



ÅRSREDOVISNING

1/9 2023 – 31/8 2024

**HSB BRF
NORSEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Norsen i Malmö

Org. nr: 716407-4291

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret **2023-09-01 – 2024-08-31** föreningens 33:e verksamhetsår.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1989 på fastigheten Norsen 15 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Bolagsgatan 2 och 4, Lugnagatan 12 och 14 samt Brogatan 6 och 8.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229).

Föreningen äger 6,73 % av samfälligheten Lugnet, som är kvarteret Lugnets sopsugsanläggning, tillsammans med flera andra föreningar i kvarteret Lugnet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	15
3	24
4	36
5	2

Total lägenhetsyta 6553 kvm

Lägenheternas medelyta 85 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 november 2023, närvarande var 38 medlemmar varav sex genom fullmakt samt Magnus Planell, HSB-ledamot, totalt 35 röstberättigade inklusive sex fullmakter enligt upprättad röstlängd. Övriga närvarande var Björn Klefbohm och Isak Logo ekonom HSB.

Den 20 februari 2024 hölls Extra Föreningsstämma rörande Beslut om antagande av nya stadgar för HSB BRF Norsen i Malmö. närvarande var 16 medlemmar varav noll genom fullmakt samt Magnus Planell, HSB-ledamot, totalt 15 röstberättigade enligt upprättad röstlängd. Se protokoll i HSB-portalen.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Emma Vik
Ledamot och Sekreterare	Patrik Stenlund
Ledamot och Studieorganisatör	Kerstin Hägg
Ledamot	Nouara Ajredinovski
Utsedd av HSB	Magnus Planell
Suppleant	Per Jerling
Suppleant	Robert Jasinski
Suppleant	Eduardo Riffo

Styrelsen har under året hållit 11 styrelsesammanträden samt ett flertal arbetsmöten rörande Solceller/Takprojekt, samt medlemsinformationsmöten.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kerstin Hägg, Nouara Ajredinovski och Patrik Stenlund samt suppleanterna Per Jerling, Robert Jasinski och Eduardo Riffo.

Firmatecknare två i förening

Ledamöter Nouara Ajredinovski, Kerstin Hägg, Emma Vik, Patrik Stenlund har under året kunna teckna firma två i förening.

Revisorer

Förtroendevalda Leila Khalil, Bodil Persson och revisorssuppleant Marcus Bellander samt extern revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Eva Jansson Jahja (sammankallande), Margareta Lincoln och Jim Samuelsson.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Brf Norsen ordförande. Vid behov har styrelsen utsett ersättare.

Vicevärd

Vicevärdskapet uppbärs av samtliga i styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens gemensamma aktiviteter

Vid höstens trädgårdsdag 2023 deltog 15 personer. Trädgårdsmöblerna togs omhand inför vintern, nya och återvunna blomlökar planterades, en del buskar blev beskurna och deltagarna bjöds på kycklingratäng.

Första advent firades med ljusständning kring flaggstången och efterföljdes med glögg, tilltugg och aktiviteter för barnen i föreningslokalen.

Vårens trädgårdsdag 2024 anordnades i april med 23 deltagare. Alla trädgårdsmöbler kom ut från sin vinterförvaring. Lekplatsen och grillplatsen blev städade. Vårt nya planteringsbord monterades. Barnen påbörjade odling av tomater, zucchini, pumpa och majs i nya pallkragar. I pausen samlades vi i föreningslokalen och åt kryddig enchilada och avslutade med kaffe och choklad.

I maj anordnades en kväll i föreningslokalen i samband med Eurovision finalen där medlemmarna kunde se finalen tillsammans.

Eftermiddagscaféet fortsatte med sammankomster varannan vecka på onsdagar även under 2023 och 2024. Deltagarantalet ligger mellan 5-15 personer.

Under både hösten 2023 och våren 2024 fanns en container för grovsopor uppställd en helg för medlemmarna att rensa förråd och annat.

Sommarutflykt i juli med 25 deltagare, som åkte buss till Svabesholms Kungsgård med restaurang och butiker på Österlen. Det startades med en god lunch och besök i Engelska trädgården. Bussen åkte vidare till konstnären Gunilla Mann för visning och utställning.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Totalentreprenad för byte av yttertak och installation av solceller genomfördes mellan mars 2023 och mars 2024. Taket byttes i sin helhet till aluminiumplåt vilket har längre livslängd än stålplåt. Takets hållfasthet är också förbättrad då undertaket förstärktes innan takpapp och plåt lades. All avvattning byttes och entrétaken renoverades och fick ny plåt också. Taksäkerheten både för arbete på taket och snörasskydd blev helt nytt och i nivå med dagens krav.
- 404 Solpaneler á 430 W monterades och tillgänglig takyta utnyttjades maximalt. Fyra växelriktare placerades i två av våra elrum och anslöts därefter till inkommande elservis. Den totala installerade effekten är 173 kWp.
- Under året anskaffades nytt bygglov för inglasning av balkonger i Norsen och fyra medlemmar valde att glasa in sina balkonger.
- Under året kontrollerades spolades och filmades sex avloppsstammar för att se om det förelåg behov av underhållspolning
- Under året monterades fyra dörrautomatiker, tre nya och en befintlig som byttes.
- Under året byttes alla dörrar in till tvättstugekorridorerna till en modell med fönster.

- Under året högtryckstvättades markstenen på innergården och ny fogsand applicerades, all sand i sandlådan byttes också ut.
- Ny paviljong byggdes uppe vid grillplatsen som fick ett solskyddstak som går att dra åt sidan.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2024-04-22. Följande åtgärder står på att-göra-listan kommande år:

- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) ska slutföras
- Byte passersystem och översyn lås-/nyckelhantering, eventuellt komplettering med digitala informationstavlor och bokningssystem för tvättstugor som komplement till nuvarande bokningstavlor med låscylinrar.
- Eventuellt byte av entrépartier.
- Solcellsgruppen kommer att göra en kalkyl för eventuell energilagringlösning.

Ekonomi

Under arbetet med årsredovisningen infördes en ny tolkning av vad som ska räknas med i jämförelsetalet ”kr/m²” och numera räknas också utdebiterad el till medlemmarna med, effekten på detta över åren ni kan utläsa i flerårsjämförelsen lite längre fram.

De budgeterade årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 915 kr/m² bostadslägenhetsyta enligt den nya tolkningen.

I och med ny budget för 2024/2025 korrigerades avgiftskalkylen med aktuella kalkylkostnader och bedömt behov av driftsbudget vilket medförde i stort sett oförändrade månadsavgifter, vilka började gälla på avier från den 1 oktober 2024. Budgeten för verksamhetsår 2024/2025 blir då 915 kr/m² enligt den nya tolkningen.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år, men när styrelsen sett över underhållsplaneringen och ekonomin för ett antal år framåt så beslöts att justera avgiftskalkylen genom att den nya prognosen för kapitalkostnad för det kommande året lades in (ökade med 12% från föregående år) samtidigt som driftskostnaderna justerades så att vi landade på i stort sett oförändrad månadsavgift. Se Bilaga Avgiftskalkyl 2024/2025.

Styrelsen lånade upp drygt 4,2 MSEK inför den tyngsta delen av tak- och solcellsprojektet hösten 2023 med syfte att delfinansiera investeringen med byte av tak och montering av solcellsanläggning. Detta nya lån slogs samman med en tidigare lånedel våren 2024 i ett nytt lån.

Föreningen kommer i den årliga momsdeklarationen för verksamhetsåret kunna göra avdrag för 40% av momsbeloppet på solcellsinvesteringen, ca 350 kSEK. Anledningen är en regel som säger att vi kan göra avdrag för moms till samma andel som medlemmarna köper el via föreningen, vilket för föregående förbrukningsår var 40%.

Föreningen har vid bokslutet en skuldsättningsgrad på ca 33% och amorterar 1 % av skuldbeloppet varje år.

Styrelsen passar här på att påminna medlemmarna om att **alltid stämma av med styrelsen** i samband med att renoveringsarbete **planeras** i lägenheten, om ni vill göra förändringar i era lägenheter samt att alltid ansöka om tillstånd för andrahandsuthyrning innan denna påbörjas.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Under året har inga förändringar i styrelsen skett. Denna styrelse tillträdde i samband med ordinarie föreningsstämma 2023-11-28, vilket innebar att tre månader av verksamhetsåret passerats.

Väsentliga avtal

Under året har styrelsen tecknat följande avtal:

- Tilläggsavtal med Länsförsäkringar på vår solcellsanläggning då värdet överstiger de 2 MSEK som täcks av ordinarie premie.

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett till ett genomsnittspris på 32 179 kr/kvm. Vid årets utgång hade föreningen 113 medlemmar (113 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt *en* röst oavsett antalet innehavare.

Styrelsen har under verksamhetsåret delat ut två informationsblad samt hållit två informationsmöten.

Kommentar till årets negativa resultat

Styrelsen har under några år budgeterat för ett underskott och detta verksamhetsår lyckades vi.

Målsättningen är att utan att påverka likviditeten negativt kunna hålla det ackumulerade resultatet på en rimlig nivå. Budgeten för kommande verksamhetsår siktar också på ett negativt resultat. Norsens ekonomi är fortsatt balanserad och god. Genomsnittsräntan på våra lån är 2,76%.

Observer: Eftersom föreningen har differentierade avgifter är nyckeltalen inte representativa på individuella bostadsrätter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Sparande, kr/kvm	225	313	237	352	327
Skuldsättning, kr/kvm	6 866	6 290	5 899	6 009	6 113
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 866	6 290	5 899	6 009	6 113
Räntekänslighet %	8	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	181	188	181	157	154
Årsavgifter, kr/kvm	901	894	809	884	891
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	94	99	99	99
Totala intäkter kr/kvm	910	951	814	891	897
Nettoomsättning i tkr	5 901	5 859	5 302	5 790	5 836
Resultat efter finansiella kostnader i tkr	-567	876	-74	454	329
Soliditet %	28%	29%	31%	31%	30%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 399 979	5 944 197	2 166 916	4 082 991	876 438	18 470 521
Ianspråktagande 23/24 yttre fond			-455 484	455 484		0
Avsättning år 23/24 yttre fond			317 000	-317 000		0
Disposition av föregående års resultat:				876 438	-876 438	0
Årets resultat					-567 248	-567 248
Belopp vid årets utgång	5 399 979	5 944 197	2 028 432	5 097 913	-567 248	17 903 273

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 097 913
årets förlust	-567 248
	4 530 665
disponeras så att i ny räkning överföres	4 530 665
	4 530 665

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	5 901 245	5 859 442
Övriga intäkter	3	63 110	374 862
		5 964 355	6 234 304
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-384 175	-230 110
Planerat underhåll	5	-455 484	-178 245
Fastighetsavgift/skatt		-125 510	-122 353
Driftskostnader	6	-2 440 074	-2 506 929
Övriga kostnader	7	-322 521	-264 514
Personalkostnader	8	-195 436	-159 717
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 383 721	-1 341 301
Övriga rörelsekostnader	9	-199 321	0
		-5 506 242	-4 803 169
Rörelseresultat		458 113	1 431 135
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 812	52 745
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 034 174	-607 442
		-1 025 362	-554 697
Årets resultat		-567 248	876 438

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	62 138 804	49 975 256
Pågående nyanläggningar	11	0	7 401 840
		62 138 804	57 377 096
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	500	500
Egna BR, långvarigt bruk		4 801	4 801
		5 301	5 301
Summa anläggningstillgångar		62 144 105	57 382 397
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 940	6 224
Avräkningskonto HSB Malmö		1 428 929	3 618 550
Övriga fordringar	14	357 630	359 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	100 690	119 192
		1 889 189	4 103 006
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	0	2 250 000
		0	2 250 000
<i>Kassa och bank</i>		21 620	11 010
Summa omsättningstillgångar		1 910 809	6 364 016
SUMMA TILLGÅNGAR		64 054 914	63 746 413

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 399 979	5 399 979
Kapitaltillskott		5 944 197	5 944 197
Fond för yttre underhåll	16	2 028 432	2 166 916
		13 372 608	13 511 092
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		5 097 913	4 082 991
Årets resultat		-567 248	876 438
		4 530 665	4 959 429
Summa eget kapital		17 903 273	18 470 521
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	35 115 848	32 352 205
Summa långfristiga skulder		35 115 848	32 352 205
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	9 876 236	8 869 379
Leverantörsskulder		143 966	3 272 627
Aktuella skatteskulder		7 156	10 514
Övriga skulder	20	10 743	72 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	997 692	698 285
Summa kortfristiga skulder		11 035 793	12 923 687
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 054 914	63 746 413

Kassaflödesanalys	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-567 248	876 438
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 583 042	1 341 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 015 794	2 217 739
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		24 246	-321 137
Förändring av kortfristiga skulder		-2 894 791	3 020 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 854 751	4 917 220
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 344 750	-7 300 948
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 344 750	-7 300 948
Finansieringsverksamheten			
Ökning (+)/minskning (-) av skulder till kreditinstitut		3 770 500	2 565 946
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 770 500	2 565 946
Årets kassaflöde		-4 429 001	182 218
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 879 560	5 697 342
Likvida medel vid årets slut		1 450 559	5 879 560

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Byggnader

Redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 86 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 2,2 %.

Markanläggningar

Årets avskrivning på markanläggningar uppgår till 10,00%.

Årsavgifter

I årsavgifterna bostäder ingår värme och vatten. Årsavgifter för elen faktureras separat enligt individuell förbrukning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt 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.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 45 080 779 kr (föregående år 45 080 779 kr).

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Intäkter per rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	5 710 145	5 586 413
Årsavgift bostad el	191 100	273 029
	5 901 245	5 859 442

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Övriga intäkter	49 707	29 166
Försäljning egenproducerad el	13 403	0
Elstöd	0	345 696
	63 110	374 862

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande UH bostäder	6 728	14 827
Löpande UH av gemensamma utrymmen	29 929	8 365
Löpande underhåll tvättutrustning	23 240	42 834
Löpande UH av installationer	2 412	0
Löpande underhåll Va/sanitet	126 650	57 438
Löpande UH, värme	4 638	11 442
Löpande UH, ventilation	20 026	0
Löpande UH el/tele	18 630	20 171
Löpande UH hissar	72 365	8 421
Löpande UH, TV/antennutrustning	0	6 670
Löpande UH av markytor	59 992	36 511
Reparation Försäkringsärende	15 600	20 000
Reparation övrigt	3 965	3 431
	384 175	230 110

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	5 444	53 381
Planerat uh va/sanitet	11 046	0
Planerat uh ventilation	12 494	0
Planerat uh el/tele	107 783	124 864
Planerat uh av byggnader utvändigt	43 750	0
Planerat uh av markytor	108 720	0
Planerat uh av installationer	135 188	0
Planerat uh hissar	31 059	0
	455 484	178 245

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	791 469	809 127
El	632 184	718 831
Uppvärmning	259 713	263 921
Vatten och avlopp / VA	293 382	248 874
Sophämtning	157 985	174 231
Övriga avgifter	305 341	291 945
	2 440 074	2 506 929

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	126 152	126 126
Revisionsarvoden	11 000	11 375
Övriga externa kostnader	185 369	127 013
	322 521	264 514

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	105 000	96 600
Revisionsarvode	15 750	9 660
Löner och andra ersättningar	31 350	18 390
	152 100	124 650
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	43 336	35 067
	43 336	35 067
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	195 436	159 717

Not 9 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Nedskrivning av resterande 199 321 kr av det gamla yttertaket som ersattes av det nya yttertaket.

Not 10 Byggnad och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	60 865 785	60 865 785
Investering, Yttertak	9 746 616	0
Investering, Solceller	3 999 974	
Utrangering gammalt yttertak	-769 728	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 842 647	60 865 785
Ingående avskrivningar	-15 622 919	-14 281 618
Utrangering gammalt yttertak	570 407	
Årets avskrivningar	-1 383 721	-1 341 301
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 436 233	-15 622 919
Ingående anskaffningsvärde mark	4 732 390	4 732 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde mark	4 732 390	4 732 390
Utgående redovisat värde	62 138 804	49 975 256
Taxeringsvärden byggnader	85 000 000	85 000 000
Taxeringsvärden mark	52 000 000	52 000 000
	137 000 000	137 000 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

Pågående 2023-08-31: Solceller och tak

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	7 401 840	100 892
Inköp	6 344 750	7 300 948
Överfört till Byggnader yttertak	-9 746 616	0
Överfört till Byggnader solceller	-3 999 974	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	7 401 840
Utgående redovisat värde	0	7 401 840

Not 12 Andelar

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

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2024-08-31	2023-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	0	2 250 000
	0	2 250 000

Not 14 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	9 806	359 040
Momsfordran	347 824	0
	357 630	359 040

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 247	22 046
Övr förutb kostn, uppl int	99 444	97 145
	100 691	119 191

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	2 166 916	1 872 161
Avsättning	317 000	473 000
Ianspråktagande	-455 484	-178 245
	2 028 432	2 166 916

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	58 800 000	58 800 000
	58 800 000	58 800 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
SBAB	0,88	2025-05-09	9 496 236	9 568 236
Swebank	0,93	2026-09-27	8 043 469	8 143 469
Swebank	1,13	2024-05-24	0	8 547 379
SBAB	3,78	2028-03-16	14 812 500	14 962 500
SBAB	3,52	2029-05-11	12 639 879	0
			44 992 084	41 221 584

Not 19 Skulder till kreditinstitut

9 876 236 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 det nästkommande år uppgår till 452 000 kr.

Beräknad skuld om 5 år 42 732 084 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	9 876 236	8 869 379
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	35 115 848	32 352 205
	44 992 084	41 221 584

Not 20 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Källskatt	0	37 395
Arbetsgivaravgifter	0	35 067
Övriga skulder	10 743	420
	10 743	72 882

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	194 492	122 355
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120 485	95 137
Förutbetalda hyror och avgifter	487 279	480 793
Upplupna arvoden och sociala avgifter	195 436	0
	997 692	698 285

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.
Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelsen och revisorer.

Malmö

Emma Vik
Ordförande

Nouara Ajredinovski

Kerstin Hägg

Patrik Stenlund

Magnus Planell

Vår revisionsberättelse har lämnats

Morgan Nilsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Laila Khalil
Av föreningen utsedd revisor

Bodil Persson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Norsen i Malmö, org.nr. 716407-4291

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Norsen 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas Avgiftskalkyl 2024/2025). Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 Bostadsrättsförening Norsen 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Laila Khalil
Av föreningen vald revisor

Bodil Persson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

EMMA VIK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-05 kl. 15:16:05



MAGNUS PLANELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-05 kl. 16:43:10



PATRIK STENLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-05 kl. 15:10:26



KERSTIN HÄGG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-05 kl. 17:52:30



NOUARA AJREDINOVSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-05 kl. 15:17:50



LAILA KHALIL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-05 kl. 18:00:50



BODIL PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-05 kl. 18:08:30



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 15:52:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

LAILA KHALIL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-05 kl. 18:03:31



BODIL PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-05 kl. 16:40:12



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 15:53:10



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.