



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Priorn i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Priorn i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6120 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-05-08.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Priorn 3	Malmö Kommun	10 år	2028-04-01	1945

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. 2024-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	p-platser	0
115	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 433
Totalt 116 objekt		6 433

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1 rok, 71 st 2 rok, 20 st 3 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Skans	Ordförande	2015-12-28	2023-11-29
Emelie Alsén	Ordförande	2023-11-29	
Emelie Alsén	Suppleant	2021-11-25	2023-11-29
Bibi Elisabeth Eriksson	Ledamot	2015-12-10	
Åke Ljunggren	Ledamot	2018-11-29	
Dorothea Lai	Ledamot	2017-11-28	
Ann Dahlén	Ledamot	2023-11-29	
Soossan Zarghamian	Ledamot	2019-11-26	2024-04-03
Matilda Winberg	Ledamot	2021-01-11	2023-11-29
Gunilla Eriksson	Suppleant	2015-12-16	2023-11-29
Agneta Hejll	Suppleant	2021-11-25	
Måns Ekander	Suppleant	2023-11-29	
Camilla Thunell	Suppleant	2015-01-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emelie Alsén och Ann Dahlén.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Emelie Alsén, Bibi Elisabeth Eriksson och Åke Ljunggren.

Revisorer har varit: Bo Håkanson och Eva Olsson valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Tobias Hultqvist (sammankallande), Tobias Hultqvist samt Anneli Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-27. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

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.

Styrelsen har efter genomgång av budgeten för 2024/2025 tagit beslut om att höja avgifterna med 8 % fr o m 2025-01-01.

Nuvarande styrelse valdes på årsstämman i november 2023. Då valdes även en ny ordförande efter att dåvarande ordförande av sagt sig omval på grund av flytt.

I början av 2024 fanns inget större underhåll inplanerat under räkenskapsåret. De större posterna i underhållsplanen de

kommande åren var hissbyte och nytt värmesystem. Inga beslut fanns om att påbörja dessa arbeten.

Hissarna i föreningen är av äldre modell och har på senare tid krävt mer och mer reparationer. I början på juli i år stannade hissen i trappa E, teknikern på plats för att laga den gav styrelsen uppmaningen att hissen behöver bytas ut. Tidigare har byte av hissarna flyttats fram i underhållsplanen då det gått att laga de fel som uppstått. Nuvarande styrelse har inställningen att hissarna behöver bytas ut snarast, och arbetet med att upphandla hissbytet har påbörjats. Kostnader för hissbytet låg i några år fram i tiden i underhållsplanen och var därmed inte budgeterat för 2024/2025. Det faktum att hissbytet blivit aktuellt med kort varsel innebär att delar av kostnaden finansieras med lån och avgiften behöver höjas för att finansiera detta. Avgiften höjs med 8% fr.o.m. 2025-01-01.

Styrelsen ser ett behov av att arbeta mer aktivt med underhållsplanen framöver för att ha en mer tillförlitlig bild av framtida investeringar och behov av avgiftshöjningar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1999	Balkongrenovering
2002	Byta av köksavlopp
2002	Elrenovering
2003	Målning av trpphus
2004	Låssystem
2005	Byte av tak, stuprör och hängrännor
2009	Samlingsrum och gästrum byggdes
2011	Brandlarm
2013	Utluftsventilation
2014	Byte av samtliga fönster och balkongdörrar
2015	Omfogning av delar av fasaden
2017	Relining av avloppsstammar till badrummen

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

Modernisering av hissar under 2025.

Årtal	Ändamål
2025	Byte tvättmaskin/torktumlare
25/26	Värmeväxlare
26/27	Ädelputs
27/28	Träpanel, byte/strykning
27/28	Målning källare inkl. golv
27/28	Avloppsledningar, rensning
27-29	Byte tvättmaskin/torktumlare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 144 och under året har det tillkommit 20 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 148.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	157	132	179	189	183
Skuldsättning, kr/kvm	2 347	2 347	2 347	2 425	2 425
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 347	2 347	2 347	2 425	2 425
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	284	264	230	215	212
Årsavgifter, kr/kvm	958	905	863	858	841
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	99	99	98
Totala intäkter, kr/kvm	974	937	874	869	856
Nettoomsättning, tkr	6 165	5 823	5 553	5 521	5 411
Resultat efter finansiella poster, tkr	66	67	325	233	260
Soliditet, %	46	46	46	44	41

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Nyckeltalen för tidigare år har beräknats så att de ska vara jämförbara med mellan åren.

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	127 702	0	0	127 702
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 495 711	0	-77 876	5 417 835
S:a bundet eget kapital, kr	5 623 413	0	-77 876	5 545 537
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 289 214	67 088	77 876	8 434 177
Årets resultat, kr	67 088	-67 088	66 374	66 374
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 356 302	0	144 250	8 500 551
S:a eget kapital, kr	13 979 715	0	66 374	14 046 088

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 96 000 kr samt ianspråktagande skett med 173 876 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	8 356 302
Årets resultat, kr	66 374
Reservation till underhållsfond, kr	-96 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	173 875
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 500 551

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 500 551

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

6 165 233

5 823 353

Övriga intäkter

3

98 499

206 084

6 263 732**6 029 437****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-230 404

-332 546

Planerat underhåll

5

-173 877

-7 044

Fastighetsavgift/skatt

-180 751

-185 534

Driftskostnader

6

-3 887 467

-3 822 174

Övriga kostnader

7

-299 690

-304 179

Personalkostnader

8

-254 019

-277 661

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-776 102

-772 582

-5 802 310**-5 701 720****Rörelseresultat****461 422****327 717****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

6 704

2 421

Räntekostnader och liknande resultatposter

-401 752

-263 050

-395 048**-260 629****Årets resultat****66 374****67 088**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	26 769 380	27 545 483
		26 769 380	27 545 483
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		26 770 880	27 546 983
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 149	1 672
Avräkningskonto HSB Malmö		2 812 323	1 928 967
Övriga fordringar	11	197 949	191 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	529 984	504 101
		3 543 405	2 626 568
Summa omsättningstillgångar		3 543 405	2 626 568
SUMMA TILLGÅNGAR		30 314 285	30 173 551

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		127 702	127 702
Fond för yttre underhåll	13	5 417 835	5 495 711
		5 545 537	5 623 413
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		8 434 177	8 289 214
Årets resultat		66 374	67 088
		8 500 551	8 356 302
Summa eget kapital		14 046 088	13 979 715
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	15 100 000	10 100 000
Summa långfristiga skulder		15 100 000	10 100 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	0	5 000 000
Leverantörsskulder		222 332	100 078
Aktuella skatteskulder		11 571	13 555
Övriga skulder		1 020	660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	933 274	979 543
Summa kortfristiga skulder		1 168 197	6 093 836
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 314 285	30 173 551

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

66 374

67 088

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

776 102

772 582

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****842 476****839 670****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-33 481

-182 336

Förändring av kortfristiga skulder

74 361

119 910

Kassaflöde från den löpande verksamheten**883 356****777 244****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-420 713

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****-420 713****Årets kassaflöde****883 356****356 531****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 928 967

1 572 436

Likvida medel vid årets slut**2 812 323****1 928 967**

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. Enligt ny 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 47år. 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 1,77 %.

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	5 883 604	5 589 420
Hysesintäkter p-platser	3 025	0
Intäkter IMD el	278 604	233 933
	6 165 233	5 823 353

I årsavgiften ingår värme & vatten, el debiteras enligt förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
El stöd	0	152 575
Övriga intäkter	91 208	53 509
Ersättning från försäkringsbolag	7 291	0
	98 499	206 084

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande underhåll bostäder	0	1 276
Löpande underhåll gemensamma utrymmen	21 067	36 614
Löpande underhåll tvättutrustning	45 478	38 563
Löpande underhåll av installationer	27 243	114 029
Löpande underhåll VA/ Sanitet	8 332	42 523
Löpande underhåll värme	10 706	1 488
Löpande underhåll el	18 416	0
Löpande underhåll markytor	17 201	3 971
Löpande underhåll hissar	59 452	17 042
Löpande underhåll tele/ TV/passagesystem	0	0
Löpande underhåll byggnad utvändigt	22 509	0
Försäkringsskador		77 040
	230 404	332 546

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	58 721	7 044
Periodiskt underhåll installationer	115 156	0
	173 877	7 044

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	692 776	765 948
El	399 822	385 148
Uppvärmning	1 064 110	998 883
Vatten och avlopp / VA	360 846	315 960
Sophämtning, avfall, renhållning	97 980	125 231
Tomträttsavgälder	964 950	964 950
Kabel -TV	13 565	35 312
Bredband	147 921	88 164
Övrigt	145 498	142 578
	3 887 468	3 822 174

Gällande tomträttsavgäld gäller fr. o. m. 2019-01-01. Nästa reglering kommer ske 2029-01-01.

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	150 927	156 262
Revisionsarvoden	12 000	12 075
Övriga externa kostnader	136 764	135 842
	299 691	304 179

Not 8 Personalkostnader och arvoden

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	191 917	224 886
Revisionsarvode	16 338	700
	208 255	225 586
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	45 764	52 075
	45 764	52 075
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	254 019	277 661

Not 9 Byggnader

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	43 823 463	43 383 156
Inköp		440 307
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 823 463	43 823 463
Ingående avskrivningar	-16 277 980	-15 505 398
Årets avskrivningar	-776 102	-772 582
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 054 082	-16 277 980
Utgående redovisat värde	26 769 381	27 545 483
Taxeringsvärden byggnader	66 000 000	66 000 000
Taxeringsvärden mark	51 000 000	51 000 000
	117 000 000	117 000 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 000	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Utgående redovisat värde	1 500	1 500

Not 11 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	197 949	191 828
	197 949	191 828

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Uppl. intäkter förbrukningskostnader (IMD)	79 201	75 960
Förutbetald kostnad tomträtsavgäld	321 650	321 650
Förutbetald kostnad fastighetsförsäkring	40 742	36 421
Förutbetald kostnad Anticimex	47 142	43 784
Övriga förutbetalda kostnader	39 787	25 270
Uppl ränteintäkter	1 462	1 016
	529 984	504 101

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Fond för yttre underhåll	5 495 711	5 324 755
Reservering	96 000	178 000
Ianspråktagande	-173 876	-7 044
	5 417 835	5 495 711

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	20 343 000	20 343 000
	20 343 000	20 343 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Stadshypotek	1,06	2028-09-30	4 500 000	4 500 000
Stadshypotek	3,73	2025-12-01	3 300 000	3 300 000
Stadshypotek	1,60	2031-03-30	2 300 000	2 300 000
Stadshypotek	4,35	2026-10-30	5 000 000	5 000 000
			15 100 000	15 100 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

0 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 0 kr

Beräknad skuld om 5 år 15 100 000 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	0	5 000 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	12 800 000	3 300 000
Beräknad skuld som förfaller inom 6-10 år	2 300 000	6 800 000
	15 100 000	15 100 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknat arvode för revision	12 500	12 000
Övriga upplupna kostnader	366 295	425 452
Förutbetalda hyror och avgifter	500 836	500 366
Upplupna räntekostnader	53 643	41 726
	933 274	979 544

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Malmö

Emelie Alsén
Ordförande

Dorothea Lai

Åke Ljunggren

Ann Dahlen

Bibi Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Morgan Nilsson
BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Olsson
Av föreningen utsedd revisor

Bo Håkansson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Priorn i Malmö, org.nr. 746000-6120

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Priorn 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 2024-08-31 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 Bostadsrättsförening Priorn 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. Revisor 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

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Håkansson
Av föreningen vald revisor

Eva Olsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

EMELIE ALSÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 11:14:35



DOROTHEA LAI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 10:49:38



ÅKE LJUNGGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-24 kl. 09:17:03



BIBI ELISABETH ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 14:35:38



ANN DAHLEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 14:40:19



EVA OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-02 kl. 15:04:10



BO HÅKANSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-30 kl. 17:27:13



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-04 kl. 10:43:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

EVA OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-02 kl. 15:10:35



BO HÅKANSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-30 kl. 17:26:53



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-04 kl. 10:44:16



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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