samtidigt som tvättstugan fick ett större disponibelt utrymme.
- Under 2019 infördes individuell mätning och debitering av el (IMD, dvs. gemensam el).
- Under 2019/20 utfördes separation av dagvatten (regn- och dräneringsvatten) från spillvatten (dusch-, disk-, tvätt- och toalettavatten) för att undvika att dag- och spillvatten

blandas vid översvämningar.

- Installation av gemensamt bredband Bolina 3.0 gjordes 2020.
- Under 2020/2021 avslutades arbetet med relining av avloppstammarna
- Ny markbeläggning, plattor och planteringar utanför ingångarna 96-98:an 2020.
- Satt upp grindar till innergården från gatan 2021.
- Ersatt studsmattan med planteringar 2022.
- Satt ut pallkragar för de odlingsintresserade 2022.
- OVK är genomförd 2021-2022.
- Fågelpiggar är uppsatta på taken under 2023 för att minska antal störande fåglar.
- Miljöhuset är renoverat.
- Belysning i samtliga gemensamma utrymmen är utbytt till LEDarmaturer med automatik

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

- Byta ut tvättmaskin och torktumlare i 96an.
- Renovering och underhåll av värmesystemet
- OVK-besiktning -26/-27 + rensning av imkanaler
- Bastu-renovering
- Underhåll av ytterdörrar (port)
- Ommålning av träfönster
- Målning av trapphus/källare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	184	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 320	3 720	3 750	3 901	4 195
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 489	3 720	3 750	3 901	4 195
Räntekänslighet, %	4	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	289	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	845	765	730	709	687
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	888	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 304	2 222	2 042	1 980	1 875
Resultat efter finansiella poster, tkr	-289	-100	101	-71	199
Soliditet, %	24	24	24	24	22

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

I de nyckeltal som har 0 (noll) i kolumnerna ovan innebär att nyckeltalet inte varit redovisat tidigare 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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 184 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 7%.

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	89 700	0	0	89 700
Underhållsfond, kr	2 361 592	0	-224 535	2 137 057
S:a bundet eget kapital, kr	2 451 292	0	-224 535	2 226 757
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	867 721	-99 667	224 535	992 589
Årets resultat, kr	-99 667	99 667	288 628	-288 628
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	768 054	0	513 163	703 961
S:a eget kapital, kr	3 219 346	0	288 628	2 930 718

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 66 000 kr samt ianspråktagande skett med 290 535 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	768 054
Årets resultat, kr	-288 628
Reservation till underhållsfond, kr	-66 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	290 535
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	703 961

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	703 961
------------------------------------	----------------

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	2 304 355	2 008 049
Övriga intäkter	3	23 984	213 746
		2 328 339	2 221 795
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-58 577	-103 621
Planerat underhåll		-290 535	-75 250
Fastighetsavgift/skatt		-79 370	-77 484
Driftskostnader	5	-1 148 120	-1 045 810
Övriga kostnader	6	-141 847	-144 523
Personalkostnader	7	-152 173	-151 593
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-481 484	-512 758
Tomträttsavgälder	8	-2 570	-2 570
		-2 354 677	-2 113 610
Rörelseresultat		-26 338	108 186
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 503	7 418
Räntekostnader och liknande resultatposter		-267 793	-215 271
		-262 290	-207 853
Årets resultat		-288 628	-99 667

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	11 222 247	11 703 732
		11 222 247	11 703 732
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 222 747	11 704 232
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		698 599	1 537 517
Övriga fordringar	11	232 997	217 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	47 891	44 637
		979 487	1 799 962
<i>Kassa och bank</i>		1 060	1 060
Summa omsättningstillgångar		980 547	1 801 022
SUMMA TILLGÅNGAR		12 203 294	13 505 253

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		89 700	89 700
Fond för yttre underhåll	13	2 137 057	2 361 592
		2 226 757	2 451 292
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		992 589	867 721
Årets resultat		-288 628	-99 667
		703 960	768 054
Summa eget kapital		2 930 717	3 219 345
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	0	6 887 500
Summa långfristiga skulder		0	6 887 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	8 707 500	2 870 000
Leverantörsskulder		63 179	68 991
Aktuella skatteskulder		6 963	891
Övriga skulder		26 044	26 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	468 891	432 422
Summa kortfristiga skulder		9 272 577	3 398 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 203 294	13 505 253

Kassaflödesanalys	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-288 628	-99 667
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		481 484	512 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		192 856	413 091
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-18 443	-85 389
Förändring av kortfristiga skulder		36 669	1 112 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten		211 082	1 440 672
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	-1 000 000
Amortering av lån		-1 050 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 050 000	-1 080 000
Årets kassaflöde		-838 918	360 672
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 538 577	1 177 905
Likvida medel vid årets slut		699 659	1 538 577

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 51 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 2,96%.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	2 067 140	1 930 275
Årsavgifter lokaler, ej moms	83 292	77 774
Årsavgift bostad el, moms	75 389	0
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	20 470	0
Årsavgift lokaler el, moms	3 567	0
El moms och bredband intäkter	54 497	0
	2 304 355	2 008 049

I föreningens årsavgifter ingår bostadsrätters kostnader för värme, el, vatten, sophantering.
El IMD och bredband debiteras separat.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Övriga intäkter	23 984	13 265
El moms	0	85 591
Bredband	0	49 128
Elstöd	0	65 762
	23 984	213 746

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande UH bostäder	0	2 500
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	28 080	32 174
Löpande UH el/tele	26 205	26 294
Reparationer, ventilation	630	0
Reparationer försäkringsärende	2 938	0
Löpande UH av byggnader utvändigt	724	42 153
Löpande UH av markytor	0	500
	58 577	103 621

Not 5 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetskötsel och lokalvård	242 173	205 660
El	202 143	176 123
Uppvärmning	389 366	385 404
Vatten och avlopp / VA	165 417	118 705
Sophämtning	39 898	45 380
Övriga avgifter	109 123	108 418
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	6 120
	1 148 120	1 045 810

Not 6 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	89 426	89 256
Revisionsarvoden	12 725	10 979
Övriga externa kostnader	39 696	44 288
	141 847	144 523

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	114 750	111 450
Revisionsarvode	1 998	1 998
Övriga arvode	3 496	1 998
	120 244	115 446
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	31 929	36 147
	31 929	36 147
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	152 173	151 593

Not 8 Tomträttsavgäld

Den årliga tomträttsavgälden utgörs från och med 2025-01-01 till 419 460 kronor. Avtalet är på 10 år men utan bindningstid.

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Tomträttsavgälder	2 570	2 570
	2 570	2 570

Not 9 Byggnader samt markanläggning

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	15 767 087	15 767 087
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 767 087	15 767 087
Ingående avskrivningar	-4 637 505	-4 170 990
Årets avskrivningar	-435 241	-466 515
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 072 746	-4 637 505
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	574 149	924 875
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggning	0	-304 482
Årets avskrivningar	-46 244	-46 244
Utgående ackumulerade uppskrivningar	527 905	574 149
Utgående redovisat värde	11 222 246	11 703 731
Taxeringsvärden byggnader	29 362 000	29 362 000
Taxeringsvärden mark	24 877 000	24 877 000
	54 239 000	54 239 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 11 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	228 811	217 807
Skattefordringar	4 186	0
	232 997	217 807

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	270	694
Övr förutb kostn, uppl int	16 192	14 979
Upplupen intäkt el, värme, va, renhållning	31 429	28 965
	47 891	44 638

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	2 361 592	2 214 842
Avsättning	66 000	222 000
Ianspråktagande	-290 535	-75 250
	2 137 057	2 361 592

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	10 508 000	10 508 000
	10 508 000	10 508 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
SEB 23187957	4,20	2025-06-28	820 000	820 000
SEB 46061543	4,89	2024-09-28	1 000 000	2 000 000
SBAB 32658202	2,66	2025-04-16	6 887 500	6 937 500
			8 707 500	9 757 500

Not 16 Skulder till kreditinstitut

8 707 500 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 1 050 000 kr.

Faktiska amortering för nästkommande år är 50 000 kr.

Beräknad skuld om 5 år 8 457 500 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	8 707 500	2 870 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	0	6 887 500
	8 707 500	9 757 500

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknat arvode för revision	11 700	10 100
Övriga upplupna kostnader	226 409	204 428
Förutbetalda hyror och avgifter	184 746	177 762
Upplupna räntekostnader	46 036	40 132
	468 891	432 422

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

Malmö

Jenny Asker
Ordförande

Ingvar Wahlsteen

Pernilla Björemark

Carina Ekdahl

Anders Hansson

Susanna Ehn

Vår revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi
BoRevision AB
vilken är utsedd av HSB Riksförbund

Anna Truedsson
av föreningen vald revisor

Åsa Melander
av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tuban i Malmö, org.nr. 746000-5361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tuban 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tuban 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Truedsson
Av föreningen vald revisor

Åsa Melander
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

JENNY ASKER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-01-16 kl. 19:30:50



ANDERS HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-16 kl. 18:49:22



PERNILLA BJÖREMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-16 kl. 18:12:25



CARINA EKDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-15 kl. 18:01:22



INGVAR WAHLSTEEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-16 kl. 21:12:01



SUSANNE EHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-16 kl. 22:39:04



ANNA TRUEDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 18:58:20



ÅSA MELANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 21:48:50



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-21 kl. 09:05:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

ANNA TRUEDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 19:03:24



ÅSA MELANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 21:47:20



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-21 kl. 09:05:29



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.