

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Sölve i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6146 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2019-04-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ekot 11	1946-06-29	1939

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	19
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 477
Totalt 65 objekt		2 496

Föreningens lägenheter fördelas på: 34 st 1 rok, 30 st 2 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Persson	Ordförande	2013-06-26	
Eva Nordbeck	Ledamot	2021-04-07	2023-12-31
Irina Eriksson	Ledamot	2011-06-14	
Krister Eriksson	Ledamot	2013-06-27	
Magnus Botsjö	Ledamot	2023-09-29	
Magnus Botsjö	Suppleant	2022-07-15	2023-09-29
Ida Karlsson	Ledamot	2020-06-25	
Ludwig Linnér	Ledamot	2018-10-24	2023-09-29
Anton Pettersson	Ledamot	2018-10-24	
Ossian Gynther	Suppleant	2022-07-15	
Ekaterina Vladimirovna Kretiv	Suppleant	2022-07-15	2023-09-29
Bonnie Tallberg	Suppleant	2023-09-29	
Lucas Nanheden	Suppleant	2021-08-09	
Johanna Arderup	Suppleant	2023-09-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Persson, Ida Karlsson, Magnus Botsjö samt suppleanter Ossian Gynther, Bonnie Tallberg, Lucas Nanheden och Johanna Arderup.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Krister Eriksson, Magnus Botsjö, Stefan Persson och Anton Pettersson.

Revisorer har varit: Johan Kjellgren med Anna Elisabet Ravelid som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Ludwig Larsson (sammankallande) och Per Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-24. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

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.

Vi har börjat producera el med hjälp av solceller på taket.

Portarna har bytts ut.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	Fasaden mot gården renoverades
2022	Solceller monterades på taket
2023	Portarna har bytts ut.

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

Våra vattenburna handdukstorkar ska bort. Det bör ske 2024 eller 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	343	319	342	350	361
Skuldsättning, kr/kvm	3 276	3 276	3 276	3 573	3 573
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 301	3 301	3 301	3 601	3 601
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	284	280	271	243	266
Årsavgifter, kr/kvm	977	921	921	921	917
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	99	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 103	1 000	997	994	998
Nettoomsättning, tkr	2 644	2 463	2 282	2 282	2 282
Resultat efter finansiella poster, tkr	644	502	594	603	631
Soliditet, %	40	37	35	30	26

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett

indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	78 000	0	0	78 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 971 092	0	208 000	2 179 092
S:a bundet eget kapital, kr	2 049 092	0	208 000	2 257 092
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 640 865	501 874	-208 000	2 934 739
Årets resultat, kr	501 874	-501 874	644 068	644 068
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 142 739	0	436 068	3 578 807
S:a eget kapital, kr	5 191 831	0	644 068	5 835 899

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 208 000 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	3 142 739
Årets resultat, kr	644 068
Reservation till underhållsfond, kr	-208 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 578 807

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 578 807

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	2 644 458	2 463 325
Övriga intäkter	3	107 816	31 464
		2 752 274	2 494 789
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-139 781	-82 299
Planerat underhåll		0	-34 255
Fastighetsavgift/skatt		-101 696	-97 216
Driftskostnader	5	-1 122 436	-1 122 071
Övriga kostnader	6	-211 533	-198 993
Personalkostnader	7	-66 156	-95 719
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-282 656	-260 390
		-1 924 258	-1 890 943
Rörelseresultat		828 016	603 846
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 552	2 379
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 500	-104 351
		-183 948	-101 972
Årets resultat		644 068	501 874

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	12 935 773	10 614 133
Pågående nyanläggningar och förskott	9	58 233	945 944
		12 994 006	11 560 077
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 994 506	11 560 577
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		14 466	18 345
Avräkningskonto HSB Malmö		1 348 393	2 313 889
Övriga fordringar	11	213 667	20 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	37 066	47 135
		1 613 592	2 399 594
Summa omsättningstillgångar		1 613 592	2 399 594
SUMMA TILLGÅNGAR		14 608 098	13 960 171

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 000	78 000
Fond för yttre underhåll	13	2 179 092	1 971 092
		2 257 092	2 049 092
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 934 739	2 640 865
Årets resultat		644 068	501 874
		3 578 807	3 142 739
Summa eget kapital		5 835 899	5 191 831
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	6 176 820	3 549 134
Summa långfristiga skulder		6 176 820	3 549 134
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	2 000 000	4 627 686
Leverantörsskulder		0	77 283
Aktuella skatteskulder		13 018	9 194
Övriga skulder		2 403	91 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	579 958	413 304
Summa kortfristiga skulder		2 595 379	5 219 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 608 098	13 960 171

Kassaflödesanalys

Not

**2023-01-01
-2023-12-31****2022-01-01
-2022-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

644 068

501 874

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

282 656

260 390

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****926 724****762 264****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-179 494

-19 287

Förändring av kortfristiga skulder

3 859

-31 100

Kassaflöde från den löpande verksamheten**751 089****711 877****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 716 586

-702 994

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-1 716 586****-702 994****Årets kassaflöde****-965 497****8 883****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

2 313 890

2 305 007

Likvida medel vid årets slut**1 348 393****2 313 890**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:10 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

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.

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.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 58 år. Avskrivning 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 1,30 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 6 652 479 kr (fg år 6 652 479 kr)

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgiften ingår internet, kabel TV, vatten, värme och el debiteras enligt förbrukning.

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 419 200	2 282 244
Hysesintäkter	10 644	10 560
Bredband	52 992	52 992
El, moms	108 702	64 609
Kabel-TV	52 920	52 920
	2 644 458	2 463 325

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	21 054	21 389
Avgift andrahandsupplåtelse	16 206	10 075
Erhållna bidrag	70 556	0
	107 816	31 464

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Löpande underhåll	0	1 348
Löpande underhåll av bostäder	8 363	1 462
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	12 238	1 800
Löpande underhåll tvättutrustning	30 014	49 984
Löpande underhåll av installationer	863	0
Löpande underhåll Va/sanitet	14 200	1 488
Löpande underhåll värme	3 074	0
Löpande underhåll ventilation	0	0
Löpande underhåll el	4 205	5 297
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	8 111	1 956
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	23 157	18 438
Löpande underhåll av markytor	32 832	0
Försäkringsskador	2 725	525
Öresutjämning	-1	1
	139 781	82 299

Not 5 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	195 912	202 572
El	156 368	173 070
Uppvärmning	375 556	354 624
Vatten	177 183	170 498
Sophämtning	85 505	83 480
Övriga avgifter	131 911	137 827
Öresutjämning	1	0
	1 122 436	1 122 071

Not 6 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	124 162	114 663
Revisionsarvoden	12 809	11 093
Övriga kostnader	74 561	73 237
Öresutjämning	1	0
	211 533	198 993

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode*	44 822	67 197
Ersättningar till övriga förtroendevalda	6 000	6 000
	50 822	73 197
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	15 334	22 522
	15 334	22 522
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	66 156	95 719

* mindre utfall i år på grund av periodiseringar ifjol.

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 003 733	19 003 733
Årets investeringar portar	1 987 960	0
Årets investeringar solceller	616 336	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 608 029	19 003 733
Ingående avskrivningar	-8 614 600	-8 354 210
Årets avskrivningar	-282 656	-260 390
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 897 256	-8 614 600
Mark	225 000	225 000
Utgående värde mark	225 000	225 000
Bokfört värde byggnader och mark	12 935 773	10 614 133
Taxeringsvärden byggnader	24 800 000	24 800 000
Taxeringsvärden mark	16 600 000	16 600 000
	41 400 000	41 400 000
Bokfört värde byggnader	12 935 773	10 614 133
Bokfört värde mark	225 000	225 000
	13 160 773	10 839 133

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	945 943	242 949
Årets investeringar/ portar, solceller	1 716 586	702 994
Omklassificeringar till byggnad och mark	-2 604 296	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 233	945 943
Utgående redovisat värde	58 233	945 943

Pågående byggnation avser handdukstorkare vilket beräknas kosta ca 1.5 mkr och beräknas färdigställas under år 2024.

Not 10 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	118 299	20 225
Ingående moms	95 368	0
	213 667	20 225

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 066	47 135
	37 066	47 135

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 971 092	1 830 347
Avsättning	208 000	175 000
Ianspråktagande	0	-34 255
	2 179 092	1 971 092

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	10 496 000	10 496 000
	10 496 000	10 496 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Faktiska armorteringen under året för den totala skulden är 0 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 000 000	4 627 686
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	6 176 820	3 549 134
	8 176 820	8 176 820

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek	1,30	2026-10-23	1 549 134	1 549 134
Swedbank Hypotek	4,35	2025-11-25	2 927 686	2 927 686
Swedbank Hypotek	0,98	2024-09-25	2 000 000	2 000 000
SBAB	4,25	2025-01-14	1 700 000	1 700 000
			8 176 820	8 176 820

Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut uppgår till 8 176 820 kr.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	36 587	4 163
Förutbetalda hyror och avgifter	199 829	209 832
Upplupna kostnader-arvode, el, värme, vatten och renhållning	343 542	199 309
	579 958	413 304

Malmö den

Stefan Persson

Anton Pettersson

Magnus Botsjö

Irina Eriksson

Krister Eriksson

Ida Karlsson
ej tillgänglig suppleant signerar

Bonnie Tallberg
suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats

Camilla Bakklund
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Kjellgren
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Sölve i Malmö, org.nr. 746000-6146

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Sölve i Malmö för räkenskapsåret 2023.

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 december 2023 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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:s Bostadsrättsförening Sölve i Malmö för räkenskapsåret 2023 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.

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Kjellgren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB:s Bostadsrättsförening Sölve i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-25 kl. 07:25:00



IRINA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 17:20:22



ANTON PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 16:49:33



KRISTER ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 16:17:14



MAGNUS BOTSJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 08:08:15



BONNIE TALLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 11:47:57



JOHAN KJELLGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 18:31:52



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 13:40:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB:s Bostadsrättsförening Sölve i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN KJELLGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 18:33:27



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 13:40:20



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 föreningsstämmans 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.