



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Valnötén i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Valnöten i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-0750 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 1931. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Valnöten 2	1932-07-27	1932

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
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 858
Totalt 52 objekt		2 858

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 15 st 2 rok, 4 st 3 rok, 4 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Annika Harlegård	Ordförande	2017-06-20	
Christina Thunander	Ledamot	2022-06-28	
Ewa Ahlgren	Ledamot	2022-06-28	2024-09-29
Stefan Andersson	Ledamot	2019-05-30	
Jimmy Pettersson	Ledamot	2019-05-30	
Andreas Martin	Ledamot	2024-09-29	
Olle Rydberg	Ledamot	2024-09-29	
Märta Jonzon	Ledamot	2018-06-07	2024-09-29
Johan Robbe	Ledamot	2021-10-05	2024-09-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Martin, Jimmy Pettersson, Stefan Andersson och Annika Harlegård.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annika Harlegård, Stefan Andersson, Jimmy Pettersson, Andreas Martin, Märta Jonzon och Johan Robbe.

Revisorer har varit: Sanna Kozak-Dehlin och Karin Andersson (suppleant) valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Klara Mulder (sammankallande) och Gösta Lempert, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. Antalet deltagare på stämman var 24 varav 22 var röstberättigade. Ingen med fullmakt.

Extra stämman den 2024-08-28.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2025-01-19.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Nya huvudledningar el till lägenheter - 2010

Omfogning av fasaden mot gården - 2012

Relining av samtliga avloppsstammar - 2013

Målning av fönster mot framsida - 2015
Målning av fasad mot framsida, inkl sockel - 2015
Installation av nya imkanaler för ventilationen i skorstenarna - 2015
Lagt nytt tak - 2015
Målat trapphusen – 2017
Blästrat, målat och klotterskyddat sockeln mot gata – 2019
Totalrensning och OVK av ventilationen – 2019
Underhållsspolning avloppsstammar – 2019
Spolning och filmning samtliga dagvattenledningar och stuprör - 2019
Nya torktumlare i båda tvättstugorna - 2020
Nya portar i ek på Mäster Henriksgatan 10B – 2020
Byte cirkulations- och värmepump fjärrvärmecentral – 2020
Målning vädringsbalkonger, räcke och betongplatta – 2021
Nytt torkskåp i tvättstuga Mäster Danielsgatan – 2021
Ny ytterbelysning 2022
2 nya el-centraler 2022
Installation av IMD (gemensam el) 2022
Ny tvättmaskin i tvättstuga Mäster Danielsgatan – 2022
Renovering av fönster mot gata samt installation av ECO-glas - 2022 och 2023
Nya porttelefoner - 2024
Målning entrédörrar + portar och källarfönster på gården - 2024
Ny tvättmaskin i tvättstuga Bokhållaregatan - 2024
Ny luftavfuktare tvättstuga Bokhållaregatan - 2024

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

Årtal	Åtgärd
2025	Måla källarfönster mot gata
2025	OVK + rensning av ventilationssystem
2025	Spolning avloppsledningar
2029	Målning sockel mot gata

Styrelsen undersöker även möjligheten att bygga en övernattningslägenhet i det som kallas för Kolkällaren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 84.

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	81	97	67	47	74
Skuldsättning, kr/kvm	3 484	3 801	3 834	2 468	2 501
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 484	3 801	3 834	2 468	2 501
Räntekänslighet, %	4	5	6	4	4
Energikostnad, kr/kvm	277	254	217	195	173
Årsavgifter, kr/kvm	775	740	673	623	577
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	789	765	693	643	597
Nettoomsättning, tkr	2 214	2 114	1 925	1 781	1 650
Resultat efter finansiella poster, tkr	-397	9	169	273	319
Soliditet, %	15	17	17	25	26

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. I beräkningen ingår IMD-el och bredbandsavgift.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på kostnader för planerat underhåll som byte av porttelefon, målning av entrédörrar och byte av tvättmaskin. Dessutom ökade personalkostnaderna pga stämmobeslut 2024 gällande arvoden till styrelse (2ggr prisbasbelopp, tidigare 1ggr), revisor +4%) och valberedning (+3%).

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 71 528 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 81 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparat har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 3% från 2025-01-01, samt att dra ner på trappstädningen till varannan vecka under nio månader - en besparing på 50.000kr/år. Styrelsen kommer även under 2025 förhandla om föreningens lån och slå ihop de fyra lånen vi har till två lån totalt, fördelade på två kreditgivare.

Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer och investeringsbehov.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	130 000	0	0	130 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 311 857	0	0	2 311 857
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 077 114	0	-218 938	858 176
S:a bundet eget kapital, kr	3 518 971	0	-218 938	3 300 033
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 234 445	8 808	218 938	-1 006 699
Årets resultat, kr	8 808	-8 808	-397 048	-397 048
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 225 637	0	-178 110	-1 403 747
S:a eget kapital, kr	2 293 334	0	-397 048	1 896 286

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 33 000 kr samt ianspråktagande skett med 251 938 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	-1 225 637
Årets resultat, kr	-397 048
Reservation till underhållsfond, kr	-33 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	251 938
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 403 747

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 403 747

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

2 213 719

2 114 206

Övriga intäkter

3

42 033

71 248

2 255 752**2 185 454****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-66 830

-36 280

Planerat underhåll

5

-251 938

0

Fastighetsavgift/skatt

-86 390

-84 217

Driftskostnader

6

-1 257 946

-1 219 252

Övriga kostnader

7

-178 763

-180 677

Personalkostnader

8

-167 459

-79 349

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-375 579

-306 146

-2 384 905**-1 905 921****Rörelseresultat****-129 153****279 533****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

4 523

4 546

Räntekostnader och liknande resultatposter

-272 417

-275 272

-267 894**-270 726****Årets resultat****-397 048****8 808**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	11 163 751	8 373 177
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	2 845 903
		11 163 751	11 219 080
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	11	991	991
		991	991
Summa anläggningstillgångar		11 164 742	11 220 071
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		904	3 633
Avräkningskonto HSB Malmö		1 063 150	2 219 372
Övriga fordringar	12	128 771	112 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	139 509	136 271
		1 332 334	2 471 451
Summa omsättningstillgångar		1 332 334	2 471 451
SUMMA TILLGÅNGAR		12 497 076	13 691 522

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		130 000	130 000
Upplåtelseavgifter		2 311 857	2 311 857
Fond för yttre underhåll	14	858 176	1 077 114
		3 300 033	3 518 971
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 006 699	-1 234 445
Årets resultat		-397 048	8 808
		-1 403 747	-1 225 637
Summa eget kapital		1 896 286	2 293 334
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	0	9 956 230
Summa långfristiga skulder		0	9 956 230
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	9 956 230	907 500
Leverantörsskulder		137 068	103 909
Övriga skulder		38 746	34 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	468 746	395 748
Summa kortfristiga skulder		10 600 790	1 441 958
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 497 076	13 691 522

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-312023-01-01
-2023-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-397 048

8 808

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

375 579

306 146

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital**-21 469****314 954****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-17 105

-71 708

Förändring av kortfristiga skulder

110 102

42 898

Kassaflöde från den löpande verksamheten**71 528****286 144****Investeringsverksamheten**

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar

-320 250

-1 850 800

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-320 250****-1 850 800****Finansieringsverksamheten**

Upptagna/amortering av lån

-907 500

-95 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-907 500****-95 000****Årets kassaflöde****-1 156 222****-1 659 656****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

2 219 372

3 879 028

Likvida medel vid årets slut**1 063 150****2 219 372**

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.

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 2,48 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges. Sammanslagningen av lägenheterna har inte föranlett någon förändring av andelstal och har inte påverkat resultatet eller det egna kapitalet.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 995 027	1 883 436
Debitering IMD El	112 612	124 690
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	106 080	106 080
	2 213 719	2 114 206

I årsavgiften ingår värme och vatten.
IMD-el debiteras enligt förbrukning.
Internetuppkoppling debiteras separat.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	35 269	28 502
Påminnelseavgift	120	600
Andrahandsuthyrning	6 644	5 256
Elstöd	0	36 890
	42 033	71 248

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande underhåll av bostäder	0	1 375
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	12 380	3 736
Löpande underhåll tvättutrustning	19 862	7 879
Löpande underhåll Va/sanitet	12 312	3 500
Löpande underhåll ventilation	4 235	0
Löpande underhåll el	4 724	9 261
Löpande underhåll av markytor	9 151	7 802
Reparationer av installationer	0	2 238
Reparation av garage	0	490
Skadegörelse	4 165	0
	66 829	36 281

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	43 774	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	52 500	0
Planerat uh av installationer	107 500	0
Planerat uh ventilation	48 164	0
	251 938	0

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalsvård	193 189	216 192
El	204 454	189 060
Uppvärmning	406 901	377 957
Vatten	181 357	158 814
Sophämtning, källsortering, container	45 425	78 805
Övriga avgifter -väghållning, bredband, kabel-TV, försäkring	226 620	198 423
	1 257 946	1 219 251

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	97 780	85 992
Revisionsarvoden - extern revisor	13 185	16 700
Övriga externa kostnader	67 798	77 985
	178 763	180 677

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	114 599	52 499
Arvoden valberedning	6 876	3 150
Arvode revisorer	9 168	6 132
	130 643	61 781
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	36 816	17 568
	36 816	17 568
Totala arvoden, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	167 459	79 349

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 983 377	11 983 377
Årets investering - renovering fönster	3 166 153	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 149 530	11 983 377
Ingående avskrivningar	-3 850 200	-3 544 041
Årets avskrivningar	-375 579	-306 159
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 225 779	-3 850 200
Mark	240 000	240 000
Utgående värde mark	240 000	240 000
Bokfört värde byggnader och mark	11 163 751	8 373 177
Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark	19 200 000	19 200 000
	45 200 000	45 200 000
Bokfört värde byggnader	10 923 751	8 133 177
Bokfört värde mark	240 000	240 000
	11 163 751	8 373 177

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 845 903	995 090
Inköp - renovering fönster	320 250	1 850 813
Aktivering investering fönster	-3 166 153	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 845 903
Utgående redovisat värde	0	2 845 903

Not 11 Andelar

	Anskaffn. värde	Bokfört värde
Namn		
HSB Malmö	500	500
Fonus	491	491
	991	991

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	122 948	104 179
Betald preliminär F-skatt	-8 383	-8 383
Skattefordringar	14 206	16 379
	128 771	112 175

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna IMDel-intäkter	44 899	43 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 610	92 771
	139 509	136 271

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	1 077 114	1 062 114
Avsättning	33 000	15 000
Ianspråktagande	-251 938	0
	858 176	1 077 114

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	11 503 000	11 503 000
	11 503 000	11 503 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

9 956 230 kr av föreningens fastighetslån har en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 907 500 kr
Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 9 531 230 kr om fem år.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	9 956 230	907 500
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	0	9 956 230
	9 956 230	10 863 730

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,160	2025-09-01	443 730	478 730
SEB Bolån	1,240	2024-12-28	0	822 500
Stadshypotek	1,320	2025-03-30	1 000 000	1 000 000
SEB Bolån	2,340	2025-03-28	4 512 500	4 562 500
Stadshypotek	3,080	2025-06-01	4 000 000	4 000 000
			9 956 230	10 863 730

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	2 074	2 254
Förutbetalda hyror och avgifter	188 380	175 902
Upplupen värmekostnad	54 546	58 328
Upplupen elkostnad	18 840	16 599
Övriga upplupna kostnader, styrelsearvode, revision mm	185 602	125 397
Upplupen vatten och sophämtning	19 305	17 269
	468 747	395 749

Digitalt signerad av

Malmö den

Annika Harlegård
Ordförande

Stefan Andersson

Andreas Martin

Jimmy Pettersson

Olle Rydberg

Christina Thunander

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

Alexandra Ong
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sanna Kozak Dehlin
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Valnötén i Malmö, org.nr. 746000-0750

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Valnötén i Malmö för räkenskapsåret 2024.

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. 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.

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 Bostadsrättsförening Valnötén i Malmö för räkenskapsåret 2024 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

Sanna Kozak-Dehlin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANNIKA HARLEGÅRD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 16:39:50



ANDREAS MARTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 07:09:00



JIMMY PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 14:21:48



STEFAN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 11:35:18



CHRISTINA THUNANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 08:52:54



OLLE RYDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 15:53:47



SANNA KOZAK DEHLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 09:28:49



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 13:43:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

SANNA KOZAK DEHLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 09:30:33



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 13:43:27



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.