

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Västkusten i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5106 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ögonlocket 9	2023-02-06	1960

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
123	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	135
199	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 614
Totalt 324 objekt		11 749

Föreningens lägenheter fördelas på: 29 st 1 rok, 105 st 2 rok, 65 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Kirseberg GA:3	G:A	716438-7826	0 / 0	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars Mogren	Ordförande	2023-02-14
Gitte Kaya	Ledamot	2023-02-14
Jonny Samuelsson	Ledamot	2020-02-14
Anna Matkovic	Ledamot	2024-02-13
Daniel Almendares Sköldh	Ledamot	2024-02-13
Jovana Andjic	Ledamot	2023-02-14
Edi Lipovac	Suppleant	2024-02-13
Elin Ranemyr	Suppleant	2024-02-13

För omval vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Mogren, Gitte Kaya, Jovana Andjic, Elin Ranemyr och Edi Lipovac samt revisorer Hanna Noormohammadi, Ida Gyllander och Emilia Friberg.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gitte Kaya, Lars Mogren, Anna Matkovic och Jovana Andjic.

Revisorer har varit: Hanna Noormohammadi och Ida Gyllander med Emilia Friberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Desirée Almendares Sköldh, José Roca Isern samt Birgitta Krook, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-13. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar plus en medlem med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

Avgiften planeras att öka med +8% 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.

Under 2024 har:

- Stämmolokalen renoverats
- Festlokalen renoverats
- Relining av avloppsstammar påbörjats
- Nybyggnation av cykelförråd vid hus 50 och 48 slutförts
- Dagvattenbrunn vid miljöhuset slutförts
- Ny grillplats med omgivande grönytor färdigställda vid hus 50

Under 2023 har:

- Tappstambyte (kall- och varmvatten) avslutats.
- Taggsystemet/passagesystemet bytts ut.
- Elektroniska boknings- och informationspaneler i trappuppgångarna satts upp.
- Samtliga maskiner (tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp) i tvättstuga 1 och 2 i hus 44 bytts ut till självdoserande och lågenergimaskiner.

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

- Renovering av el-system (beslut ej taget).
- Beslut om gemensam el taget vid stämman 2023. Införande av gemensam el och vatten hösten 2024.
- Omläggning av asfalt på gångar och parkeringsplatser (beslut ej taget)
- Helmålning av trapphus och slipning av mosaikgolv (beslut ej taget)

Kommentar till årets negativa resultat:

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är negativ och likvidamedel minskas med 7 596 548 på grund av överföringen av placeringar hos HSB Malmö på 6 000 000 kr till avräkningskonto för att täcka kostnaderna. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 76 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter från och med 2025-01-01 med 8 % .

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 236 och under året har det tillkommit 24 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 238.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	76	39	208	218	171
Skuldsättning, kr/kvm	7 237	7 293	1 766	1 775	1 789
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 321	7 377	1 787	1 795	1 810
Räntekänslighet, %	8	9	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	189	185	162	153	154
Årsavgifter, kr/kvm	884	820	772	735	702
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	97	93	89	92
Totala intäkter, kr/kvm	922	835	824	819	756
Nettoomsättning, tkr	10 649	9 807	9 687	9 620	8 885
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 129	-1 089	1 546	1 087	764
Soliditet, %	15	16	44	41	40

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. El inte ingår i årsavgiften.

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	553 500	0	0	553 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 735 306	0	-352 440	8 382 866
S:a bundet eget kapital, kr	9 288 806	0	-352 440	8 936 366
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 963 725	-1 089 230	352 440	7 226 936
Årets resultat, kr	-1 089 230	1 089 230	-1 128 973	-1 128 973
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 874 495	0	-776 533	6 097 963
S:a eget kapital, kr	16 163 301	0	-1 128 973	15 034 329

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 247 000 kr samt ianspråktagande skett med 599 440 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	6 874 495
Årets resultat, kr	-1 128 973
Reservation till underhållsfond, kr	-247 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	599 440
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 097 962

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 097 962

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

Resultaträkning	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	10 649 337	9 806 671
Övriga intäkter	3	183 434	327 595
		10 832 771	10 134 266
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-431 974	-812 762
Planerat underhåll	5	-599 440	-760 800
Fastighetsavgift/skatt		-324 370	-316 211
Driftskostnader	6	-4 841 991	-4 629 918
Övriga kostnader	7	-897 547	-1 343 740
Personalkostnader	8	-476 160	-476 014
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 399 668	-928 714
		-8 971 150	-9 268 159
Rörelseresultat		1 861 621	866 107
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 531	106 442
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 029 125	-2 061 778
		-2 990 594	-1 955 336
Årets resultat		-1 128 973	-1 089 230

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	97 889 382	93 285 492
Inventarier	10	45 745	50 827
Pågående nyanläggningar	11	3 660 562	1 433 356
		101 595 689	94 769 675
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	3 191	3 191
Andra långfristiga fordringar	13	397 650	397 650
		400 841	400 841
Summa anläggningstillgångar		101 996 530	95 170 516
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		18 393	19 730
Avräkningskonto HSB Malmö		891 596	2 491 367
Övriga fordringar	14	38 303	14 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	133 266	205 234
		1 081 558	2 730 938
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	16	0	6 000 000
		0	6 000 000
<i>Kassa och bank</i>		5 441	2 219
Summa omsättningstillgångar		1 086 999	8 733 157
SUMMA TILLGÅNGAR		103 083 529	103 903 673

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		553 500	553 500
Fond för yttre underhåll	17	8 382 866	8 735 306
		8 936 366	9 288 806
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		7 226 936	7 963 725
Årets resultat		-1 128 973	-1 089 230
		6 097 963	6 874 495
Summa eget kapital		15 034 329	16 163 301
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	63 678 520	80 377 509
Summa långfristiga skulder		63 678 520	80 377 509
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	21 358 138	5 312 261
Leverantörsskulder		978 630	119 909
Aktuella skatteskulder		19 571	27 154
Övriga skulder	21	16 413	12 587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 997 928	1 890 952
Summa kortfristiga skulder		24 370 680	7 362 863
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 083 529	103 903 673

Kassaflödesanalys**Not****2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-1 128 973

-1 089 230

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 399 668

928 714

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****270 695****-160 516****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

49 609

148 264

Förändring av kortfristiga skulder

961 941

620 273

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 282 245****608 021****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-8 225 682

-61 817 308

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-8 225 682****-61 817 308****Finansieringsverksamheten**

Förändring skuld till kreditinstitut

-653 112

64 935 178

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-653 112****64 935 178****Årets kassaflöde****-7 596 549****3 725 891****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

8 493 586

4 767 695

Likvida medel vid årets slut**897 037****8 493 586**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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 57 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 1,96 %.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	10 262 192	9 530 252
Hysesintäkter garage och p-platser	246 265	259 419
Övriga hyresintäkter	21 480	17 000
TV / Bredband	119 400	0
	10 649 337	9 806 671

I årsavgift ingår värme, varmt och kallt vatten.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Bredband	0	119 400
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	40 112	34 848
Avgifter för andrahandsupplåtelse	16 083	13 554
Ersättning försäkringsskador	23 900	53 722
Övriga intäkter	103 339	17 983
Elstöd	0	88 088
	183 434	327 595

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Material i löpande underhåll	17 618	1 224
Löpande UH bostäder	27 357	16 955
Löpande UH av gemensamma utrymmen	43 908	20 050
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	96 572	97 534
Löpande UH av installationer	9 715	4 700
Löpande UH, VA/sanitet	54 336	121 792
Löpande UH, värme	59 041	29 148
Löpande UH, ventilation	3 904	16 775
Löpande UH el/tele	15 309	38 191
Löpande UH hissar	6 525	8 841
Löpande UH av byggnader utvändigt	30 888	0
Löpande UH, TV/antennutrustning	4 369	18 455
Löpande UH av markytor	22 038	18 148
Försäkringsskador	37 498	368 496
Löpande UH, övrigt	2 900	52 453
Öresutjämning	-4	0
	431 974	812 762

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	51 521	760 800
Planerat uh lokaler	547 919	0
	599 440	760 800

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 060 213	1 661 342
El	314 430	310 782
Uppvärmning	1 234 813	1 229 046
Vatten och avlopp / VA	666 169	634 811
Sophantering	157 440	213 252
Tomträttsavgälder och arrende	204	193 771
Bredband och Kabel-TV	198 528	195 281
Försäkring	210 194	191 633
	4 841 991	4 629 918

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	204 191	211 618
Revisionsarvoden	19 850	18 769
Kostnader för juridiska åtgärder	328 010	812 379
Övriga externa kostnader	345 496	300 975
	897 547	1 343 741

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	286 500	269 300
Revisionsarvode	10 000	8 000
Löner och andra ersättningar	67 050	85 724
Övriga kostnader	0	200
	363 550	363 224
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	112 610	112 790
	112 610	112 790
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	476 160	476 014

Not 9 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	65 127 969	51 084 950
Aktivering Cykelförråd	2 769 829	0
Aktivering tappvatten	1 491 653	14 043 019
Aktivering passagesystem	1 736 994	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 126 445	65 127 969
Ingående avskrivningar	-20 306 112	-19 382 481
Årets avskrivningar	-1 394 585	-923 631
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 700 697	-20 306 112
Ingående värde mark	48 463 635	0
Inköp mark	0	48 463 635
Utgående värde mark	48 463 635	48 463 635
Öreutjämning	-1	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1	0
Utgående redovisat värde	97 889 382	93 285 492
Taxeringsvärden byggnader	92 000 000	92 000 000
Taxeringsvärden mark	31 000 000	31 000 000
	123 000 000	123 000 000

Not 10 Inventarier

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	267 717	267 717
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	267 717	267 717
Ingående avskrivningar	-216 890	-211 807
Årets avskrivningar	-5 083	-5 083
Öresavrundning	1	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-221 972	-216 890
Utgående redovisat värde	45 745	50 827

Not 11 Pågående byggnation

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 433 356	2 122 700
Inköp	8 225 682	13 353 673
Överfört till byggnader	-3 228 647	-14 043 017
Överfört till mark	-2 769 829	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 660 562	1 433 356
Utgående redovisat värde	3 660 562	1 433 356

Not 12 Andelar

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	3 191	500
Andel Fonus	0	491
Andel Ögonlocket Ek Förening	0	2 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 191	3 191
Utgående redovisat värde	3 191	3 191

Not 13 Andra långfristiga fordringar

Avser lån till Ögonlocket Ek Förening

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	397 650	397 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	397 650	397 650
Utgående redovisat värde	397 650	397 650

Not 14 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	14 403	14 607
Övriga fordringar	23 900	0
	38 303	14 607

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 259	10 804
Förutbetalad försäkring	72 653	64 888
Förutbetalda bredbandskostnader	21 100	0
Övr förutb kostn, uppl int	38 254	56 980
Förutbet Ögonlocket	0	72 562
	133 266	205 234

Not 16 Kortfristiga placeringar

	2024-08-31	2023-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	0	6 000 000
	0	6 000 000

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	8 735 306	9 388 106
Avsättning till fond	247 000	108 000
Ianspråktagande	-599 440	-760 800
	8 382 866	8 735 306

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	87 049 300	87 049 300
	87 049 300	87 049 300

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Stadshypotek	1,20	2024-12-01	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	4,72	2024-10-30	4 659 149	4 659 149
Stadshypotek	0,76	2024-10-30	11 045 877	11 045 877
SBAB	4,14	2026-01-14	21 443 450	21 661 150
SBAB	4,10	2028-01-14	21 444 732	21 662 444
SBAB	4,06	2027-01-14	21 443 450	21 661 150
			85 036 658	85 689 770

Not 20 Skulder till kreditinstitut

21 358 138 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 653 112 kr.

Beräknad skuld om fem år är 81 771 098 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	21 358 138	5 312 261
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	63 678 520	80 377 509
	85 036 658	85 689 770

Not 21 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Mervärdesskatt	7 754	10 667
Övriga skulder	1 740	1 920
Avtalsplacerade betalningar	6 919	0
	16 413	12 587

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	474 922	477 585
Upplupen kostnad tilläggsdebitering Ögonlocket	99 607	0
Upplupna arvoden	327 300	298 700
Upplupen el	25 397	22 832
Upplupen värme	50 035	51 944
Upplupen sophämtning	5 465	9 549
Övriga upplupna kostnader	122 033	125 295
Förutbetalda hyror och avgifter	832 561	847 674
Upplupen vatten	60 609	57 372
Öresutjämning	-1	0
	1 997 928	1 890 951

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Malmö

Lars Mogren
Ordförande

Gitte Kaya

Daniel Almendares Montano

Anna Matkovic

Jonny Samuelsson

Jovana Andjic

Vår revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Borevision i Sverige AB

Hanna Noormohammadi
Av föreningen utsedd revisor

Ida Gyllander

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Västkusten i Malmö, org.nr. 746000-5106

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västkusten 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 31a 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 Brf Västkusten 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hanna Noormohammadi
Av föreningen vald revisor

Ida Gyllander
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

LARS MOGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-12-10 kl. 19:49:34



DANIEL ALMENDARES SKÖLDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-11 kl. 16:39:20



JOVANA ANDJIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-11 kl. 08:00:31



JONNY SAMUELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-11 kl. 08:15:52



GITTE KAYA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-10 kl. 19:53:21



ANNA MATKOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-11 kl. 13:00:26



HANNA NOORMOHAMMADI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-12 kl. 11:28:27



IDA GYLLANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-11 kl. 20:07:07



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-13 kl. 09:18:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

HANNA NOORMOHAMMADI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-12 kl. 11:29:47



IDA GYLLANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-11 kl. 20:08:11



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-13 kl. 09:18:35



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.