



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Luftvärnet i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Luftvärnet i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716439-5068 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 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bäcktisteln 1	1996-11-25	1997
Kärrtisteln 1	1996-11-25	1997
Krustisteln 1	1996-11-25	1997

Totalt 3 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 665
Totalt 40 objekt		4 665

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Annika Lindberg-Hallén	Ordförande	2013-11-08
Bo Westerlund	Ledamot	2016-06-20
Anthony Johansson	Ledamot	2011-09-22
Niklas Johanson	Ledamot	2019-05-27
Hanna Wilhelmsson	Ledamot	2021-09-24
Michelle Sohrabi	Suppleant	2023-09-19



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Niklas Johanson, Hanna Wilhelmsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annika Lindberg-Hallén, Anthony Johansson, Niklas Johanson och Hanna Wilhelmsson.

Revisorer har varit: Kjell Brandeby (ordinarie) och Susanne Göransson(suppleant) valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Bengt Svensson (sammankallande), Jessica Ivarsson samt Mikael Lindstedt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-09-19. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar, 0 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna har under 2023/2024 varit oförändrade. För att möta ökade kostnader beslutade styrelsen om en avgiftshöjning från juli 2024 med 4%. Styrelsen bedömer att avgiftshöjningar kan bli aktuellt även kommande år.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste fastighetsbesiktning gjordes 2024-03-19.

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

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2024-03-19. Årets tillsyn utgick från aktuella punkter i underhållsplanen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Större åtgärder de närmaste tre åren i underhållsplanen rör eventuellt byte av vindskivor, ytterdörrar och lagning av tegelfogar. Fläktar och gaspannor byts ut efterhand. Byte av takfönster kan bli aktuellt.

Med anledning av ökande energikostnader påbörjade styrelsen under förra året en utredning för att se över vilka möjligheter det finns att spara energi, blanda annat genom att undersöka vilka alternativ det kan finnas för uppvärmning av våra hus. Detta arbete har fortsatt under året. En förstudie av solcellsanläggningar har gjorts och, som en del av det arbetet, även en takbesiktning av ett representativt urval av våra hus. Styrelsen har också närmare undersökt alternativ för uppvärmning med gaspanna och kostnader för ett eventuellt byte till annan uppvärmningslösning.

Ekonomi

Under året har styrelsen satt om två av föreningens banklån. Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med eventuellt nya lån. Kommande större underhåll bedöms innebära utökade lån så att nuvarande medlemmar inte ensidigt betalar för framtida medlemmars boendekostnader.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	291	296	293	358	304
Skuldsättning, kr/kvm	4 793	4 986	5 179	5 372	5 993
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 793	4 986	5 179	5 372	5 993
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	40	31	32	32	30
Årsavgifter, kr/kvm	627	575	576	627	575
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	100	97	100
Totala intäkter, kr/kvm	631	576	578	648	576
Nettoomsättning, tkr	2 924	2 681	2 687	2 925	2 682
Resultat efter finansiella poster, tkr	551	643	590	-903	676
Soliditet, %	44	43	41	39	38

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. I årsavgifterna ingår ej värme och el.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	8 741 010	0	0	8 741 010
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	410 000	0	0	410 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 416 976	0	317 000	1 733 976
S:a bundet eget kapital, kr	10 567 986	0	317 000	10 884 986
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 544 363	643 485	-317 000	6 870 848
Årets resultat, kr	643 485	-643 485	551 214	551 214
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 187 848	0	234 214	7 422 062
S:a eget kapital, kr	17 755 834	0	551 214	18 307 048

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 317 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	7 187 848
Årets resultat, kr	551 214
Reservation till underhållsfond, kr	-317 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 422 062

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 422 062

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

Resultaträkning

Not

2023-05-01
-2024-04-302022-05-01
-2023-04-30**Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

2 925 875

2 680 744

Övriga intäkter

3

16 610

7 776

2 942 485**2 688 520****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-282 271

-64 971

Planerat underhåll

5

0

-44 987

Fastighetsavgift/skatt

-381 000

-371 480

Driftskostnader

6

-505 628

-457 498

Övriga kostnader

7

-226 898

-130 601

Personalkostnader

8

-162 445

-147 794

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-691 294

-691 294

-2 249 536**-1 908 625****Rörelseresultat****692 949****779 895****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

94 845

29 147

Räntekostnader och liknande resultatposter

-236 582

-165 559

-141 737**-136 412****Årets resultat****551 214****643 485**

Balansräkning	Not	2024-04-30	2023-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	36 599 077	37 290 370
		36 599 077	37 290 370
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		36 599 577	37 290 870
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		502 231	614 437
Övriga fordringar	11	25 527	15 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	127 902	105 360
		655 660	735 538
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	4 000 000	3 700 000
		4 000 000	3 700 000
Summa omsättningstillgångar		4 655 660	4 435 538
SUMMA TILLGÅNGAR		41 255 237	41 726 408

Balansräkning	Not	2024-04-30	2023-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 741 010	8 741 010
Upplåtelseavgifter		410 000	410 000
Fond för yttre underhåll	14	1 733 976	1 416 976
		10 884 986	10 567 986
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 870 848	6 544 363
Årets resultat		551 214	643 485
		7 422 062	7 187 848
Summa eget kapital		18 307 048	17 755 834
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	8 500 000	7 325 000
Summa långfristiga skulder		8 500 000	7 325 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	13 859 205	15 934 205
Leverantörsskulder		36 185	232 240
Aktuella skatteskulder		37 206	27 686
Övriga skulder		60	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	515 533	451 383
Summa kortfristiga skulder		14 448 189	16 645 574
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 255 237	41 726 408

Kassaflödesanalys

Not

**2023-05-01
-2024-04-30****2022-05-01
-2023-04-30****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

551 214

643 485

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

691 294

691 294

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****1 242 508****1 334 779****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-32 329

-27 837

Förändring av kortfristiga skulder

-122 385

-24 196

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 087 794****1 282 746****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

-900 000

-900 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-900 000****-900 000****Årets kassaflöde****187 794****382 746****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

4 314 437

3 931 691

Likvida medel vid årets slut**4 502 231****4 314 437**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 96 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 1,58 %.

Inventarier

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Långfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 687 430 kr (fg år 687 430kr)

.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	2 924 448	2 680 744
	2 924 448	2 680 744

I årsavgiften ingår inte värme och el.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Övriga intäkter ej moms	6 453	0
Påminnelseavgift	240	60
Överlåtelseavgift	4 059	2 416
Pantförskrivningsavgift	3 150	5 313
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	120	0
Elstöd	2 601	0
Öresavrundning	-13	-13
	16 610	7 776

Not 4 Reparationer

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Reparationer, va/sanitet	4 006	12 635
Reparationer, värme	64 553	30 262
Reparationer, ventilation	42 661	2 967
Reparationer av byggnader utvändigt	45 062	415
Reparation försäkringsärende	119 739	17 404
Reparation av markytor	6 250	0
Reparationer el/tele	0	1 288
	282 271	64 971

Not 5 Planerat underhåll

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Planerat underhåll värme	0	44 987
	0	44 987

Not 6 Driftskostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	22 499	15 250
El	8 842	7 848
Vatten	175 584	138 587
Sophämtning	83 300	88 613
Övriga avgifter	65 835	60 630
Bredband	91 218	100 515
Kabel-tv	33 480	44 640
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	0	1 415
Brandskydd	24 869	0
	505 627	457 498

Not 7 Övriga kostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Förvaltningsarvoden	96 935	88 919
Revisionsarvoden	11 800	11 075
Övriga externa kostnader	118 163	30 607
	226 898	130 601

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	120 050	110 050
Revisionsarvode	7 700	7 700
Löner och andra ersättningar	3 000	3 000
	130 750	120 750
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	31 695	27 044
	31 695	27 044
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	162 445	147 794

Not 9 Byggnader och mark

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	43 680 029	43 680 029
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 680 029	43 680 029
Ingående avskrivningar byggnader	-12 265 640	-11 574 346
Årets avskrivningar	-691 294	-691 294
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 956 934	-12 265 640
Ingående anskaffningsvärde mark	5 875 981	5 875 981
Bokfört värde mark	5 875 981	5 875 981
Utgående redovisat värde	36 599 076	37 290 370
Taxeringsvärden byggnader	49 896 000	49 896 000
Taxeringsvärden mark	29 458 000	29 458 000
	79 354 000	79 354 000
Bokfört värde byggnader	30 723 095	31 414 389
Bokfört värde mark	5 875 981	5 875 981
	36 599 076	37 290 370

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-04-30	2023-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2024-04-30	2023-04-30
Skattekonto	22 318	15 628
Fordran HSB - underhållsplan	3 209	113
	25 527	15 741

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna ränteintäkter	53 833	17 503
Förutbetalda kostnader - försäkring, bredband, kabel- tv m.m.	74 069	87 856
	127 902	105 359

Not 13 Kortfristiga placeringar

Namn	Bokfört värde	Marknads- värde
Ränteplaceringar hos HSB	1 700 000	3 700 000
Ränteplaceringar hos SBAB	2 300 000	0
	4 000 000	3 700 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående värde	1 416 976	1 187 963
Årets avsättning	317 000	274 000
I anspråkstagande under året	0	-44 987
	1 733 976	1 416 976

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-04-30	2023-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	40 405 000	40 405 000
	40 405 000	40 405 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-04-30	Lånebelopp 2023-04-30
Nordea Hypotek	0,80	2024-02-21	0	9 100 000
Stadshypotek	0,67	2025-04-30	7 325 000	7 625 000
Stadshypotek	4,49	2025-03-28	6 234 205	6 534 205
SBAB	3,98	2027-01-19	8 800 000	0
			22 359 205	23 259 205

Not 17 Långfristiga skulder

13 859 205 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 900 000 kr.

Beräknad skuld om 5 år 17 859 205 kr.

	2024-04-30	2023-04-30
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	13 859 205	15 934 205
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	8 500 000	7 325 000
	22 359 205	23 259 205

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna räntekostnader	54 863	13 330
Upplupen extern revisor	11 600	10 800
Upplupna arvoden och arbetsgivaravgifter	171 832	158 690
Övriga upplupna kostnader - el, vatten, renhållning	39 648	37 207
Förutbetalda hyror och avgifter	237 590	231 356
	515 533	451 383

Digitalt signerad av:

Malmö

Annika Lindberg-Hallén
Ordförande

Anthony Johansson

Bo Westerlund

Niklas Johanson

Hanna Wilhelmsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kjell Brandeby
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Luftvärnet i Malmö, org.nr. 716439-5068

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Luftvärnet i Malmö för räkenskapsåret 2023-05-01--2024-04-30.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Luftvärmät i Malmö för räkenskapsåret 2023-05-01--2024-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kjell Brandeby
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

ANNIKA LINDBERG-HALLÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 13:29:27



NIKLAS JOHANSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 17:01:31



ANTHONY JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 21:36:54



HANNA WILHELMSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 15:45:15



BO WESTERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 16:51:12



KJELL BRANDEBY

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 21:55:52



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-07-01 kl. 09:27:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

KJELL BRANDEBY

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 21:57:36



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-07-01 kl. 09:26:52



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.