



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening
Björknäs i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Björknäs i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5577 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-01-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dressören 1	1962-04-24	1962
Eldslukaren 8	1962-04-24	1962

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
41	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 122
Totalt 41 objekt		4 122

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Rickard Deltinger	Ordförande	2017-11-08
Torbjörn Gertre	Ledamot	2016-02-20
Christl Everum	Ledamot	2017-10-30
Bo Westerlund	Ledamot	2016-06-20
Viktoria Sjöberg	Ledamot	2019-03-05
Rebecca Rosén	Suppleant	2019-03-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Torbjörn Gertre, Viktoria Sjöberg samt Rebecca



Rosén.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Torbjörn Gertre, Rickard Deltinger, Christl Everum och Viktoria Sjöberg.

Revisorer har varit: Nara Pringprayong med Marian Bergvall som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Susanne Rosén (sammankallande) och Bente Svärd, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-15. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar varav en fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

Detta beroende på att nya lån varit nödvändiga på grund av renoveringar.

Årsavgiften kommer höjas fr.o.m 2025-01-01 med +3%.

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 2024-05-16.

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.

Projektet byte av kall, varmvatten och avloppsrör har genomförts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts

Årtal	Åtgärd
96	Omläggning tak
04	Byte av garageportar samt fönster
11	Asfaltering gatorna
14	Byte av värmecentral
15	Byte fjärrvärmekulvertar
19	Uppställningsplats för soptunnor. Byte av fjärrvärmekulvertar hus 16-17 A
23	Byte avloppsrör
24	Byte kall och varmvattensrör.

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

Planeras att under de kommande verksamhetsåren byta yttertaken.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	181	122	185	166	210
Skuldsättning, kr/kvm	2 413	2 486	1 467	1 540	1 613
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 413	2 486	1 437	1 540	1 613
Räntekänslighet, %	3	4	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	243	227	202	189	180
Årsavgifter, kr/kvm	739	682	655	647	643
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	741	684	657	649	645
Nettoomsättning, tkr	3 046	2 810	2 701	2 666	2 648
Resultat efter finansiella poster, tkr	366	274	538	458	574
Soliditet, %	38	36	47	44	41

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	849 000	0	0	849 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 185 828	0	42 450	1 228 278
S:a bundet eget kapital, kr	2 034 828	0	42 450	2 077 278
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 814 051	273 572	-42 450	4 045 173
Årets resultat, kr	273 572	-273 572	366 074	366 074
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 087 623	0	323 624	4 411 247
S:a eget kapital, kr	6 122 451	0	366 074	6 488 525

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 81 000 kr samt ianspråktagande skett med 38 550 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	4 087 623
Årets resultat, kr	366 074
Reservation till underhållsfond, kr	-81 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	38 550
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 411 247

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 411 247

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

Resultaträkning	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 045 564	2 809 752
Övriga intäkter	3	9 270	10 468
		3 054 834	2 820 220
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-99 398	-237 054
Planerat underhåll		-38 550	0
Fastighetsavgift/skatt		-390 525	-380 767
Driftskostnader	5	-1 350 261	-1 240 746
Övriga kostnader	6	-165 714	-231 362
Personalkostnader	7	-108 943	-108 484
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-340 534	-228 087
		-2 493 925	-2 426 500
Rörelseresultat		560 909	393 720
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 581	32 130
Räntekostnader och liknande resultatposter		-235 416	-152 279
		-194 835	-120 149
Årets resultat		366 074	273 572

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	11 799 949	12 140 483
Pågående nyanläggningar	9	4 735 598	133 598
		16 535 547	12 274 081
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 536 047	12 274 581
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		413 937	2 240 518
Övriga fordringar	11	23 843	24 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	37 028	46 241
		474 808	2 310 885
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	2 350 000
		0	2 350 000
Summa omsättningstillgångar		474 808	4 660 885
SUMMA TILLGÅNGAR		17 010 855	16 935 466

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		849 000	849 000
Fond för yttre underhåll	13	1 228 278	1 185 828
		2 077 278	2 034 828
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 045 173	3 814 051
Årets resultat		366 074	273 572
		4 411 247	4 087 623
Summa eget kapital		6 488 525	6 122 451
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	0	7 545 850
Summa långfristiga skulder		0	7 545 850
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	9 947 450	2 701 600
Leverantörsskulder		42 029	61 582
Aktuella skatteskulder		37 483	45 232
Övriga skulder		240	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	495 128	458 631
Summa kortfristiga skulder		10 522 330	3 267 165
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 010 855	16 935 466

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

366 074

273 572

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

340 534

228 087

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****706 608****501 659****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

9 496

-9 790

Förändring av kortfristiga skulder

9 315

18 608

Kassaflöde från den löpande verksamheten**725 419****510 477****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-4 602 000

-3 068 474

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-4 602 000****-3 068 474****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

0

4 500 000

Amortering av lån

-300 000

-300 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-300 000****4 200 000****Årets kassaflöde****-4 176 581****1 642 003****Likvida medel**

Likvida medel vid årets början

4 590 518

2 948 515

Likvida medel vid årets slut**413 937****4 590 518**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 59 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,76 % och för markanläggningar till 5 %.

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	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Årsavgifter bostäder kapital	3 045 564	2 809 752
	3 045 564	2 809 752

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Överlåtelseavgifter	1 433	3 834
Pantförskrivningsavgifter	1 719	4 956
Påminnelseavgift	294	152
Övriga intäkter ej moms	5 824	1 526
	9 270	10 468

Not 4 Reparationer

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Löpande UH bostäder	18 975	35 019
Löpande UH av gemensamma utrymmen	7 665	3 781
Löpande UH, VA/sanitet	21 974	50 287
Löpande UH, värme	0	1 010
Löpande UH el/tele	0	4 358
Reparationer av byggnader utvändigt	31 534	28 922
Reparation av markytor	13 000	5 979
Reparation försäkringsärende	6 250	107 697
Öresavrundning	0	1
	99 398	237 054

Not 5 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Snörenhållning	33 356	0
Trädgårdsskötsel, grundavtal	101 510	99 795
Elavgifter för drivkraft och belysning	21 538	30 346
Uppvärmning, fjärrvärme	800 373	755 182
Vatten och avlopp / VA	180 718	149 203
Sophämtning	45 172	49 091
Fastighetsförsäkringar	62 811	56 718
Kabel-TV	40 579	37 018
Bredband	61 943	63 394
Förbrukningsmaterial, fastighetsskötsel	2 260	0
Öresavrundning	1	-1
	1 350 261	1 240 746

Not 6 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	101 185	95 795
Underhållsplan	10 085	9 563
Övriga förvaltningskostnader	14 402	14 228
Medlemsavgift HSB	17 430	17 430
Revisionsarvoden - extern revisor	12 300	11 075
Överlåtelseavgifter	1 312	3 833
Pantförskrivningsavgifter	1 718	3 988
Övriga externa kostnader	7 281	75 450
Öresavrundning	1	0
	165 714	231 362

Not 7 Personalkostnader, arvoden och andra ersättningar

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	78 100	77 600
Revisionsarvode	9 372	9 312
Löner och andra ersättningar	5 467	5 433
	92 939	92 345
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	16 004	16 139
	16 004	16 139
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	108 943	108 484

Not 8 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	18 999 122	15 932 372
Årets investering byggnader, relining spillvattenstammar	0	3 066 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 999 122	18 999 122
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-7 020 194	-6 801 186
Årets avskrivningar byggnader	-331 456	-219 008
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-45 390	-36 312
Årets avskrivningar markanläggningar	-9 078	-9 078
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 406 118	-7 065 584
Ingående värde mark	206 945	206 945
Utgående värde mark	206 945	206 945
Bokfört värde byggnader och mark	11 799 949	12 140 483
Taxeringsvärden byggnader	39 360 000	37 351 000
Taxeringsvärden mark	38 622 000	30 258 000
	77 982 000	67 609 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	133 598	131 875
Årets anskaffning	4 602 000	3 068 473
Omfört till byggnader	0	-3 066 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 735 598	133 598
Utgående redovisat värde	4 735 598	133 598

Pågående byggnation avser utbyte av värme- och tappvattenledningar till en beräknad kostnad av 5 000 000 kr. Arbetet beräknas vara slutbesiktigat under hösten 2024.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 11 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	23 843	24 126
	23 843	24 126

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 395	11 680
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 633	34 561
	37 028	46 241

Förutbetalda kostnader avser fastighetsförsäkring, kabel-tv och bredband m m.

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	1 185 828	1 107 828
Avsättning	81 000	78 000
Uttag yttre fond	-38 550	0
	1 228 278	1 185 828

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
SEB Bolån	0,74	2024-06-28	0	2 401 600
SEB Bolån	0,87	2024-09-28	1 900 000	1 900 000
SEB Bolån	0,94	2024-10-28	1 145 850	1 445 850
Handelsbanken	3,85	2025-03-27	4 500 000	4 500 000
SEB Bolån	4,28	2025-06-28	2 401 600	0
			9 947 450	10 247 450

Not 15 Skulder till kreditinstitut

9 947 450 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 300 000 kr.

Beräknad skuld om 5 år är 8 447 450 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	9 947 450	2 701 600
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	0	7 545 850
	9 947 450	10 247 450

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	11 000 600	11 000 600
	11 000 600	11 000 600

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna styrelsearvoden	90 678	88 417
Upplupna revisionsarvode	12 000	10 700
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	28 491	27 781
Upplupen el	1 328	1 150
Upplupen värmekostnad	31 978	32 609
Upplupen vatten	20 481	28 373
Upplupen sophämtning	10 520	8 874
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	0	11 275
Upplupna räntekostnader-lån	37 919	23 192
Förutbetalda hyror och avgifter	261 734	226 261
Öresavrundning	-1	-1
	495 128	458 631

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen

Rickard Deltinger
Ordförande

Christl Everum

Torbjörn Gertre

Viktoria Sjöberg

Bo Westerlund

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

Marie Larsson
Av föreningen vald revisor

Nara Prinprayong
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björknäs i Malmö, org.nr. 746000-5577

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Björknäs i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marie Larsson
Av föreningen vald revisor

Nara Prinprayong
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

RICKARD DELTINGER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-01-08 kl. 17:34:51



VIKTORIA SJÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-09 kl. 17:20:26



CHRISTL EVERUM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-10 kl. 09:15:59



BO WESTERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-09 kl. 10:28:59



TORBJÖRN GERTRE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-09 kl. 12:02:55



MARIE LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-11 kl. 10:30:04



NARA PRINGPRAYONG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-13 kl. 11:32:54



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-15 kl. 18:08:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

MARIE LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-11 kl. 10:25:22



NARA PRINGPRAYONG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-11 kl. 10:18:56



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-15 kl. 18:07:58



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.