



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Samarbete i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Samarbete i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6104 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 1940. Föreningens stadgar registrerades senast 2005-09-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Visheten 4	1940-03-11	1940

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	35
1	förråd	0
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 785
Totalt 45 objekt		1 820

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 30 st 1 rok, 12 st 2 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Visheten GA:1	G:A		1 / 2	Sophus

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Emma Berg	Ordförande	2023-07-13	
Minna Holmqvist	Ledamot	2020-07-02	
Ronny Hansson	Ledamot	2022-06-21	2024-07-12
Christoffer Stuveback	Ledamot	2023-07-13	2024-01-15
Jakob Fyledal	Ledamot	2024-07-12	
Pontus Persson	Ledamot	2022-06-21	2024-07-12
Felix Bergman	Ledamot	2024-07-12	
Alice Jones	Ledamot	2024-07-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emma Berg och Minna Holmqvist.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Minna Holmqvist, Christoffer Stuveback, Emma Berg, Pontus Persson, Felix Bergman och Alice Jones.

Revisorer har varit: Alex Huynh vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Marthe Aune Eriksen (sammankallande) och Felicia Korecic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2023-09-12.

2024:

- * Nya stadgar genomförda
- * Bundit om lån, Stadhypotek, 3mån.
- * OVK genomförd
- * Ny styrelse: 3 nya styrelsemedlemmar: Alice Jones, Jakob Fyledal och Felix Bergman. Emma Berg och Minna Holmqvist kvar från föregående år.
- * Restaurering av badrum slutfört för en av boende som tidigare varit utan. Haterades av förvaltningen

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



- * Miljöhuset målades om 2024
- * Trapphusen skall målas om hösten 2025
- * Taggsystem skall bytas enligt underhållsplan inom 5 år
- * Ytterdörrar skall bytas

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 59.

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	165	69	238	181	285
Skuldsättning, kr/kvm	1 755	1 772	2 255	2 277	2 299
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 755	1 772	2 255	2 277	2 299
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	334	311	264	257	214
Årsavgifter, kr/kvm	1 003	940	898	896	829
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	95	96	95
Totala intäkter, kr/kvm	1 070	992	942	930	870
Nettoomsättning, tkr	1 873	1 755	1 675	1 631	1 547
Resultat efter finansiella poster, tkr	103	-31	197	188	275
Soliditet, %	35	34	30	27	22

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	25 499	0	0	25 499
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	689 899	0	100 776	790 675
S:a bundet eget kapital, kr	715 398	0	100 776	816 174
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 178 959	-31 410	-100 776	1 046 773
Årets resultat, kr	-31 410	31 410	103 473	103 473
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 147 549	0	2 697	1 150 246
S:a eget kapital, kr	1 862 947	0	103 473	1 966 420

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 121 000 kr samt ianspråktagande skett med 20 224 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	1 147 548
Årets resultat, kr	103 473
Reservation till underhållsfond, kr	-121 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	20 224
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 150 245

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 150 245
------------------------------------	------------------

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	1 872 753	1 754 652
Övriga intäkter	3	74 280	50 436
		1 947 033	1 805 088

Rörelsens kostnader

Löpande underhåll	4	-31 207	-158 466
Planerat underhåll	5	-20 224	0
Fastighetsavgift/skatt		-69 670	-73 106
Driftskostnader	6	-1 007 051	-908 553
Övriga kostnader	7	-355 971	-363 126
Personalkostnader	8	-100 842	-104 238
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-176 918	-176 919
		-1 761 883	-1 784 408

Rörelseresultat**185 150****20 680****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 132	2 057
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 809	-54 147
		-81 677	-52 090

Årets resultat**103 473****-31 410**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	4 348 405	4 525 324
		4 348 405	4 525 324
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	1 300	1 300
		1 300	1 300
Summa anläggningstillgångar		4 349 705	4 526 624
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 731	0
Avgifts- och hyresfordringar		1 433	60
Avräkningskonto HSB Malmö		1 163 510	924 816
Övriga fordringar	11	7 160	5 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	47 342	46 181
		1 231 176	976 822
<i>Kassa och bank</i>		3 641	3 641
Summa omsättningstillgångar		1 234 817	980 463
SUMMA TILLGÅNGAR		5 584 523	5 507 087

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 499	25 499
Fond för yttre underhåll	13	790 675	689 899
		816 174	715 398
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 046 772	1 178 959
Årets resultat		103 473	-31 410
		1 150 246	1 147 548
Summa eget kapital		1 966 420	1 862 947
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	1 787 420	1 842 500
Summa långfristiga skulder		1 787 420	1 842 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	1 407 500	1 382 420
Leverantörsskulder		91 278	91 490
Aktuella skatteskulder		1 697	3 743
Övriga skulder		8 809	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	321 398	323 987
Summa kortfristiga skulder		1 830 683	1 801 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 584 523	5 507 087

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

103 473

-31 410

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

176 918

176 919

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****280 392****145 508****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-15 660

3 165

Förändring av kortfristiga skulder

3 963

73 792

Kassaflöde från den löpande verksamheten**268 695****222 465****Finansieringsverksamheten**

Förändring av lån

-30 000

-878 750

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-30 000****-878 750****Årets kassaflöde****238 695****-656 285****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

928 457

1 584 741

Likvida medel vid årets slut**1 167 151****928 457**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 38 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 1,86 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 3 046 865 kr (fg år 3 046 865 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 691 268	1 580 676
Årsavgifter lokaler	47 280	44 184
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	86 697	85 176
Markhyra	47 340	44 448
Årsavgift lokaler vatten, ej moms	168	168
	1 872 753	1 754 652

I årsavgifter ingår el, vatten, värme samt bredband. Avgiften för bredband redovisas separat i noten.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Ersättning från försäkringsbolag	16 099	0
Erhållna bidrag	0	19 250
Övriga intäkter *	58 181	31 186
	74 280	50 436

* Övriga intäkter omfattar överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter, andrahandsuthyrningar m m.

Not 4 Löpande underhåll

	2024	2023
Löpande UH av gemensamma utrymmen	1 000	0
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	12 523	5 115
Reparationer av installationer	1 000	1 375
Löpande UH, VA/sanitet	750	10 028
Reparationer, Värme	0	1 991
Reparationer, Ventilation	6 819	0
Reparation av markytor	2 625	13 928
Reparation försäkringsärende	-30 885	116 874
Löpande UH, övrigt	0	9 155
Löpande UH av byggnader utvändigt	37 375	0
	31 207	158 466

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	20 224	0
	20 224	0

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	132 035	135 579
El	77 654	72 260
Uppvärmning	389 949	367 256
Vatten	139 996	125 727
Sophämtning	22 747	31 792
Obligatortisk ventilationskontroll (OVK)	43 982	0
Skadegörelse	11 930	0
Arvode teknisk förvaltning	5 750	0
Öresavrundning	1	0
Övriga avgifter*	183 007	175 939
	1 007 051	908 553

* Övriga avgifter avser fastighetsförsäkring, brandskydd, kabel-tv och bredband.

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	200 524	199 549
Revisionsarvoden	16 875	11 800
Övriga kostnader *	138 572	151 777
	355 971	363 126

Övriga kostnader avser avgifter för juridiska åtgärder, underhållsplan, medlemsavgift HSB, överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter, konsultarvoden m m.

Not 8 Arvoden och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	68 580	72 396
Ersättningar till övriga förtroendevalda	5 334	4 400
Revisorsarvode	2 819	2 520
	76 733	79 316
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	24 109	24 922
	24 109	24 922
Totala arvoden, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	100 842	104 238

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 504 030	9 504 030
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 504 030	9 504 030
Ingående avskrivningar	-5 018 706	-4 841 788
Årets avskrivningar	-176 918	-176 919
Korrigerering	-1	1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 195 625	-5 018 706
Mark	40 000	40 000
Utgående värde mark	40 000	40 000
Bokfört värde byggnader och mark	4 348 405	4 525 324
Taxeringsvärden byggnader	14 191 000	14 191 000
Taxeringsvärden mark	8 271 000	8 271 000
	22 462 000	22 462 000

Not 10 Andelar

	2024-12-31	2023-12-31
HSB Malmö	500	500
Fonus	800	800
	1 300	1 300

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	7 160	5 765
	7 160	5 765

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 342	46 181
	47 342	46 181

Förutbetalda kostnader avser kabel-TV och fastighetsförsäkring.

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	689 899	546 899
Avsättning	121 000	143 000
Ianspråktagande	-20 224	0
	790 675	689 899

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	4 775 000	4 775 000
	4 775 000	4 775 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

1 407 500 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 30 000 kr.

Beräknad skuld om 5 år är 3 044 920 kr

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 407 500	1 382 420
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	1 787 420	1 842 500
	3 194 920	3 224 920

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB Bolån	1,14	2025-04-28	1 842 500	1 857 500
Stadshypotek	3,17	2025-11-28	1 352 420	1 367 420
			3 194 920	3 224 920

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	5 850	6 773
Förutbetalda hyror och avgifter	153 927	138 610
Upplupna arvoden och sociala avgifter	69 630	93 072
Beräknat arvode för revision	15 000	11 500
Upplupen el	6 595	6 240
Upplupen värme	50 546	52 643
Upplupen vatten	11 746	0
Upplupen fastighetsförvaltning	0	7 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 104	7 778
	321 398	323 987

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Emma Berg
Ordförande

Minna Holmkvist
Ledamot

Alice Jones
Ledamot

Felix Bergman
Ledamot

Jakob Fyledal
Ledamot

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

Thaha Osman
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

Alex Huynh
av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Samarbete i Malmö, org.nr. 746000-6104

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Samarbete 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt 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 Samarbete 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 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

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alex Huynh
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

EMMA BERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 18:42:37



ALICE JONES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 00:30:33



MINNA HOLMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 21:26:27



JAKOB FYLEDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 10:39:09



FELIX BERGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 21:38:36



ALEX HUYNH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 06:53:18



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 08:54:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ALEX HUYNH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 06:52:33



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 08:53:06



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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