



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsföreningen Vadsbo i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Vadsbo i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5007 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vadsbo 1	1942-10-01	1942

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. 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
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	35
121	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 036
Totalt 122 objekt		8 071

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 58 st 2 rok, 51 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sven-Olof Dahl	Ordförande	2002-05-24	
Sofi Elisabeth Wirsén	Ledamot	2022-05-20	2024-12-31
Ulf Hirvonen	Ledamot	2021-06-17	
Vera Lazarevic	Ledamot	2000-05-29	2025-04-11
Fredrik Björklund	Ledamot	2022-05-20	
Jonas Bergqvist	Ledamot	2023-05-16	
Tobias Lundström	Ledamot	2023-05-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Bergqvist och Tobias Lundström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sven-Olof Dahl och Vera Lazarevic Alternativt Sven-Olof Dahl i förening med annan vald styrelseledamot eller Vera Lazarevic i förening med annan vald styrelseledamot.

Revisorer har varit: Fredrik Krüger och Jesper Lyng Frostholm, ordinarie, och Christina Brinton, suppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Johanna Norsell, Amanda Elgh samt med Amanda Elgh som sammankallande, valda vid föreningsstämman.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige: Fredrik Björklund som ordinarie och Jonas Bergqvist som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +17%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

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 stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-23.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2011 Ombyggnation av pannrum till styrelserum, vaktmästarkontor, verkstad och förråd
- 2012 Installation av styrsystemet Egain för värmesystemet
- 2012 Byggnation av grillsalong
- 2012 Inrättande av ny tvättstuga (tvättstuga 3)
- 2012 Inrättande av gästlägenhet
- 2012 Anläggning av ny trädgård på innergården
- 2015 Omfogning av skorstenarna och inplåtning av skorstenskrönorna
- 2016 Övergång till gemensam el, installation av nya el-mätare i lägenheterna och ny el-central i källaren
- 2017 Installation av nya porttelefoner
- 2019 Relining av dagvattenledning längs östra sidan
- 2019 Installation av ny ledbelysning i källaren
- 2021 Utbyte av resterande gamla el-centraler mot nya
- 2022 Renovering av alla ventilationskanaler med insats av stålrör
- 2022 Godkänd ventilationkontroll (OVK)
- 2022 Renovering av takterrasserna
- 2024 Installation av grundvattenvärme

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

Vi har filmat och analyserat avloppsstammarna och vår bedömning är att vi behöver relina stammarna och att lämplig tidsplan är om 2 - 3 år.

Vi planerar att under 2025 påbörja uppdatering av trädgårdarna som ligger öster och väster om huset.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Vi har under året installerat grundvattenvärme.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 149. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 148.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	150	61	59	74	134
Skuldsättning, kr/kvm	2 179	1 688	743	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 179	1 688	743	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	1	0	0
Energikostnad, kr/kvm	247	246	210	204	181
Årsavgifter, kr/kvm	703	627	533	535	536
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	94	98	97	98
Totala intäkter, kr/kvm	707	664	546	549	548
Nettoomsättning, tkr	5 671	5 083	4 353	4 369	4 379
Resultat efter finansiella poster, tkr	100	49	-93	242	510
Soliditet, %	39	45	60	92	92

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	188 872	0	0	188 872
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 312 034	0	-182 779	6 129 254
S:a bundet eget kapital, kr	6 500 906	0	-182 779	6 318 126
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 621 640	48 623	182 779	6 409 952
Årets resultat, kr	48 623	-48 623	100 111	100 111
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 670 263	0	282 890	6 510 063
S:a eget kapital, kr	12 171 169	0	100 111	12 828 189

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 000 kr samt ianspråktagande skett med 185 779 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	5 670 263
Årets resultat, kr	100 111
Reservation till underhållsfond, kr	-3 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	185 779
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 953 153

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 953 153
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Rörelsens intäkter**

Omsättning

2

5 671 417

5 082 855

Övriga intäkter

3

33 707

297 738

5 705 124**5 380 593****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-458 689

-259 412

Planerat underhåll

5

-185 779

-229 144

Fastighetsavgift/skatt

-200 970

-196 012

Driftskostnader

6

-3 074 580

-3 101 324

Övriga kostnader

7

-411 087

-512 714

Personalkostnader

8

-231 807

-306 262

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-352 812

-249 062

-4 915 724**-4 853 930****Rörelseresultat****789 400****526 663****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

7 944

4 565

Räntekostnader och liknande resultatposter

-697 233

-482 605

-689 289**-478 040****Årets resultat****100 111****48 623**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	8 827 884	9 180 695
Pågående nyanläggningar och förskott	10	19 754 546	15 698 680
		28 582 430	24 879 375
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		28 582 930	24 879 875
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		924	924
Avgifts- och hyresfordringar		4 988	3 212
Avräkningskonto HSB Malmö		2 064 127	1 579 566
Övriga fordringar	12	277 283	268 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	315 103	323 687
		2 662 425	2 175 685
Summa omsättningstillgångar		2 662 425	2 175 685
SUMMA TILLGÅNGAR		31 245 355	27 055 560

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		188 872	188 872
Fond för yttre underhåll	14	6 129 254	6 312 034
		6 318 126	6 500 906
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 853 043	5 621 640
Årets resultat		100 111	48 623
		5 953 154	5 670 263
Summa eget kapital		12 271 280	12 171 169
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	17 583 625	13 625 125
Leverantörsskulder		419 370	312 659
Aktuella skatteskulder		17 314	13 221
Övriga skulder	18	10 334	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	943 432	933 386
Summa kortfristiga skulder		18 974 075	14 884 391
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 245 355	27 055 560

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

100 111

48 623

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

352 812

249 062

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****452 923****297 685****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-2 177

-327 161

Förändring av kortfristiga skulder

131 184

-910 290

Kassaflöde från den löpande verksamheten**581 930****-939 766****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-4 055 866

-9 170 129

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-4 055 866****-9 170 129****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

4 575 000

8 000 000

Amortering av lån

-616 500

-374 875

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**3 958 500****7 625 125****Årets kassaflöde****484 564****-2 484 770****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 579 566

4 064 335

Likvida medel vid årets slut**2 064 130****1 579 565**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 41 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,94 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 299 887	4 700 568
Årsavgifter lokaler	63 822	56 604
IMD El	307 708	325 283
Hysesintäkter p-platser, ej moms	0	400
	5 671 417	5 082 855

I föreningens årsavgifter ingår bostadsrätters kostnader för värme, el, vatten, sophantering, abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	33 707	64 920
Erhållna bidrag	0	232 818
	33 707	297 738

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Reparationer bostäder	1 394	0
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	21 987	32 788
Reparationer, VA/sanitet	107 846	94 467
Reparationer, Värme	31 125	0
Reparationer, Ventilation	0	12 250
Reparationer el/tele	100 696	25 317
Reparationer hissar	149 895	20 368
Reparationer av markytor	9 960	10 886
Reparation försäkringsärende	0	55 999
Reparationer av installationer	29 578	4 869
Reparationer av gemensamma utrymmen	6 208	2 469
	458 689	259 413

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat UH gemensamma utrymmen	0	57 204
Planerat UH av byggnader utvändigt	185 779	65 800
Planerat UH värme	0	106 140
	185 779	229 144

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	631 831	642 754
El	537 455	496 663
Uppvärmning	1 060 633	1 098 672
Vatten	391 917	388 414
Sophämtning	122 818	156 227
Övriga avgifter (försäkring, kabel TV, bredband, brandskydd)	329 926	318 594
	3 074 580	3 101 324

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	204 554	206 536
Revisionsarvoden	17 975	12 900
Övriga kostnader	188 558	292 028
Pantbrev/Fastighetslån	0	1 250
	411 087	512 714

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	114 600	105 000
Övriga arvode och ersättningar	74 490	63 560
Löner och ersättningar	0	89 269
	189 090	257 829
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	42 717	42 868
Löneskatt	0	5 565
	42 717	48 433
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	231 807	306 262

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 482 231	12 524 157
Årets investering ventilation	0	3 112 495
Årets utrangering ventilation	0	-154 421
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 482 231	15 482 231
Ingående avskrivningar	-6 511 536	-6 416 895
Försäljningar/utrangeringar	0	154 421
Årets avskrivningar	-352 812	-249 062
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 864 348	-6 511 536
Mark	210 000	210 000
Utgående värde mark	210 000	210 000
Bokfört värde byggnader och mark	8 827 883	9 180 695
Taxeringsvärden byggnader	90 248 000	90 248 000
Taxeringsvärden mark	80 126 000	80 126 000
	170 374 000	170 374 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Pågående byggnation avser ny takterass som är en stor del klar. Det är vissa åtgärder kvar att utföras. Det kommer fastställas under våren 2025.

Pågående projekt avser även grundvärme, beräknad färdigställas under 2025.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 698 680	9 641 046
Inköp	4 055 866	9 170 129
Omklassificeringar till byggnader	0	-3 112 495
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 754 546	15 698 680
Utgående redovisat värde	19 754 546	15 698 680

Not 11 Andelar

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

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	277 283	268 296
	277 283	268 296

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen intäkt el 5 mån	127 291	142 120
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	187 812	181 567
	315 103	323 687

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter avser serviceavtal, kabel-TV, bredband, fastighetsförsäkring och servicekostnader för fördelningsmätning.

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	6 312 034	6 186 178
Avsättning	3 000	355 000
Ianspråktagande	-185 779	-229 144
Öresutjämning	-1	0
	6 129 254	6 312 034

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För företagets egen räkning:		
Fastighetsinteckningar	17 959 000	13 951 000
	17 959 000	13 951 000

Not 16 Långfristiga skulder

12 183 625 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 616 500 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 14 501 125 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som föfaller inom 1 år	17 583 625	13 625 125
	17 583 625	13 625 125

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i BRF Vadsbo.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	3,113	2025-05-26	4 425 000	0
Stadshypotek AB	3,450	2025-11-04	5 600 000	5 800 000
Stadshypotek AB	3,148	2025-06-17	2 850 000	2 950 000
Stadshypotek AB	3,152	2025-03-28	4 708 625	4 875 125
			17 583 625	13 625 125

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisningskonto för momsskuld	9 994	0
Avtalsplacerade inbetalningar	340	0
	10 334	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	468 234	418 599
Övriga upplupna kostnader	427 313	463 395
Upplupna räntekostnader	47 883	51 391
Öresutjämning	1	0
	943 431	933 385

Övriga upplupna kostnader omfattar arvoden, el, värme, vatten, sophämtning och trädgårdsskötsel.

Den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Malmö den

Sven-Olof Dahl
Ordförande

Fredrik Björklund
Styrelseledamot

Ulf Hirvonen
Styrelseledamot

Jonas Bergqvist
Styrelseledamot

Tobias Lundström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Thaha Osman
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Krüger
av föreningen utsedd revisor

Jesper Lyng Frostholm
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vadsbo i Malmö, org.nr. 746000-5007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vadsbo i Malmö för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

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 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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. Risken 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 Vadsbo i Malmö för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 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 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

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Krüger
Av föreningen vald revisor

Jesper Lynf Frostholm
Av föreningen vald revisor

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.