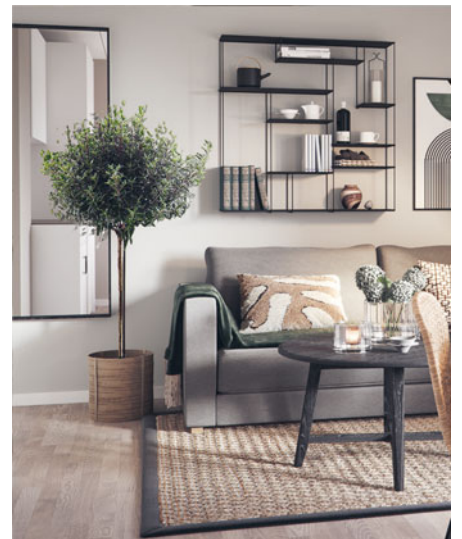




# ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Huggaren i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



## **Agenda ordinarie föreningsstämma 12 februari 2025**

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоорdförande
3. anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två justerare
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande
18. val av övriga styrelseledamöter och suppleanter
19. presentation av HSB-ledamot
20. beslut om antal revisorer och suppleant
21. val av revisor/er och suppleant
22. beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
25. avstyrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
26. föreningsstämmans avslutande.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Huggaren i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5601 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

| Fastighet  | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------|---------------|----------------------|
| Dolken 10  | 1952-07-18    | 1946                 |
| Dolken 11  | 1952-07-18    | 1946                 |
| Hjälmen 3  | 1952-07-08    | 1946                 |
| Huggaren 8 | 1952-07-08    | 1946                 |
| Kyllret 4  | 1952-07-08    | 1949                 |

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal | Benämning                             | Total yta m² |
|-------|---------------------------------------|--------------|
| 3     | lokaler (upplåtna med bostadsrätt)    | 159          |
| 4     | lokaler (hyresrätt)                   | 180          |
| 257   | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 12 251       |

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Totalt 264 objekt | 12 590 |
|-------------------|--------|

Föreningens lägenheter fördelas på: 81 st 1 rok, 158 st 2 rok, 16 st 3 rok, 2 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

| Namn            | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|-----------------|------------|------------|------------|
| Tomas Nilsson   | Ordförande | 2024-02-26 |            |
| Brian Petersen  | Ordförande | 2023-03-04 | 2024-02-26 |
| Lewis Lebolt    | Ledamot    | 2017-02-28 | 2024-02-26 |
| Ben Brunström   | Ledamot    | 2017-02-28 |            |
| Johan Threms    | Ledamot    | 2021-03-01 | 2024-02-26 |
| James Timmerby  | Ledamot    | 2023-03-04 |            |
| Adis Julardzija | Ledamot    | 2021-03-01 | 2024-01-04 |
| Jens Arnlätt    | Ledamot    | 2024-02-26 |            |
| Berrit Kiehl    | Ledamot    | 2023-03-04 |            |
| Alfred Elmelid  | Ledamot    | 2023-03-04 |            |
| Malik Chaudhry  | Ledamot    | 2024-01-04 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Berrit Kiehl, James Timmerby, Alfred Elmelid och Ben Brunström

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tomas Nilsson, Ben Brunström, Berrit Kiehl och Alfred Elmelid.

Revisorer har varit: Daniel Svärd och Hanna Lundström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Maria Forsman (sammankallande), samt Robert Cret, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-05. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +6,9%.

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 15/6 2024.

Nya stadgar antogs i början av 2024 efter två stämmor.

Ordinarie stämma hölls 2024-02-05.

Avgifterna höjdes med 6,9% den 2024-01-01.

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

Arbetet med att byta ut värmepump har börjat med Sandbackegången 4 och Sandbackegatan 5.

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

Under året har stort fokus lagts på att se över kostnaderna för att lägga en bra grund inför framtiden.

Avtalet för fastighetsförvaltning och -skötsel löpte ut 2023-12-31, varför ny upphandling gjordes. Sekant fick förnyat förtroende för dessa uppdrag.

Under verksamhetsåret har följande medlemsaktiviteter genomförts: luciaträff med glögg den 13 december, grillning den 19 maj och introduktion till föreningen för nyinflyttade den 13 juni.

Styrelsen har genomfört ett cykelprojekt där kvarlämnade cyklar rustats upp och nu är tillgängliga i en cykelpool.

Under året har bastun renoverats.

Fortsatt fokus på utemiljön där en inventering av befintliga växter gjorts. Inventeringen visade att det finns cirka 80 olika växter på Huggarens mark. Plan för hur utemiljön ska utvecklas håller på att tas fram.

På de grillplatserna som har plattor har vi tvättat och fräschat upp. Vi har reparerat skärmar efter höststormen, bytt ut några parasoller och gjort en trevligare uteplats vid Sperlingsgatan 9A

Nytt hyresavtal tecknat med Pizzeria Algarve.

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

Arbete med utemiljön fortsätter enligt fastslagen plan. Trädgården är indelad i fem områden som hanteras år för år i en femårsplan.

Föreningen fortsätter planera in aktiviteter för medlemmar för att skapa en större delaktighet i det gemensamma boendet.

Utbytesprojektet av värmeväxlare fortsätter enligt underhållsplan där två värmeväxlare byts per år tills alla är utbytta.

Utbyte av utrustning i tvättstugan sker under kommande år.

2026 ska taken besiktigas.

#### **Upplysning vid förlust**

Föreningen har påbörjat investering i nya värmeväxlare vilket kommer att leda till lägre uppvärmningskostnader i framtiden.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft stort fokus på ekonomin och intäkter kontra utgifter har stadigt förbättrats under verksamhetsåret. Detta föranleder att styrelsen ser ljus på framtiden för att föreningen framöver ska kunna finansiera sina åtaganden. Styrelsen analyserar det ekonomiska läget och kommer att lägga en avvägd avgiftshöjning för kommande år för att säkerställa att finansiella förpliktelser kan infrias.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 291.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 294.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 |
|----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Sparande, kr/kvm                       | 107       | 146       | 162       | 225       | 241       |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 4 542     | 4 581     | 4 765     | 4 811     | 4 860     |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 4 667     | 0         | 0         | 0         | 0         |
| Räntekänslighet, %                     | 4         | 5         | 5         | 5         | 5         |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 308       | 259       | 150       | 139       | 140       |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 017     | 965       | 937       | 919       | 916       |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 95        | 0         | 0         | 0         | 0         |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 068     | 978       | 942       | 941       | 931       |
| Nettoomsättning, tkr                   | 13 063    | 12 163    | 11 485    | 11 492    | 11 722    |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 252    | -652      | -2 029    | -786      | -80       |
| Soliditet, %                           | 14        | 10        | 16        | 19        | 18        |

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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämman beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                       |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 315 131                    | 0                                                                     | 0                         | 315 131                    |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                     | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                     | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                     | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 4 018 187                  | 0                                                                     | 726 906                   | 4 745 093                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>4 333 318</b>           | <b>0</b>                                                              | <b>726 906</b>            | <b>5 060 224</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                       |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 7 279 958                  | -652 463                                                              | -726 906                  | 5 900 589                  |
| Årets resultat, kr                    | -652 463                   | 652 463                                                               | -1 251 961                | -1 251 961                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>6 627 495</b>           | <b>0</b>                                                              | <b>-1 978 867</b>         | <b>4 648 628</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>10 960 813</b>          | <b>0</b>                                                              | <b>-1 251 961</b>         | <b>9 708 852</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 931 000 kr samt ianspråktagande skett med 204 094 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 | 6 627 495        |
| Årets resultat, kr                                  | -1 251 961       |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -931 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 204 094          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>4 648 628</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>4 648 628</b> |

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

**Resultaträkning**

Not

2023-09-01  
-2024-08-312022-09-01  
-2023-08-31**Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

13 062 632

12 031 509

Övriga intäkter

3

382 242

300 426

**13 444 874****12 331 935****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-1 172 356

-701 564

Planerat underhåll

5

-204 094

-241 972

Fastighetsavgift/skatt

-431 810

-421 273

Driftskostnader

6

-7 563 309

-6 899 223

Övriga kostnader

7

-790 095

-617 150

Personalkostnader

8, 9

-425 522

-605 607

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-2 398 280

-2 253 028

**-12 985 466****-11 739 817****Rörelseresultat****459 408****592 118****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

41 455

14 161

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 752 822

-1 258 743

**-1 711 367****-1 244 582****Årets resultat****-1 251 961****-652 463**

| Balansräkning                                | Not | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |            |            |
| Byggnader                                    | 10  | 64 681 424 | 65 870 891 |
| Pågående nyanläggningar                      | 11  | 447 100    | 618 000    |
|                                              |     | 65 128 524 | 66 488 891 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |     |            |            |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 12  | 700        | 700        |
|                                              |     | 700        | 700        |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 65 129 224 | 66 489 591 |
| Omsättningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | 0          | 73 485     |
| Avgifts- och hyresfordringar                 |     | 63 250     | 36 663     |
| Avräkningskonto HSB Malmö                    |     | 3 019 156  | 4 736 829  |
| Övriga fordringar                            | 13  | 191 790    | 186 178    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14  | 275 401    | 219 110    |
|                                              |     | 3 549 597  | 5 252 265  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |     |            |            |
| Kortfristiga placeringar                     |     | 1 000 000  | 0          |
|                                              |     | 1 000 000  | 0          |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 4 549 597  | 5 252 265  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 69 678 821 | 71 741 856 |

| Balansräkning                                | Not        | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 315 131           | 315 131           |
| Fond för yttre underhåll                     | 15         | 4 745 093         | 4 018 187         |
|                                              |            | <b>5 060 224</b>  | <b>4 333 318</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst                             |            | 5 900 589         | 7 279 958         |
| Årets resultat                               |            | -1 251 961        | -652 463          |
|                                              |            | <b>4 648 628</b>  | <b>6 627 495</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>9 708 852</b>  | <b>10 960 813</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 17, 18 | 37 017 214        | 31 973 683        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>37 017 214</b> | <b>31 973 683</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 17, 18 | 20 163 897        | 25 801 696        |
| Leverantörsskulder                           |            | 550 767           | 939 036           |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 43 466            | 32 929            |
| Övriga skulder                               | 19         | 199 523           | 31 654            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20         | 1 995 102         | 2 002 045         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>22 952 755</b> | <b>28 807 360</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>69 678 821</b> | <b>71 741 856</b> |

**Kassaflödesanalys**

Not

**2023-09-01  
-2024-08-31****2022-09-01  
-2023-08-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-1 251 961

-652 463

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 398 280

2 253 028

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital****1 146 319****1 600 565****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-15 005

-190 449

Förändring av kortfristiga skulder

-216 806

1 055 425

**Kassaflöde från den löpande verksamheten****914 508****2 465 541****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 037 912

-2 433 391

**Kassaflöde från investeringsverksamheten****-1 037 912****-2 433 391****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

-594 268

-594 268

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten****-594 268****-594 268****Årets kassaflöde****-717 672****-562 118****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

4 736 829

5 298 947

**Likvida medel vid årets slut****4 019 157****4 736 829**

## 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 63 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 2,11 %.

#### Inventarier

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

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

#### Lånfristiga 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 29 915 112 kr (fg år 29 915 112kr)

**Not 2 Nettoomsättning**

|                               | <b>2023-09-01<br/>-2024-08-31</b> | <b>2022-09-01<br/>-2023-08-31</b> |
|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder          | 12 136 063                        | 11 490 900                        |
| Hysesintäkter                 | 254 631                           | 236 764                           |
| El moms (Individuell mätning) | 671 938                           | 303 845                           |
|                               | <b>13 062 632</b>                 | <b>12 031 509</b>                 |

**Not 3 Övriga intäkter**

|                  | <b>2023-09-01<br/>-2024-08-31</b> | <b>2022-09-01<br/>-2023-08-31</b> |
|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Årsavgift vatten | 2 065                             | 3 540                             |
| Årsavgift värme  | 5 051                             | 6 396                             |
| Fastighetsskatt  | 4 072                             | 3 372                             |
| Övriga intäkter  | 371 054                           | 182 904                           |
| Elstöd           | 0                                 | 104 214                           |
|                  | <b>382 242</b>                    | <b>300 426</b>                    |

**Not 4 Reparationer**

|                                               | <b>2023-09-01<br/>-2024-08-31</b> | <b>2022-09-01<br/>-2023-08-31</b> |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Löpande UH bostäder                           | 1 880                             | 53 620                            |
| Löpande UH av gemensamma utrymmen             | 272 958                           | 40 580                            |
| Löpande UH av installationer                  | 12 098                            | 26 657                            |
| Löpande UH, värme                             | 0                                 | 15 319                            |
| Löpande UH, ventilation                       | 10 191                            | 27 125                            |
| Löpande UH el/tele                            | 150 533                           | 28 998                            |
| Löpande UH av byggnader utvändigt             | 5 625                             | 0                                 |
| Löpande UH av markytor                        | 383 656                           | 78 326                            |
| Reparation försäkringsärende                  | 76 688                            | 13 551                            |
| Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga | 91 567                            | 108 850                           |
| Löpande UH, TV/antennutrustning               | 34 515                            | 51 779                            |
| Löpande UH, VA/sanitet                        | 125 459                           | 143 336                           |
| Löpande UH, lokaler                           | 7 188                             | 0                                 |
| Löpande UH, övrigt                            | 0                                 | 113 423                           |
|                                               | <b>1 172 358</b>                  | <b>701 564</b>                    |

**Not 5 Planerat underhåll**

|                                                | <b>2023-09-01<br/>-2024-08-31</b> | <b>2022-09-01<br/>-2023-08-31</b> |
|------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga | 126 234                           | 0                                 |
| Planerat uh av installationer                  | 22 988                            | 322 500                           |
| Planerat uh värme                              | 0                                 | -276 891                          |
| Planerat uh ventilation                        | 54 872                            | 196 363                           |
|                                                | <b>204 094</b>                    | <b>241 972</b>                    |

**Not 6 Driftskostnader**

|                                 | <b>2023-09-01<br/>-2024-08-31</b> | <b>2022-09-01<br/>-2023-08-31</b> |
|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 2 678 166                         | 2 660 079                         |
| El                              | 1 119 511                         | 634 180                           |
| Uppvärmning                     | 2 005 578                         | 1 867 539                         |
| Vatten                          | 752 556                           | 762 536                           |
| Sophämtning                     | 351 050                           | 384 691                           |
| Övrigt                          | 656 448                           | 590 198                           |
|                                 | <b>7 563 309</b>                  | <b>6 899 223</b>                  |

**Not 7 Övriga kostnader**

|                          | <b>2023-09-01<br/>-2024-08-31</b> | <b>2022-09-01<br/>-2023-08-31</b> |
|--------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Förvaltningsarvoden      | 355 397                           | 284 324                           |
| Revisionsarvoden         | 25 175                            | 23 200                            |
| Övriga externa kostnader | 409 524                           | 309 626                           |
|                          | <b>790 096</b>                    | <b>617 150</b>                    |

**Not 8 Medelantalet anställda**

|                        | <b>2023-09-01<br/>-2024-08-31</b> | <b>2022-09-01<br/>-2023-08-31</b> |
|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Medelantalet anställda | 0                                 | 0                                 |

**Not 9 Anställda och personalkostnader**

|                                                                            | <b>2023-09-01<br/>-2024-08-31</b> | <b>2022-09-01<br/>-2023-08-31</b> |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Löner och andra ersättningar</b>                                        |                                   |                                   |
| Styrelsearvode                                                             | 278 140                           | 393 790                           |
| Revisionsarvode                                                            | 32 382                            | 31 206                            |
| Löner och andra ersättningar                                               | 24 616                            | 22 290                            |
| Övriga kostnader anställda                                                 | 0                                 | 29 110                            |
|                                                                            | <b>335 138</b>                    | <b>476 396</b>                    |
| <b>Sociala kostnader</b>                                                   |                                   |                                   |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal                                      | 90 384                            | 129 211                           |
|                                                                            | <b>90 384</b>                     | <b>129 211</b>                    |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>425 522</b>                    | <b>605 607</b>                    |

**Not 10 Byggnader och Mark**

|                                                 | 2024-08-31         | 2023-08-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 103 477 499        | 101 737 116        |
| Överfört från Pågående och avser IMD EL         |                    | 1 202 883          |
| Överfört från Pågående och avser styr & övervak |                    | 537 500            |
| Överfört porttelefon                            | 1 208 812          |                    |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>104 686 311</b> | <b>103 477 499</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -37 990 884        | -35 741 085        |
| Årets avskrivningar                             | -2 359 530         | -2 249 799         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-40 350 414</b> | <b>-37 990 884</b> |
| Ingående värde markanläggningar                 | 387 500            | 0                  |
| Överfört från pågående till markanläggningar    |                    | 387 500            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>  | <b>387 500</b>     | <b>387 500</b>     |
| Ingående avskrivningar                          | -3 229             | 0                  |
| Årets avskrivningar                             | -38 750            | -3 229             |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-41 979</b>     | <b>-3 229</b>      |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>64 681 418</b>  | <b>65 870 886</b>  |
| Bokfört värde byggnader                         | 105 230 000        | 105 230 000        |
| Bokfört värde mark                              | 56 660 000         | 56 660 000         |
|                                                 | <b>161 890 000</b> | <b>161 890 000</b> |

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

Pågående byggnation avser värmeväxlare som uppgår hittills till 447 100 kr.

Avslutat arbete avser porttelefon och uppgick till 1 208 812 kr.

|                                                 | 2024-08-31     | 2023-08-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 618 000        | 312 500        |
| Inköp                                           | 1 037 912      | 1 895 883      |
| Överfört till byggnader och markanläggningar    | -1 208 812     | -1 590 383     |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>447 100</b> | <b>618 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>447 100</b> | <b>618 000</b> |

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                 | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Andel HSB Malmö                                 | 500        | 500        |
| Andel Fonus                                     | 200        | 200        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>700</b> | <b>700</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>700</b> | <b>700</b> |

**Not 13 Övriga fordringar**

|             | 2024-08-31     | 2023-08-31     |
|-------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 191 790        | 186 178        |
|             | <b>191 790</b> | <b>186 178</b> |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                   | 2024-08-31     | 2023-08-31     |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter            | 35 423         | 2 384          |
| Förutbetalda kostnader försäkring | 83 397         | 74 809         |
| Förutbetalda kostnader bredband   | 49 665         | 49 679         |
| Övriga förutbetalda kostnader     | 106 916        | 92 238         |
|                                   | <b>275 401</b> | <b>219 110</b> |

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

|                         | 2024-08-31       | 2023-08-31       |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 4 018 187        | 3 436 159        |
| Avsättning              | 931 000          | 824 000          |
| Ianspråktagande         | -204 094         | -241 972         |
|                         | <b>4 745 093</b> | <b>4 018 187</b> |

**Not 16 Ställda säkerheter**

|                                         | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>För skulder till kreditinstitut:</b> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                  | 63 200 000        | 63 200 000        |
|                                         | <b>63 200 000</b> | <b>63 200 000</b> |

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

| Långivare       | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-08-31 | Lånebelopp<br>2023-08-31 |
|-----------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek AB | 3,71           | 2027-06-01                | 12 382 500               | 12 512 500               |
| Swedbank        | 1,07           | 2024-10-25                | 7 708 186                | 7 789 166                |
| Swedbank        | 4,386          | 2025-01-28                | 5 657 175                | 5 715 799                |
| Stadshypotek AB | 0,5            | 2022-12-30                |                          | 0                        |
| Nordea Hypotek  | 4,88           | 2028-09-20                | 13 006 241               | 13 139 981               |
| Nordea Hypotek  | 0,77           | 2026-01-21                | 12 016 737               | 12 141 261               |
| Nordea Hypotek  | 4,21           | 2024-12-29                | 6 410 272                | 6 476 672                |
|                 |                |                           | <b>57 181 111</b>        | <b>57 775 379</b>        |

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

20 163 897 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 594 268 kr

Beräknad skuld om 5 år 54 209 771 kr.

|                                           | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.   | 20 163 897        | 25 801 696        |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år. | 37 017 214        | 31 973 683        |
|                                           | <b>57 181 111</b> | <b>57 775 379</b> |

**Not 19 Övriga skulder**

|                                   | 2024-08-31     | 2023-08-31    |
|-----------------------------------|----------------|---------------|
| Depositioner                      | 8 000          | 8 200         |
| Inre fond                         | 20 519         | 20 519        |
| Mervärdesskatt                    | 168 649        | 1 013         |
| Påminnelser/överlåtelser till HSB | 2 355          | 1 922         |
|                                   | <b>199 523</b> | <b>31 654</b> |

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | <b>2024-08-31</b> | <b>2023-08-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader         | 269 292           | 218 615           |
| Övriga upplupna kostnader       | 145 180           | 256 500           |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 134 832         | 1 112 899         |
| Upplupna arvoden                | 168 116           | 185 800           |
| Beräknat arvode för revision    | 24 000            | 23 200            |
| Upplupen el                     | 87 958            | 43 461            |
| Upplupen värme                  | 80 283            | 79 496            |
| Upplupen sophämtning            | 12 707            | 12 304            |
| Upplupen vatten                 | 72 794            | 69 771            |
| Periodisering hyresintäkter     | -60               | 0                 |
|                                 | <b>1 995 102</b>  | <b>2 002 046</b>  |

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

Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelse och revisorer.

Malmö

Tomas Nilsson  
Ordförande

Jens Arnslätt

Ben Brunström

Malik Chaudhry

James Timmerby

Berit Kiehl

Alfred Elmelid

Vår revisionsberättelse har lämnats

Alexandra Ong  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor  
BoRevision AB

Daniel Svärd  
Av föreningen utsedd revisor

Hanna Lundström  
Av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Huggaren i Malmö, org.nr. 746000-5601

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Huggaren 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. Revisorerans 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 uppger, 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. Risker 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 revisorerans 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 Huggaren 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

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Daniel Svärd  
Av föreningen vald revisor

Hanna Lundström  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

**TOMAS NILSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-11-04 kl. 14:38:00



**BEN BRUNSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 14:27:37



**MALIK CHAUDHRY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 11:56:18



**JENS ARNSLÄTT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-07 kl. 21:19:50



**ALFRED ELMELID**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 21:52:24



**BERRIT KIEHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 22:46:16



**JAMES TIMMERBY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-07 kl. 14:25:20



**HANNA LUNDSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-19 kl. 17:35:28



**DANIEL SVÄRD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-20 kl. 19:06:59



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-21 kl. 15:56:01



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

**HANNA LUNDSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-19 kl. 17:36:00



**DANIEL SVÄRD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-19 kl. 19:55:17



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-21 kl. 15:55:43



HSB – där möjligheterna bor

# 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.

[illegible]

[illegible]

## This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

