



ÅRSREDOVISNING

1/9 2023 – 31/8 2024

**HSB BRF
VÄTTERN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Vättern i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-4901 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rosenlund 17	1956-06-15	1957

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	317
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	67
40	garageplatser	0
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 043
Totalt 98 objekt		3 427

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 21 st 2 rok, 15 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Markus Karlsson	Ordförande	2024-03-26	
Markus Karlsson	Ledamot	2022-03-03	
Andreas Persson	Ordförande	2022-08-04	2024-03-26
Ann-Charlott Myllyniemi	Ledamot	2015-12-14	
Magnus Planell	Ledamot	2020-02-09	
Björn Kristian Tengstrand	Ledamot	2024-05-20	
Ellie Alexandrou	Ledamot	2024-05-20	
Correa Karina Pizarro	Ledamot	2023-03-23	2024-05-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Kristian Tengstrand.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Charlott Myllyniemi och Markus Karlsson.

Revisorer har varit: Johannes Flink och Ahmet Bella vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Ingrid Lundberg (sammankallande) och Stoyan Samardzhiev, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 16 feb 2024. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med 5%. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 5% fr o m 2025-01-01.

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

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

Senaste fastighetsbesiktning utfördes 2024-11-05.

Underhåll

Restaurering av nya hissar i alla tre trappuppgångar. Rivning av rester av mur samt byggnation av staket mot granngården.

Väsentliga avtal

Uthyrning av lokal 55 och lokal 59 på Smålandsgatan. Lokal 59 har uppstått genom en separering av källarlokalen (59) från den på markplan (55).

Föreningen utför och planerar följande åtgärder:

Föreningen följer underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	153	136	266	301	287
Skuldsättning, kr/kvm	5 483	5 516	5 563	3 860	3 933
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 042	6 078	6 130	42 553	4 334
Räntekänslighet, %	7	7	7	5	5
Energikostnad, kr/kvm	240	229	206	201	192
Årsavgifter, kr/kvm	873	844	844	844	835
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	91	89	92
Totala intäkter, kr/kvm	874	844	843	859	824
Nettoomsättning, tkr	2 957	2 806	2 842	2 890	2 800
Resultat efter finansiella poster, tkr	-316	-245	278	224	97
Soliditet, %	28	29	27	37	35

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 årsavgiften ingår värme och vatten.

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	124 710	0	0	124 710
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 652 804	0	-8 363	4 644 442
S:a bundet eget kapital, kr	4 777 514	0	-8 363	4 769 152
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 377 883	-245 200	8 363	3 141 046
Årets resultat, kr	-245 200	245 200	-315 692	-315 692
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 132 683	0	-307 329	2 825 354
S:a eget kapital, kr	7 910 197	0	-315 692	7 594 506

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 98 000 kr samt ianspråktagande skett med 106 363 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	3 132 683
Årets resultat, kr	-315 692
Reservation till underhållsfond, kr	-98 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	106 363
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 825 354

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 825 354

Årets negativa resultat beror bland annat på högre räntekostnader och en stor post vad gäller planerat underhåll, samt något höjda driftskostnader. Förhoppningen är att räntekostnaderna nu är på väg ner. Likviditeten är fortfarande god men för att höja sparandet till underhåll som är omfattande den kommande femårsperioden har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 5%. Föreningen har sedan flera år haft ett positivt resultat vilket inneburit att föreningen har ansamlade överskott. Vi jobbar kontinuerligt med att reglera våra avgifter och få ner kostnaderna genom att se över/omförhandla våra avtal och arbeta med underhållsplanen så kommande underhåll görs i rätt tid och på bästa sätt. Vi försöker även öka intäkterna genom att hyra ut alla våra lokaler.

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

Resultaträkning

Not

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

Nettoomsättning

2

2 956 693

2 806 096

Övriga intäkter

3

39 655

86 129

2 996 348**2 892 225****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-174 871

-181 868

Planerat underhåll

5

-106 362

-33 750

Fastighetsavgift/skatt

-99 650

-97 518

Driftskostnader

6

-1 492 205

-1 421 372

Övriga kostnader

7

-191 235

-187 917

Personalkostnader

8

-107 411

-84 986

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-733 391

-733 391

Övriga rörelsekostnader- utrangering tak

0

-86 575

-2 905 125**-2 827 377****Rörelseresultat****91 223****64 848****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

4 571

3 643

Räntekostnader och liknande resultatposter

-411 485

-313 690

-406 914**-310 047****Årets resultat****-315 692****-245 200**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	22 903 964	23 637 355
Pågående nyanläggningar	10	1 680 750	0
		24 584 714	23 637 355
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	10 500	10 500
		10 500	10 500
Summa anläggningstillgångar		24 595 214	23 647 855
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	510
Avräkningskonto HSB Malmö		2 182 625	3 455 540
Övriga fordringar	12	45 430	62 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	62 679	66 599
		2 290 734	3 585 426
<i>Kassa och bank</i>		51	691
Summa omsättningstillgångar		2 290 785	3 586 117
SUMMA TILLGÅNGAR		26 885 999	27 233 972

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		124 710	124 710
Fond för yttre underhåll	14	4 644 442	4 652 804
		4 769 152	4 777 514
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 141 046	3 377 883
Årets resultat		-315 692	-245 200
		2 825 354	3 132 683
Summa eget kapital		7 594 506	7 910 197
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	12 778 113	10 790 863
Summa långfristiga skulder		12 778 113	10 790 863
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	6 012 750	8 111 000
Leverantörsskulder		71 777	33 549
Aktuella skatteskulder		9 263	7 131
Övriga skulder	18	21 744	20 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	397 846	360 540
Summa kortfristiga skulder		6 513 380	8 532 912
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 885 999	27 233 972

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

-315 692

-245 200

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

733 391

819 966

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****417 699****574 766****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

22 777

-54 604

Förändring av kortfristiga skulder

77 719

-3 113 218

Kassaflöde från den löpande verksamheten**518 195****-2 593 056****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 680 750

-39 186

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-1 680 750****-39 186****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-111 000

-161 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-111 000****-161 000****Årets kassaflöde****-1 273 555****-2 793 242****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

3 456 231

6 249 473

Likvida medel vid årets slut**2 182 676****3 456 231**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 54 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 1,91 %.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

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 10 137 686 kr (fg år 10 137 686 kr)

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgiften ingår värme och vatten.

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	2 669 548	2 583 420
Årsavgifter lokaler, ej moms	43 980	42 564
Hysesintäkter lokaler, ej moms	85 376	26 092
Hysesintäkter förråd, garage och p-platser	158 189	154 020
	2 957 093	2 806 096

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Pantförskrivning och överlåtelseavgifter	3 844	6 123
Andrahandsuthyrningar	12 734	19 628
Övriga intäkter	23 077	2 934
Erhållna bidrag- Elstöd	0	42 980
Ersättning från försäkringsbolag	0	14 464
	39 655	86 129

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande UH, lokaler	0	3 652
Reparationer av gemensamma utrymmen	22 728	26 462
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	5 856	10 136
Löpande UH av installationer	15 565	0
Löpande UH, VA/sanitet	6 266	6 875
Löpande UH el/tele	31 221	20 798
Löpande UH hissar	12 295	6 463
Löpande UH av markytor	67 347	8 845
Löpande UH av garage	2 326	4 068
Reparation, övrigt	2 269	3 170
Reparationer, bostäder	0	600
Löpande UH, värme	4 335	5 665
Löpande UH av byggnader utvändigt	2 555	8 699
Reparation försäkringsärende	2 110	76 436
	174 873	181 869

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat uh av gemensamma utrymmen	106 362	0
Planerat uh ventilation	0	33 750
	106 362	33 750

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel, lokalvård och serviceavtal	273 658	346 032
El	134 645	140 483
Uppvärmning	486 711	477 155
Vatten och avlopp / VA	201 675	167 743
Sophämtning, avfall, renhållning	25 398	57 275
Övriga avgifter- bredband, kabel-TV, försäkring m.m.	194 614	166 499
Övrig renhållning	2 380	4 280
Trädgårdsskötsel, grundavtal	128 306	45 470
Städ, grundavtal	44 818	16 435
	1 492 205	1 421 372

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	122 557	123 956
Revisionsarvoden	12 675	11 575
Övriga externa kostnader	55 514	52 387
	190 746	187 918

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	76 109	58 822
Revisionsarvode	4 200	4 200
Löner och andra ersättningar	2 100	2 913
	82 409	65 935
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	25 002	19 051
	25 002	19 051
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	107 411	84 986

Not 9 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	32 366 580	26 267 351
Investering tak och fasad	0	6 898 580
Försäljningar/utrangeringar tak och fasad	0	-799 351
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 366 580	32 366 580
Ingående avskrivningar	-8 875 725	-8 855 108
Utrangering tak och fasad	0	799 351
Årets avskrivningar	-733 391	-733 392
Utrangering tak		-86 576
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 609 116	-8 875 725
Mark	146 500	146 500
Bokfört värde mark	146 500	146 500
Utgående redovisat värde byggnader och mark	22 903 964	23 637 355
Taxeringsvärden bostäder och lokaler	26 093 000	26 093 000
Taxeringsvärden mark bostäder och lokaler	14 796 000	14 796 000
	40 889 000	40 889 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Pågående hissrenovering - förväntad kostnad 1 880 000 kr, klart november 2024

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	6 859 394
Inköp - pågående hissrenovering	1 680 750	39 186
Aktivering investering tak och fasad		-6 898 580
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 680 750	0
Utgående redovisat värde	1 680 750	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Egna Brf, långvarig bruk - kontor	10 000	10 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	10 000	10 000
Utgående redovisat värde	10 500	10 500

Not 12 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	45 430	62 777
	45 430	62 777

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	2 061	2 157
Förutbetalda kostnader - försäkring, kabel-TV, serviceavtal.	60 618	64 442
	62 679	66 599

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	4 652 805	4 571 555
Avsättning	98 000	115 000
Uttag ur fond	-106 363	-33 750
	4 644 442	4 652 805

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	19 154 000	19 154 000
	19 154 000	19 154 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
SBAB 32843654	4,42	2026-07-14	3 808 113	3 858 113
Nordea Hypotek 39758227637	2,68	2026-08-19	8 000 000	8 000 000
Nordea Hypotek 39758277944	2,53	2025-04-16	5 962 750	6 023 750
Nordea Hypotek 39758319493	4,09	2025-11-19	1 020 000	1 020 000
			18 790 863	18 901 863

Not 17 Skulder till kreditinstitut

6 012 750 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 111 000 kr. Inplanerad amortering 2024/2025 är 111 000 kr. Beräknad skuld om 5 år 18 235 863 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	6 012 750	8 111 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	12 778 113	10 790 863
	18 790 863	18 901 863

Not 18 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Redovisning moms	21 144	19 732
Påminnelseavgifter och överlåtelseavgifter till HSB	600	960
	21 744	20 692

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknat arvode för revision	12 400	11 600
Övriga upplupna kostnader - el, värme, vatten, arvode	85 355	70 148
Förutbetalda hyror och avgifter	254 702	232 447
Upplupna räntekostnader	45 389	46 344
	397 846	360 539

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

Malmö

Markus Karlsson

Ann-Charlott Myllyniemi

Björn Kristian Tengstrand

Magnus Planell

Ellie Alexandrou

Vår revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ahmet Bella
Av föreningen utsedd revisor

Johannes Flink
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen Vättern i Malmö, org.nr. 746000-4901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Vättern i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 Augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsföreningen Vättern i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ahmet Bella
Av föreningen vald revisor

Johannes Flink
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

MARKUS KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-01-16 kl. 18:18:40



MAGNUS PLANELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-16 kl. 15:15:44



ANN-CHARLOTT MYLLYNIEMI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-16 kl. 14:04:13



BJÖRN KRISTIAN TENGSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-16 kl. 18:23:26



ELLIE ALEXANDROU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-16 kl. 14:33:50



JOHANNES FLINK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-17 kl. 16:45:58



AHMET BELLA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 13:01:59



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 14:55:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

JOHANNES FLINK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-17 kl. 16:48:40



AHMET BELLA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 13:00:14



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 14:55:15



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.