



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Arvid i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Arvid i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746001-0148 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 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2005-01-31.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Taxeringsassistenten 3	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1970
Taxeringsinspektören 2	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1970
Taxeringsinspektören 3	Malmö Kommun	10 år	2031-01-02	1970
Rosengård 131:38	Malmö Kommun	10 år	2031-01-02	1970
Kontoristen 1	Malmö Kommun	10 år	2031-01-02	1970

Totalt 5 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
182	garageplatser	0
140	p-platser	0
27	förråd	0
324	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	23 265
1	lägenheter (hyresrätt)	0

Totalt 674 objekt

23 265

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 3 st 1 rok, 150 st 2 rok, 171 st 3 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Rosengård GA:17	G:A	0	100 %	Parkeringsanläggning, Lek-och trädgårdsanläggning samt förbindelseled med gata.

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eva Hovstadius	Ordförande	2023-11-26	2024-07-26
Adam Nasser	Ordförande	2022-12-05	2023-11-26
Ali Kouweik	Ordförande	2024-07-26	2024-10-26
Patrik Blankberg	Ordförande	2024-10-27	
Magdalena Ukaj	Ledamot	2022-06-30	2023-06-19
Eugen-Nelu Alexa	Ledamot	2020-12-07	2024-10-26
Ismail Rahmanzai	Ledamot	2022-12-05	
Ali Kouweik	Ledamot	2022-12-05	2024-10-26
Merve Rezan Ödevci	Ledamot	2023-12-04	2024-10-26
Adam Nasser	Ledamot	2022-12-05	2024-07-31
Patrik Blankberg	Ledamot	2024-10-27	
Yomn Kadoura	Ledamot	2024-10-27	
Nasida Husic	Ledamot	2024-10-27	
Lo Gorton	Ledamot	2024-10-27	
Kennet Lunderquist	Ledamot	2023-11-16	2024-02-25
Bengt Skånhamre	Ledamot	2024-10-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Merve Rezan Ödevci och Eugen-Nelu Alexa.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Patrik Blankberg, Yomn Kadoura, Lo Gorton och Nasida Husic.

Revisorer har varit: Patrik Blankberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB. Vid stämman 2024-10-27 så valdes Anja Saric och David Kamali till nya revisorer och Patrik Blankberg avgick.

Valberedning har varit: Annika Blomhage (sammankallande), samt Susanne Sutej, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-10-28. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar 5 representerade med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-10-01 med +2%.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-10-01 med +2%.

Årsavgiften kommer att öka med 2% från och med 2025-01-01

Föreningen har bytt företag för parkeringstjänster till Parkster.

Föreningen har tecknat avtal med Bravida vad som avser VS/VE

Föreningen har sagt upp avtal med förvaltarföretaget Hagtorn.

Föreningen har bytt ut IT-system med Advisera som leverantör. Detta för stötta ett nytt system av övervakningskameror samt för att assistera vid annat administrativt arbete samt för att vara i takt med teknologisk utveckling.

Föreningen har utökat parkeringsplatser både inne och ute i hopp om att tillfredsställa medlemmars behov.

Föreningen har tecknat avtal med Sydsec för bevakning och jour.

Föreningen har sagt upp avtal med Avarn Security Ab, Securitas Sverige, Örestads bevakning, SIMAB - Ventilation, klimatteknik, Aimo park samt Ecit.

Bravid har tekniskt kontrollerat våra undercentraler och fläktrum efter flera år.

Säkerhetssystem har tagit över vårt passersystem, digitaltavlor och porttelefoner.

Vi har bytt gamla bokningstavlor och installerade nya digitaltavlor samt porttelefoner.

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

Kommande Planer

Besiktning har skett av våra tak bl.a. entrétak och våra utvändiga trappor. Tak läcker och trappsteg behöver muras om. Det håller på att åtgärdas.

Nytt styr-reglersystem kommer att vara på plats innan 2024 tar slut. Detta ska avhjälpa vårt bristande ventilationsvärmesystem och tilluften till våra lägenheter kommer att förbättras.

Vårt tappvattensystem skall äntligen byttas ut under 2025. Anbudsförfarande kommer att fortsätta under hösten 2024. Planen är att vi kommer att arbeta med ett block i taget.

Vi kommer att ha fokus på det löpande underhållet av fastigheten.

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

Ekonomi

På grund av missad uppföljning av underhållsplan har föreningen planerat renoveringar på ca 40 miljoner kronor att utföra 2024/2025 samt 2025/2026. Diverse system så som tappvattensystem fallerar och påför onödiga kostnader för föreningen. Det bör vara för styrelsen högsta prioritering att åtgärda detta inom snar framtid.

Dock kommer detta vara en påfrestning för föreningens likviditet då föreningen kommer söka finansiering i form av lån. Dessa lån kommer att öka föreningens kostnad med ca 300 till 400 kr per medlem per månad de kommande två åren. För att säkra föreningens likvida flöde kommer föreningen vara tvungen att jämt höja årsavgiften för medlemmar. Föreningen måste samt finna möjligheter att spara pengar samt finna alternativa intäckstkällor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 34 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 392.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 390.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	133	167	110	116	122
Skuldsättning, kr/kvm	1 922	1 965	2 013	1 630	1 671
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 922	1 965	2 013	1 630	1 671
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	293	262	232	229	201
Årsavgifter, kr/kvm	856	829	821	805	797
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	94	93	92	87
Totala intäkter, kr/kvm	954	883	885	875	921
Nettoomsättning, tkr	20 773	20 197	19 983	19 552	19 231
Resultat efter finansiella poster, tkr	196	-1 028	-847	-1 528	-2 043
Soliditet, %	29	28	29	33	35

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 902 000	0	0	1 902 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	19 937 881	0	-13 984	19 923 897
S:a bundet eget kapital, kr	21 839 881	0	-13 984	21 825 897
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-785 461	-1 028 440	13 984	-1 799 917
Årets resultat, kr	-1 028 440	1 028 440	196 431	196 431
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 813 901	0	210 415	-1 603 486
S:a eget kapital, kr	20 025 980	0	196 431	20 222 411

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 523 000 kr samt ianspråktagande skett med 536 984 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	-1 813 901
Årets resultat, kr	196 431
Reservation till underhållsfond, kr	-523 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	536 984
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 603 486

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 603 486

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

Resultaträkning	Not	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	20 772 884	20 196 818
Övriga intäkter	3	1 427 577	350 209
		22 200 461	20 547 027
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 824 824	-3 404 580
Planerat underhåll	5	-536 984	-340 292
Fastighetsavgift/skatt		-557 140	-544 122
Driftskostnader	6	-13 644 058	-12 318 544
Övriga kostnader	7	-996 656	-958 479
Personalkostnader	8	-525 063	-513 384
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 892 601	-2 892 601
		-20 977 326	-20 972 002
Rörelseresultat		1 223 135	-424 975
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 538	29 098
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 060 241	-632 563
		-1 026 703	-603 465
Årets resultat		196 431	-1 028 440

Balansräkning	Not	2024-04-30	2023-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	59 265 848	62 158 449
Inventarier	10	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	270 940	270 940
		59 536 788	62 429 389
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		59 537 288	62 429 889
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 131	25 667
Avgifts- och hyresfordringar		64 492	196 636
Avräkningskonto HSB Malmö		8 957 869	6 847 856
Övriga fordringar	13	23 184	22 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	953 947	819 578
		10 014 623	7 912 680
Summa omsättningstillgångar		10 014 623	7 912 680
SUMMA TILLGÅNGAR		69 551 911	70 342 569

Balansräkning	Not	2024-04-30	2023-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 902 000	1 902 000
Fond för yttre underhåll	15	19 923 897	19 937 881
		21 825 897	21 839 881
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 799 917	-785 461
Årets resultat		196 431	-1 028 440
		-1 603 486	-1 813 901
Summa eget kapital		20 222 411	20 025 980
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	34 669 311	18 962 580
Summa långfristiga skulder		34 669 311	18 962 580
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	10 047 580	26 761 811
Förskott från kunder		35 436	0
Leverantörsskulder		588 081	639 154
Aktuella skatteskulder		54 429	41 145
Övriga skulder		549 217	557 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 385 446	3 353 975
Summa kortfristiga skulder		14 660 189	31 354 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 551 911	70 342 569

Kassaflödesanalys	Not	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		196 431	-1 028 440
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 892 601	2 892 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 089 032	1 864 161
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	-151 441
Förändring av kortfristiga fordringar		8 070	-197 071
Förändring av leverantörsskulder		0	-172 361
Förändring av kortfristiga skulder		20 410	743 307
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 117 512	2 086 595
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-6 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-6 375
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 007 500	-1 110 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 007 500	-1 110 000
Årets kassaflöde		2 110 012	970 220
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 847 856	5 877 636
Likvida medel vid årets slut		8 957 868	6 847 856

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 67 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 2,45 %.

Inventarier

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Övriga tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Långfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 14.223.901 kr (fg. år 14.223.901 kr).

Not 2 Nettoomsättning

	2023-05-01	2022-05-01
	-2024-04-30	-2023-04-30
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	19 906 496	19 295 000
Hysesintäkter	866 388	901 818
	20 772 884	20 196 818

I årsavgiften ingår värme och V o A.

Not 3

	2023-05-01	2022-05-01
	-2024-04-30	-2023-04-30
Överlåtelseavgift och Pantförskrivningsavgift	46 437	39 648
Ersättning från försäkringsbolag	708 761	208 366
El ej moms	10 000	10 000
Bidrag - El stöd	407 492	0
Övriga intäkter	254 887	92 195
	1 427 577	350 209

I Övriga intäkter ingår intäkter från gemensamhetslokalen, uthyrning av förråd mm.

Not 4 Reparationer

	2023-05-01	2022-05-01
	-2024-04-30	-2023-04-30
Material löpande underhåll	0	68 497
Löpande underhåll av bostäder	69 854	68 471
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	28 275	96 896
Löpande underhåll tvättutrustning	268 642	486 945
Löpande underhåll av VA/sanitet	328 043	153 912
Löpande underhåll värme	149 121	164 454
Löpande underhåll ventilation	30 515	75 160
Löpande underhåll el	22 414	200 838
Löpande underhåll tele/porttelefon mm	0	11 499
Löpande underhåll hissar	108 531	91 383
Löpande underhåll markytor	199 598	62 213
Löpande underhåll garage och p-platser	23 035	27 246
Försäkringsskador	591 997	1 897 066
Klottersanering	4 799	0
	1 824 824	3 404 580

Not 5 Planerat underhåll

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Planerat underhåll ventilation	188 630	176 500
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	163 740	51 470
Periodiskt underhåll övrigt	104 008	0
Planerat uh va/sanitet	0	112 322
Planerat underhåll lokaler	80 606	0
	536 984	340 292

Not 6 Driftskostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 588 628	3 017 363
El	1 148 321	1 100 594
Uppvärmning	4 044 604	3 675 336
Vatten	1 616 295	1 326 664
Sophämtning	954 252	1 169 478
Tomträttsavgäld	1 161 933	1 042 850
Fastighetsförsäkringar	831 381	680 994
Bevakningskostnader och brandskydd	201 634	175 788
Kabel-TV och Bredband	97 010	129 478
	13 644 058	12 318 545

Not 7 Övriga kostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Förvaltningsarvoden	431 083	361 745
Revisionsarvoden	32 750	36 000
Avgifter för juridiska åtgärder	78 871	66 958
Konsultarvoden	22 080	20 301
Medlemsavgift HSB	134 875	134 875
Övrigt	296 997	338 600
	996 656	958 479

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	263 375	254 267
Revisionsarvode	75 250	54 075
Övriga arvode valberedning, framtidskommittén mm	65 963	90 938
	404 588	399 280
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	120 475	113 161
Övriga kostnader	0	943
	120 475	114 104
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	525 063	513 384

Not 9 Byggnader

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	110 150 639	110 150 639
Årets investeringar		0
Utrangeringar del av hiss		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 150 639	110 150 639
Ingående avskrivningar byggnader	-47 992 190	-45 099 589
Utrangeringar del av hiss		0
Årets avskrivningar	-2 892 601	-2 892 601
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 884 791	-47 992 190
Utgående redovisat värde	59 265 848	62 158 449
Taxeringsvärden byggnader	193 902 000	193 902 000
Taxeringsvärden mark	63 000 000	63 000 000
	256 902 000	256 902 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	314 622	314 622
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	314 622	314 622
Ingående avskrivningar	-314 622	-314 622
Utgående ackumulerade avskrivningar	-314 622	-314 622
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Avser tappvatten projekt.

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	270 940	264 565
Inköp		6 375
Omklassificeringar hissar miljöhus		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	270 940	270 940
Utgående redovisat värde	270 940	270 940

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-04-30	2023-04-30
Andelar HSB	500	500
	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	2024-04-30	2023-04-30
Skattekonto	23 184	22 943
	23 184	22 943

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna ränteintäkter	2 851	2 045
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	951 096	817 534
	953 947	819 579

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående balans	19 937 881	19 614 173
Avsättning	523 000	664 000
Ianspråktagande	-536 984	-340 292
	19 923 897	19 937 881

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-04-30	2023-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	49 242 000	49 242 000
	49 242 000	49 242 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-04-30	Lånebelopp 2023-04-30
Swedbank Hypotek 2655530414	0,860	2024-09-25	2 239 700	2 339 700
Stadshypotek AB 403631	0,680	2024-03-01	0	2 994 222
Swedbank Hypotek 2655530380	1,080	2024-10-25	3 435 772	3 535 772
Swedbank Hypotek 2858662956	1,120	2025-01-24	3 562 108	3 662 108
Swedbank Hypotek 2655470769	0,63	2023-09-25	0	5 520 519
Stadshypotek AB 490402	1,09	2024-03-01	0	11 600 000
SBAB Bank AB 30797477	3,620	2023-09-14	0	6 247 070
SBAB Bank AB 32278701	3,280	2025-07-09	9 725 000	9 825 000
Swedbank Hypotek 2955534157	4,480	2026-09-25	11 460 089	0
Stadshypotek 665030	3,670	2027-03-01	14 294 222	0
			44 716 891	45 724 391

Not 18 Långfristiga skulder

10 047 580 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 1 007 500 kr. Beräknad skuld om 5 år uppgår till 39 679 391kr.

	2024-04-30	2023-04-30
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	10 047 580	26 761 811
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år	34 669 311	18 962 580
	44 716 891	45 724 391

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna räntekostnader	99 361	68 106
Förutbetalda hyror och avgifter	1 584 334	1 547 621
Övriga upplupna kostnader	746 736	683 934
Beräknat arvode för revision	34 000	32 000
Upplupen el	143 428	173 174
Upplupen värme	401 136	568 031
Upplupen vatten	241 625	129 795
Upplupen sophämtning	80 730	75 710
Periodisering hyresintäkter	54 095	51 193
Upplupna arvoden	0	24 411
	3 385 445	3 353 975

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 27 oktober 2024 hade föreningen föreningsstämma där en ny styrelse, samt nya internrevisorer valdes. Styrelsen som valdes på stämman 27 oktober sitter fram till den fortsatta stämman då val av ny styrelse, ny valberedning samt nya revisorer kommer ske. Den nya styrelsens främsta uppdrag är att se till att årsredovisningen blir klar och undertecknad så den fortsatta stämman kan hållas. Styrelsen har efter räkenskapsårets slut tagit beslut om att höja avgifterna med 2%.

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Malmö

Patrik Blankberg
Ordförande

Ismail Rahmanzai

Bengt Skånhamre

Yomn Kadoura

Nasida Husic

Lo Gorton

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

Camilla Bakklund
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

David Kamali
av föreningen vald revisor

Anja Sacir
av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Arvid i Malmö, org.nr. 746001-0148

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Arvid i Malmö för räkenskapsåret 20230501-20240430.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 Arvid i Malmö för räkenskapsåret 20230501-20240430 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 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 revisionssed 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap. 9 § Lag om Ekonomiska förening, hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets slut där årsredovisningen och revisionsberättelsen läggs fram av styrelsen.

Malmö

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anja Sacir
Av föreningen vald revisor

David Kamali
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

PATRIK BLANKBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-12-04 kl. 21:03:08



ISMAIL RAHMANZAI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-04 kl. 13:57:15



NASIDA HUSIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-04 kl. 10:30:44



YOMN KADOURA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-05 kl. 08:22:40



LO GORTON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-05 kl. 11:05:05



BENGT SKÅNHAMRE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-04 kl. 08:51:38



ANJA SACIR

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-06 kl. 23:31:04



DAVID KAMALI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-06 kl. 15:34:27



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-09 kl. 15:21:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

ANJA SACIR

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-06 kl. 23:34:20



DAVID KAMALI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-06 kl. 15:31:17



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-09 kl. 15:21:02



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.