

HSB Brf Per Albins Hem i Malmö

Årsredovisning 2024



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Per Albins Hem i Malmö

Org.nr: 746000-5569

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Underskrifter	21

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Per Albins Hem i Malmö, 746000-5569, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-08-31. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2024-05-23 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningen Malmö Hyllie ga:54. Gemensamhetsanläggningen Malmö Hyllie ga:54s ändamål är att förvalta centralanläggning med inkoppling till kabel-tv nät.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Leif Östnell
Ledamot	Bengt Skånhamre
Ledamot	Bitá Namavar
Sekreterare	Liselotte Persson
Ledamot	Marie-Anne Booth
Ledamot	Johnny Hellberg
Ledamot	Miriam Harivandy
Suppleant	Mårten Björk
Suppleant	Mikael Mastborn
Suppleant	Lena Nordblad Ström

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025 (Utsedd av HSB)
2026
2026
2025 (Studie- och fritidsorganisatör)
2026 (Vice ordförande)
2025
2025
2026
2026

Revisorer

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson, Ernst & Young AB
Förtroendevald revisor	Britt-Inger Jönsson
Förtroendevald revisor	Karin Persson
Revisorssuppleant	Helen Persson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mikael Burko, sammankallande, samt Bengt Eriksson och Jan-Åke Hansson.

Representanter i HSB-fullmäktige

Ledamöter Marie-Anne Booth, Johnny Hellberg, Leif Östnell.
Suppleanter Liselotte Persson, Bitu Namavar.

Vicevärd

Tjänsten utförs på entreprenad av Bredablick Förvaltning genom David Kembro.

Personal

1 Bitr. Förvaltare, 4 vaktmästare

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.
av Marie-Anne Booth, Johnny Hellberg, Liselotte Persson, Leif Östnell.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Malmö Statsmannen 1, Statsmannen 2, Statsmannen 3, Statsmannen 4, Statsmannen 5 Statsmannen 6, Statsmannen 7 och Ombudsmannen 1 i Malmö stad med därpå uppförda byggnader med 692 lägenheter och 14 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1965 resp 1966. Fastigheternas adresser är Kulladalsgatan 4-30 samt Kulladalstorget 1-9.

Föreningen upplåter 692 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt samt 1 övernattningslägenhet, 12 lokaler, 397 garageplatser samt 210 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
17	199	380	96

Total tomtarea:	72 320	kvm
Total bostadsarea:	53 696	kvm
- varav bostadsrättsarea:	53 696	kvm
Total lokalarea:	2 214	kvm
Total garagearea:	5 608	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
Banafsha Sahebe Zai	105		2025-12-31
Husföretagen i Sverige AB	105		2026-01-31
Husföretagen i Sverige AB	90		2025-02-28 (uppsagd)
Telia Roof Infra AB	Mast		2026-08-31
Cashbox Hotel Services	10		2025-09-30
Unga Örnar	70		2025-09-30
Net4Mobility HB	Mast		2027-03-31

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-03-04.

Fastighetsinformation

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Bredband2
Städning	Magasin Clean i Sverige AB
Avfallshantering	Stena Recycling samt VA Syd
Elavtal avseende volym	Vattenfall samt Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Security Assistance Syd
Mätning El	El System
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Security Assistance Syd
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	Cibes Kalea Sverige
Serviceavtal portar	SBH Portservice
Serviceavtal värme	VVS-Installatören i Malmö
Serviceavtal ventilation	Gunnar Karlsen Sverige
Serviceavtal mattor	Elis Textil Service
Serviceavtal larm	Great Security Sverige
Serviceavtal tvättmaskiner	Electrolux Professional

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 2 348 989 kr (2 745 881 kr 2023) och planerat underhåll för 1 253 341 kr (3 045 255 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 resp not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023 av Cofactor. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 8 974 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 146 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 17 183 000 kr, detta motsvarar 308 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Byggnation Miljöhus	2003
Plåtbeklädnad låghusens gavlar	2007
Total källarrenovering	2008-2009
Fönsterrenovering	2008-2013
Skyddsrumrenovering	2009
Omfogning tegelfasader, låghusen	2011-2012
Ny ventilation i garage	2011
Markarbete låghusen ink ny belysning	2012
Byte elstammar	2013
Ombyggnad av värmesystem, nya radiatorer	2013-2016
Förnyelseprojekt av lekplatser Kulladalsgatan 30 och 24	2024
Fläktbyte vindar i 8-våningshusen	2015-2016
Utemiljö, nya bommar, grillar, papperskorgar mm.	2016
Postboxar, belysningsarmaturer inne/ute, OVK, förnyelse miljöhus	2017
Vindar, brandskydd, fastighetsel	2018
El, belysning- vindar och källare	2019
Värmecentral garage	2019
Fasadkompletteringar	2019
Hissar	2019-2020
Markkompletteringar, cykelställ, pergola vid grillplatser	2020
Garage - Elcentral, rengöring, målning av trapphus	2021
Markkompletteringar	2021
Tvätt- och torkutrustning	2021
Gymrenovering	2021
Avloppsstammar (relining)	2020-2023
Mätare IMD El	2023
Laddplatser för elbilar	2023
Porttelefoner, styrsystem	2023
Framtida underhåll och investeringar	
Nedan följer större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren.	
Markkompletteringar samt förnyelse av växtlighet	2028
Värmeanläggning	2026,2028
Tappvattenstammar	2025-2027
Yttertak	2025-2026
Fönster	2026
Dörrar, entréparti/portar	2026
Fasader, balkongfasader höghus	2027-2029
Lekytor	2028-2029
Tvätt- och torkutrustning	2029

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-24 i aulan på Söderkullaskolan. 67 medlemmar närvarade varav en genom ombud.
Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Efter beslut i hyresnämnden beslutade styrelsen, efter upphandling, att uppdra åt Hylén och Kjellander att utföra tappvattenrenovering i föreningen. Projektet startar i början av 2025 och förväntas vara klart om 2,5 – 3 år, med slutbesiktningar början av 2028.

I samband med att tappvattenprojektet genomförs så tittar styrelsen på om det går att förena tappvattenbytet med energisparande projekt. Då man arrangerar för de nya vattenledningarna så kan man göra plats för utrustning som behövs för att återvinna varmluft från ventilationssystemet och sätta solceller på taken. Även en del reparationsarbeten på balkonger, enligt tidigare besiktning, finns med på agendan att försöka genomföra samtidigt.

Underhållsplanen har uppdaterats och är i fas. Ett antal besiktningar kommer att genomföras under 2025 och ytterligare justeringar och uppdateringar av underhållsplanen görs efter det behov som besiktningar mm ger.

Styrelsen har bildat en förvaltargrupp som ska ta fram underlag till beslut som fattas av styrelsen samt utveckla förvaltningen arbetsmiljömässigt. Gruppen skall också uppdatera information kring renoveringar, störningshantering, andra hands uthyrning mm för att säkerställa samstämmighet med stadgar och externa regelverk. Man ska också se till att relevant information finns tillgänglig för mäklare och nya medlemmar via bla. hemsidan. Styrelsen har också bildat en administrationsgrupp som ska bland annat se över arbetsrutiner, krisberedskap och hemsidan.

Klimatförändringarna med skyfallslänkande regn är något vi tyvärr behöver vänja oss vid och för att minska risken för översvämningar i våra hus så har styrelsen börjat titta på möjligheterna för uppsamling av regnvatten. Arbetet pågår med hjälp av bla Projab, med att mäta upp antal och längd på vattenledningarna i föreningen för att se hur stor buffertkapacitet som finns i det befintliga systemet samt för att se hur vi kan samordna det befintliga systemet med ev. kommande åtgärder med tex. Malmö Stad. För att minska riskerna tills de större åtgärderna kan utföras så har fler grundvattensänkande pumpar installerats i hus 6 och 8.

Elmätarna byttes ut under 2024 i samtliga hus för att uppfylla myndighetskraven på mätning för varje lägenhet.

Vi har tyvärr haft flera inbrott i källare och i garaget. Brytskyddet har förstärkts på källardörrar och garagedörrar under året. Diskussion och undersökning pågår om ytterligare åtgärder ska vidtas.

Affärslokalen tömdes under 2024 och styrelsen tittar på vad som är lämpligt och bäst utnyttjande av lokalen. En intressant att hyra lokalen finns och förhandlingar pågår.

Under året har styrelsen enligt delegation från föreningsstämman 2023 sponsrat barn- och ungdomsverksamheten i Kulladals FF med 20 000 kr samt barn- och ungdomsverksamheten i Kulladals Bangolfklubb med 10 000 kr.

För att belysa föreningens goda ekonomi vill vi lyfta siffrorna för skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt och sparandet kr/kvm. Enligt HSB är skuldsättning mellan 0–8 000 kr/kvm en bra siffra. Skuldsättningen i vår förening är 1 888 kr/kvm. Enligt HSB ger sparande per kvadratmeter en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhållsbehov eller kostnadsökningar. För att få fram det nyckeltalet delar man föreningens justerade resultat under ett år med dess totala yta (boytor och lokaler). Ju högre siffra, desto bättre. Sparande över 200 kr/kvm är en bra siffra och sparande under 120 kr/kvm bör man se upp med. Sparande i vår förening är 260 kr/kvm.

Studie och & fritidsverksamheten i HSB Brf Per Albins Hem 2024

Styrelsen har vid samtliga möten, behandlat studie- och fritidsverksamheten i föreningen. Nya styrelseledamöter uppmanas och genomför de utbildningar som finns tillgängliga och som är av intresse för styrelseledamöten som då

anmäler sig via HSBs hemsida.

Vi har under året haft aktiviteter som varit både välbesökta och uppskattade och som främjar granngemenskapen i vår förening på Per Albins hem.

Till vår stora glädje kom Gårdsturnén med Linda och Lars som är sponsrade av HSB även i år och underhöll vår förening den 1:a Advent och bjöd på musik med tillhörande snömaskin. Vi bjöd på glögg/dricka och pepparkaka samt tände vår julgran på torget, som är en årlig tradition.

KFF - Kulladals fotbollsförening bjöd oss på fotbollsmatch vid 2 tillfällen och det var ett tjugotal medlemmar som hejade fram laget till matchvinst. Medlemmarna som deltog fick även en grillad korv med bröd samt en dricka.

Kulladals Bangolf har bjudit föreningens medlemmar med familjer att prova på spel vid 2 tillfällen som också blev väldigt välbesökt när vädrets makter var på vår sida.

Allsången vid boulebanan i augusti gav oss en härlig kväll med sång och musik av Pontus Stenkvist och Maria Stille. Trots att vädret inte var det bästa i år kom det medlemmar och lyssnade med eller utan picknic.

Årets bussresor har gått till bl.a Bakken i Danmark med en hel buss för hela familjen - verkligen en uppskattad resa, Sundspärlans sommarscens - premiär med show av Eva Rydberg ensemble blev en succe, Ullared besöktes i november däremot blev Tysklandsresan inställd pga för få anmälningar.

Fritidsansvarig har anordnat vinprovningar i lokalen på Kulladalsgatan 30 vid 2 tillfällen under året med ett 20-tal nöjda medlemmar som deltagit. Våra aktiva medlemmar i föreningen håller en del aktiviteter i våra egna lokaler såsom canasta och lättgympa. Vi har även en Yogainstruktör som träffar deltagare/grupper torsdagar i lokalen på Kulladalsgatan 8F. Porslinsmålning har efter många år tyvärr avslutats då inga nya deltagare visade intresse. Vi tackar särskilt Maj-Britt som varit ledare för gruppen.

Det har anordnats bordtennisspel i gympalokalen på Kulladalsgatan 16 av ansvarig medlem för att få möjlighet att prova på bordtennis o det kommer kanske att sporra nya stjärnor inom sporten. Se anslag på infotavlan i källaren för att se var du ska anmäla intresse att deltaga på detta.

Ett stort tack till alla som deltagit och medverkat i studie- och fritidsverksamheten under året, gjort detta möjligt och bidragit till att främja den sociala och kulturella samverkan med en trygg gemenskap i föreningen under 2024.

Vi uppmanar alla medlemmar i föreningen att ni hör av er om det är någon speciell aktivitet ni är intresserade av att göra i föreningen så ser vi om det är möjligt – ingenting är egentligen omöjligt – det tar bara lite längre tid.

Studie-och fritidsansvarig i HSB Brf Per Albins hem – Marie-Anne Booth

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 51 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 54 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 8 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 5 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 914 medlemmar.

52 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

59 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 907 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Även HSB Malmö innehar ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv, bredband, bostadsrättstillägg samt tvätt- och sköljmedel.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	48 622	47 790	42 243	41 699
Resultat efter finansiella poster, tkr	7 803	5 801	5 359	4 784
Förändring av underhållsfond, tkr	7 721	-1 476	12 608	-3 196
Resultat efter fondförändringar, tkr	82	7 277	-7 249	7 980
Sparande kr/kvm	260	245	185	238
Soliditet, (%)	41	38	35	33
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	803	795	685	669
Årsavgifternas andel i % av tot. rörelseintäkter (%)	89	90	93	93
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	795	738	685	669
Lokalhyra kr/kvm	280	392	312	573
Driftkostnad kr/kvm	347	344	328	333
Energikostnad kr/kvm	219	208	186	204
Ränta kr/kvm	43	39	22	21
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	146	26	225	0
Skuldsättning kr/kvm	1 661	1 681	1 705	1 631
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 888	1 910	1 938	1 632
Räntekänslighet (%)	2	2	3	2
Snittränta, (%)	2.59	2.33	1.3	1.28

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA) Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	5 835 505	15 797 210	41 854 954	5 800 575
Disposition enligt föreningsstämma			5 800 575	-5 800 575
Avsättning till underhållsfond		8 974 000	-8 974 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-1 253 341	1 253 341	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				7 802 961
Vid årets slut	5 835 505	23 517 869	39 934 870	7 802 961

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	47 655 529
Årets resultat före fondförändring	7 802 961
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 8 974 000
Anspråktagande av underhållsfond	1 253 341
Summa över/underskott	47 737 831

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	47 737 831
Totalt	47 737 831

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	45 538 051	42 471 025
Övriga rörelseintäkter	3	3 083 713	5 319 227
Summa rörelseintäkter		48 621 764	47 790 252
RÖRELSEKOSTNADER			
Reparationer	4	-2 348 989	-2 745 881
Planerat underhåll	5	-1 253 341	-3 045 255
Driftskostnader	6	-21 342 679	-21 158 017
Övriga kostnader	7	-2 189 110	-2 425 060
Personalkostnader	8	-4 332 855	-4 074 026
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-6 984 251	-6 327 445
Summa rörelsekostnader		-38 451 225	-39 775 684
RÖRELSERESULTAT		10 170 539	8 014 568
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		279 918	193 712
Räntekostnader		-2 647 496	-2 407 705
Summa finansiella poster		-2 367 578	-2 213 993
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		7 802 961	5 800 575
RESULTAT FÖRE SKATT		7 802 961	5 800 575
ÅRETS RESULTAT		7 802 961	5 800 575

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	157 245 333	163 881 637
Inventarier, verktyg och installationer	12	2 859 253	2 123 392
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 023 834	780 432
Summa materiella anläggningstillgångar		161 128 420	166 785 461
Finansiella anläggningstillgångar			
Lån till delägare eller närstående		1 894	1 894
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 894	1 894
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		161 130 314	166 787 355
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		617 824	1 237 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 303 140	1 790 253
Kundfordringar		103 097	359 619
Summa kortfristiga fordringar		3 024 061	3 387 258
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	25 343 115	11 996 413
Summa kassa och bank		25 343 115	11 996 413
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		28 367 176	15 383 671
SUMMA TILLGÅNGAR		189 497 490	182 171 026

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 835 505	5 835 505
Underhållsfond		23 517 869	15 797 210
Summa bundet eget kapital		29 353 374	21 632 715
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		39 934 870	41 854 954
Årets resultat		7 802 961	5 800 575
Summa fritt eget kapital		47 737 831	47 655 529
SUMMA EGET KAPITAL		77 091 205	69 288 244
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15, 16	81 784 672	76 363 364
Summa långfristiga skulder		81 784 672	76 363 364
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		81 784 672	76 363 364
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15, 16	20 407 710	27 034 366
Förskott från kunder		7 225	7 225
Leverantörsskulder		2 993 920	2 613 600
Skatteskulder		111 683	150 427
Övriga skulder		120 280	1 334 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	6 980 795	5 379 230
Summa kortfristiga skulder		30 621 613	36 519 418
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		30 621 613	36 519 418
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		189 497 490	182 171 026

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	10 170 539	8 014 567
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 984 251	6 327 445
Summa	17 154 790	14 342 012
Erhållen ränta	279 918	193 712
Erlagd ränta	-2 647 496	-2 407 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	14 787 212	12 128 020
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	363 197	-1 650 635
Förändring av rörelseskulder	728 852	-1 003 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 879 261	9 473 657
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 327 210	-12 458 928
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 327 210	-12 458 928
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	14 966 618	13 222 272
Amortering av låneskulder	-16 171 966	-14 742 620
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 205 348	-1 520 348
Årets kassaflöde	13 346 703	-4 505 619
Likvida medel vid årets början	11 996 413	16 502 033
Likvida medel vid årets slut	25 343 116	11 996 413

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	15-100
Markanläggningar	10
Inventarier, maskiner och installationer	5-10

Not 2. Årsavgifter och hyror	2024	2023
Årsavgifter bostäder	42 139 781	39 640 275
Årsavgifter lokaler	550 164	519 036
Hyror lokaler	499 007	697 105
Hyror p-platser/garage	2 330 895	1 598 534
Övriga objekt	18 204	16 075
Totalt årsavgifter och hyror	45 538 051	42 471 025

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	82 540	40 581
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	73 200	76 000
El	2 431 479	2 609 476
Debiterade tillval	327 917	314 354
Försäkringsersättningar	32 463	110 808
Överlåtelseavgifter	67 937	80 409
Övriga intäkter	68 177	2 087 599
Totalt övriga rörelseintäkter	3 083 713	5 319 227

Not 4. Reparationer	2024	2023
Huskropp	171 024	64 199
Reparation hiss	11 005	78 756
Armaturer, gemensamma utrymmen	114 276	135 814
Reparation lokaler	222 987	80 603
P-platser/garage	57 889	411 715
Övriga installationer	13 075	0
Reparation markytor	167 959	464 048
Klottersanering	0	3 421
Skadedjur	38 242	0
Vattenskador	263 161	377 072
Övrigt	100 195	111 707
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	329 998	226 754
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	212 464	338 686
Övrigt, gemensamma utrymmen	55 234	59 940
VA & sanitet, installationer	172 251	204 139
Värme, installationer	81 274	27 695
Ventilation, installationer	70 084	67 268
El, installationer	145 244	69 784
Tele/TV/porttelefon, installationer	27 551	24 277
Brandskador	95 074	0
Totalt reparationer	2 348 989	2 745 881

Not 5. Planerat underhåll	2024	2023
Huskropp, tak	43 537	898 096
Huskropp, fasader	7 463	100 589
Huskropp, fönster	0	26 798
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	50 292	150 044
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	126 206
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 557	479 434
P-platser/garage	0	599 962
El, installationer	400 218	0
Ventilation, installationer	0	137 824
VA & sanitet, installationer	354 544	127 743
Underhåll markytor	395 728	398 559
Totalt planerat underhåll	1 253 341	3 045 255

Not 6. Driftskostnader	2024	2023
Uppvärmning	6 514 189	6 053 648
Vatten och avlopp	2 750 984	2 609 837
Avfallshantering	997 028	1 310 781
Teknisk förvaltning	1 640 328	1 792 797
Serviceavtal	412 087	450 404
Besiktningsskostnader	78 975	506 374
Systematiskt brandskyddsarbete	518 257	420 330
Snöröjning	23 870	30 090
Bevakningskostnader	30 124	185 619
Övriga utgifter för köpta tjänster	235 005	183 771
Hushållsel	2 431 479	2 609 476
Bredband	370 139	298 254
Kabel-TV	251 296	244 359
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	76 561	62 705
Försäkringar	867 090	874 283
Förbrukningsmaterial	1 124 073	774 380
Förbrukningsinventarier	0	5 320
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	1 227 450	1 199 078
Fastighetsel	1 793 745	1 546 511
Totalt driftskostnader	21 342 679	21 158 017

Not 7. Övriga kostnader	2024	2023
Kostnader för transportmedel	74 585	84 928
Förvaltningskostnader	945 518	1 084 973
Revision	41 556	36 068
Reklam och PR	0	11 078
Tele och post	35 465	42 267
Självrisker vid skada	20 480	0
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	242 596	13 494
Befarade hyres- och avgiftsförluster	0	354 674
Jurist- och advokatkostnader	277 337	202 391
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	49 346	19 902
Kontorsmateriel och trycksaker	27 805	72 930
Bankkostnader	10 399	7 941
Representation	0	958
IT-tjänster	94 141	34 050
Övriga externa tjänster	43 026	148 171
Övriga externa kostnader	326 856	311 235
Totalt övriga kostnader	2 189 110	2 425 060

Not 8. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsearvoden	388 620	364 070
Föreningsvald revisor	83 820	81 730
Valberedning	76 200	74 300
Sociala kostnader	784 512	761 111
Övriga avgifter enligt lag och avtal	557 721	523 482
Pensionskostnader	101 434	82 151
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	67 649	47 634
Utbetalda löner	2 245 583	2 120 637
Utbildning	27 316	18 912
Totalt personalkostnader	4 332 855	4 074 026

Föreningen har haft 5 anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar	2024	2023
Byggnader	6 565 007	6 228 765
Markanläggningar	71 297	50 832
Inventarier, maskiner och installationer	347 947	47 848
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	6 984 251	6 327 445

Not 10. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	267 030 607	246 568 334
Mark	1 695 346	1 695 346
Markanläggningar	1 403 804	1 014 979
Pågående nyanläggningar	780 432	11 295 384
Årets anskaffning byggnader	0	20 462 273
Årets anskaffning markanläggningar	0	388 825
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	243 402	-10 514 952
Utgående anskaffningsvärden	271 153 591	270 910 189
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 105 485 987	- 99 257 222
Markanläggningar	- 762 133	- 711 301
Årets avskrivning på byggnader	- 6 565 007	- 6 228 765
Årets avskrivning på markanläggningar	- 71 297	- 50 832
Utgående avskrivningar	-112 884 424	-106 248 120
Utgående redovisat värde	158 269 167	164 662 069
<i>Varav</i>		
Byggnader	154 979 613	161 544 620
Mark	1 695 346	1 695 346
Markanläggningar	570 374	641 671
Pågående nyanläggningar	1 023 834	780 432
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	433 343 000	433 343 000
Taxeringsvärde mark	147 606 000	147 606 000
	580 949 000	580 949 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	571 000 000	571 000 000
Lokaler	9 949 000	9 949 000
	580 949 000	580 949 000
Not 11. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Ställda säkerheter	107 191 200	107 191 200
Summa:	107 191 200	107 191 200
Not 12. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	4 771 080	2 648 298
Inköp	1 083 808	2 122 782
Utgående anskaffningsvärden	5 854 888	4 771 080
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 647 688	- 2 599 840
Årets avskrivningar	- 347 947	- 47 848
Utgående avskrivningar	- 2 995 635	- 2 647 688
Utgående redovisat värde	2 859 253	2 123 392

Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	1 126 342	617 725
Förutbetalda kostnader	1 176 798	1 172 528
Summa	2 303 140	1 790 253

Not 14. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	23 701 580	10 400 081
Transaktionskonto Nabo	0	5 363
Placeringskonto SBAB	1 641 536	1 590 969
Summa	25 343 116	11 996 413

Not 15. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	20 407 710	27 034 366
Förfaller 2-5 år från balansdagen	62 584 672	57 063 364
Förfaller senare än fem år från balansdagen	19 200 000	19 300 000
Summa	102 192 382	103 397 730

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2026-03-30	3,78 %	7 600 000	7 600 000
Nordea	2025-10-16	2,83 %	14 966 618	0
Stadshypotek	2028-01-30	2,59 %	2 500 000	2 900 000
SBAB	2026-11-19	2,55 %	8 800 000	9 200 000
SBAB	2027-01-19	3,50 %	10 862 400	10 862 400
SBAB	2025-09-16	2,19 %	4 541 092	4 598 940
SBAB	Löst		0	15 214 118
Swedbank	2031-09-25	1,52 %	19 700 000	19 700 000
Stadshypotek	2027-07-30	3,12 %	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	2028-01-30	3,58 %	13 222 272	13 222 272
Summa skulder till kreditinstitut			102 192 382	103 297 730
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-20 407 710	-27 034 366
			81 784 672	76 263 364

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	830 104	789 045
Upplupna räntekostnader	391 411	290 097
Förutbetalda intäkter	4 203 236	2 659 414
Upplupna revisionsarvoden	41 000	39 000
Upplupna kostnader	1 515 044	1 601 674
Summa	6 980 795	5 379 230

Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Leif Östnell
Ordförande

Bengt Skånhamre
Ledamot

Bitu Namavar
Ledamot

Liselotte Persson
Sekreterare

Marie-Anne Booth
Ledamot

Johnny Hellberg
Ledamot

Miriam Harivandy
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Erik Mauritzson, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Britt-Inger Jönsson
Förtroendevald revisor

Karin Persson
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 17:21

SENT BY OWNER:

DOCUMENT ID:

Hyx7EQ850yl

ENVELOPE ID:

Hym4QL50ye-Hyx7EQ850yl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 HSB Bostadsrättsförening Per Albins Hem i Malmö.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MIRIAM HARIVANDY	Signed	14.04.2025 14:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/02/05)
	Authenticated	14.04.2025 14:16	Low	
Leif Ingvar Östnell	Signed	14.04.2025 14:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/06/17)
	Authenticated	14.04.2025 14:26	Low	
EVA MARIE-ANNE BOOTH	Signed	14.04.2025 18:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/07/27)
	Authenticated	14.04.2025 18:02	Low	
JOHNNY HELLBERG	Signed	15.04.2025 11:49	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/03/05)
	Authenticated	15.04.2025 11:34	Low	
EVA ANNELI LISELOTTE PERSSON	Signed	15.04.2025 16:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/01/31)
	Authenticated	14.04.2025 15:08	Low	
BITA NAMAVAR	Signed	15.04.2025 20:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/05/31)
	Authenticated	15.04.2025 20:34	Low	
BENGT SKÅNHAMRE	Signed	16.04.2025 10:14	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/02/08)
	Authenticated	16.04.2025 03:14	Low	
ERIK MAURITZSON	Signed	16.04.2025 13:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
	Authenticated	16.04.2025 13:16	Low	
BRITT INGER JÖNSSON	Signed	16.04.2025 14:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1947/06/02)
	Authenticated	16.04.2025 14:44	Low	

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Karin Persson	 Signed	16.04.2025 17:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1952/01/21)
	Authenticated	16.04.2025 17:15	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR
compliant


eIDAS
standard


PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF Per Albin Hem i Malmö, orgnr: 746000-5569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Per Albin Hem i Malmö för år 2024.

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 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

De förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB BRF Per Albin Hem i Malmö för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 trygghetssätt.

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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Britt-Inger Jönsson
Förtroendevald revisor

Karin Persson
Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 22 april 2025



RB BRF med fortroendevald (1).pdf

(27651 byte)
SHA-512: eb2699c0e2ba5dccc014ce08792eca167a7d
36347be0f62aba1d84f5313e706ab96d84cc0e171bc13e
591cad34c74fed7e2ba9aaaa69844b769d72514e80adf

Underskrifter

2025-04-16 19:39:25 (CET)



Britt Inger Jönsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-22 16:07:55 (CET)



Karin Persson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-22 16:23:42 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf Per Albins Hem

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
55eb9ab846c355088cad424fd2d79eac0f512440c0d68fc1847434f4dc5fe22c4d5a9fddcae4db4e6351ed5640829ad6496241f1cdf23a97e203d95b3909f11c



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesamman-sättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.