



ÅRSREDOVISNING

1/1 2024 – 31/12 2024

**HSB BRF
SOLBACKEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



rJxHOLnvtKx-r1bUdlhvKJI

Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Solbacken i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt (belopp i kr)	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-12-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hackan 1	2021	Malmö
Tjugan 1	2021	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1969

Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 4 052 kvm lägenhetsyta samt 1 481 kvm garage, förråd och värmecentral. Byggnadernas totalyta är 5 533 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anneli Vallée	Ordförande
Kristian Carlsson	Vice ordförande
Gunnel Johansson	Sekreterare
Sine Nyhold Jochumsen	Styrelseledamot utsedd av HSB
Ulla Lilja	Styrelseledamot
Jonny Harborg	Styrelseledamot
Katarina Möllerberg	Suppleant
Josefine Andersson	Suppleant

Samtliga stämموvalda ledamöter och suppleanter är valda på två år. Vid stämman 2025 utgår mandattiden för styrelseledamöterna Kristian Carlsson, Ulla Lilja och Jonny Harborg.

Valberedning

Erik Hoff	Sammankallande
Anne Sjögren	

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Annelie Vallée, Kristian Carlsson, Gunnel Johansson, Ulla Lilja

Revisorer

Anna Branje	Revisor	
David Lindholm	Revisor	
Jennifer Friberg	Revisorssuppleant	
Valon Gashi	Extern revisor	BoRevision Sverige AB

Representanter i HSB:s Fullmäktige, Malmö

Annelie Vallée	Ordinarie
Katarina Möllerberg	Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Paneler och plank
2023	●	Renovering avloppsledningar "Pensionärsgången"
2022	●	El i garagelängor

Planerade underhåll

2025	●	Statusbesiktning tak
2026	●	Fönsterdörrar. Byte paneler och plank
2027	●	Målning
2028	●	Värme-, kv- & vv-ledningar. Radiatorer
2030	●	Takbeklädnad. Tegelfogar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Fastighetsskötsel, vaktmästare, snörenhållning	BT Service
Teknisk förvaltning inklusive underhållsplan	HSB Malmö

Övrig verksamhetsinformation

UNDERHÅLL OCH UNDERHÅLLSPLAN

Underhållsplanen innehåller alla byggnader och markanläggningar som föreningen ansvarar för. Planerat underhåll är baserat på uppskattad teknisk livslängd och kan utföras tidigare eller senare beroende på vad som framkommer vid statusbesiktningar av fastigheten.

Planerade åtgärder under de närmaste 10 åren är beräknade till ca 34 mkr i underhållsplanen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Not 4 - Fastighetsskötsel avser vaktmästeri, skötsel av gräsmattor och häckar, rensning av hängrännor, lövstädning, sopning av gångar och garageplaner, borttag av klotter med mera. Besiktning och service är kostnad för HSB Fastighetsjour. I kostnaden för snöröjning ingår även inköp av grus och salt samt jouravgift på 40 tkr.

Not 5 - Reparationer och löpande underhåll uppgår till 61 tkr. Här ingår reparation av fuktskador 14 tkr, ny belysning garageplan 31 tkr, justering av dörr 10 tkr, lås till sopskåp 3 tkr.

Not 6 - Planerat underhåll i resultaträkningen 219 tkr avser Anticimex råttfällor 80 tkr, byte av paneler och plank 71 tkr samt slipning och oljning av entrédörrar 59 tkr.

Not 7 - Taxebundna kostnader.

Kostnaden för fastighetsel består till 65% av fasta avgifter och Eon höjde dessa med 9% i januari och 6,5% i augusti. Ökningen motverkades av att vi tecknade ett nytt elhandelsavtal med Vattenfall, via HSB:s upphandling.

Fjärrvärmeförbrukningen var 4% lägre än 2023. VA Syd höjde avgifterna för vatten och avlopp med 12%.

I kostnaden för sophämtning ingår containern med 26 tkr och den har tömts 16 gånger under året. Vi har fått ersättning från Naturvårdsverket med 20 tkr för insamlade förpackningar.

Not 9 - I övriga kostnader ingår stämma, loppis, medlemsavgift i HSB, kostnader för underhållsplan, hyra av garage till vaktmästaren med mera.

Not 10 - Styrelsearvoden och övriga arvoden uppgår till 1,25 prisbasbelopp enligt stämmobeslut.

Finansiella poster.

Ränteintäkter. Under månader med lägre utbetalningar har belopp placerats på räntebärande konto.

Räntekostnader. De rörliga räntorna justeras varje kvartal och har sjunkit under året från 4,59-4,80% till 3,85-3,87%.

Räntekostnaderna har ökat eftersom ett av de fyra lånen, på 8,7 mkr, avseende tomten har ökat från 0,51% till 4,45-3,87% från och med 2024-07-17.

Lånet avseende Pensionärsgången har amorterats med 200 tkr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Beräknad kostnadsutveckling

Framtida kostnadsändringar

Beräknad kostnadsutveckling

År	2025	2026	2027	2028
Driftkostnader	3%	3%	3%	3%
Värme, vatten, el	8%	8%	8%	8%
Fastighetsavgift	4%	4%	4%	4%

Räntekostnaderna påverkas av Riksbankens beslut och av att bindningstiden för ett lån på 8,7 mkr kommer att ändras från 0,78% till rörlig ränta 2025-07-17. Bindningstiden för det fjärde lånet på 8,7 mkr, som nu har en ränta på 0,92%, utgår 2026-07-17. Med de räntesatser som gällde vid årsskiftet så hamnar räntekostnaden för 2025 på ungefär samma nivå som 2024.

Taxebundna kostnader. Fjärrvärmeföretaget ökar med 6% 2025 men kostnaden påverkas i hög grad av förbrukningen. Vatten och avlopp beräknas öka med 5,6%. Avfallstaxan sänks med ca 2,4% men kostnaden för tömning av containern ökar.

Reparationer och Underhåll. Vid senaste genomgången av underhållsplanen tillsammans med HSB poängterades vikten av att göra statusbesiktningar och att prioritera funktionerna värme, vatten/avlopp och tak.

Förväntad framtida utveckling

Underlagen för den ekonomiska prognosen består av:

- *Nuvarande kostnader
- * Underhållsplanen
- * Beräknad kostnadsutveckling
- * Förändrade redovisningsregler

Nabo har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort en ekonomisk prognos för de närmaste åren. Den ligger till grund för de beräknade avgiftsförändringarna.

Uppskattad förändring av årsavgifterna

År	2025	2026	2027	2028	2029
Avgiftsförändring	6%*	5%	5%	5%	5%

*) Denna höjning är beslutad och motsvarar 210 tkr i ökade intäkter för föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt (belopp i kr)

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	3 517	3 347	3 047	3 015
Resultat efter fin. poster (tkr)	240	407	417	166
Soliditet (%)	12	12	11	10
Yttre fond (tkr)	2 242	1 866	1 613	1 511
Taxeringsvärde (tkr)	121 597	106 744	106 744	106 744
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt	863	822	747	740
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,6	99,0	99,4	99,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt	9 013	9 062	8 581	8 668
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 600	6 637	6 284	6 348
Sparande per kvm totalyta	110	118	141	-
Elkostnad per kvm totalyta	8	8	6	-
Värmekostnad per kvm totalyta	144	149	128	-
Vattenkostnad per kvm totalyta	31	28	24	-
Energikostnad per kvm totalyta	184	185	158	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,22	1,16	0,65	0,65
Räntekänslighet (%)	10,44	11,02	11,48	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	2 715 560	-	-	2 715 560
Fond, yttre underhåll	1 866 087	-	376 057	2 242 144
Balanserat resultat	-30 683	406 612	-376 057	-128
Årets resultat	406 612	-406 612	205 289	205 289
Eget kapital	4 957 575	0	205 289	5 162 864

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-128
Årets resultat	205 289
Totalt	205 161
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	183 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-218 591
Balanseras i ny räkning	240 752
	205 161

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 516 503	3 346 956
Övriga rörelseintäkter	3	854	18 876
Summa rörelseintäkter		3 517 357	3 365 832
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 079 409	-2 131 525
Övriga externa kostnader	9	-165 828	-169 321
Personalkostnader	10	-85 300	-78 145
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-187 103	-172 405
Summa rörelsekostnader		-2 517 640	-2 551 396
RÖRELSERESULTAT		999 717	814 437
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 761	7 361
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-812 189	-415 186
Summa finansiella poster		-794 428	-407 825
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		205 289	406 612
ÅRETS RESULTAT		205 289	406 612

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	40 521 887	40 708 990
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 521 887	40 708 990
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 522 387	40 709 490
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 662	16 268
Övriga fordringar	14	1 749 016	1 759 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	98 599	111 018
Summa kortfristiga fordringar		1 864 277	1 887 009
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	9
Summa kassa och bank		0	9
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 864 277	1 887 018
SUMMA TILLGÅNGAR		42 386 663	42 596 508

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 715 560	2 715 560
Fond för yttre underhåll		2 242 144	1 866 087
Summa bundet eget kapital		4 957 704	4 581 647
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-128	-30 683
Årets resultat		205 289	406 612
Summa fritt eget kapital		205 161	375 929
SUMMA EGET KAPITAL		5 162 864	4 957 575
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	8 692 622	17 435 244
Summa långfristiga skulder		8 692 622	17 435 244
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		27 827 866	19 285 244
Leverantörsskulder		157 274	241 304
Skatteskulder		21 358	29 599
Övriga kortfristiga skulder		43 043	99 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	481 636	547 907
Summa kortfristiga skulder		28 531 177	20 203 689
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 386 663	42 596 508

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	999 717	814 437
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	187 103	172 405
	1 186 820	986 842
Erhållen ränta	17 761	7 361
Erlagd ränta	-812 806	-415 186
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	391 775	579 017
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	140 585	-149 000
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-214 517	56 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten	317 843	486 857
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 733 549
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 733 549
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 000 000
Amortering av lån	-200 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	1 950 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	117 843	703 308
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 619 395	916 087
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 737 239	1 619 395

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Solbacken i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.
I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,84 - 5 %
Fastighetsförbättringar	4 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 525 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.
Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 498 432	3 331 860
Övriga intäkter	18 071	15 096
Summa	3 516 503	3 346 956

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elprisstöd	0	10 718
Övriga intäkter	854	8 158
Summa	854	18 876

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	169 676	180 025
Besiktning och service	6 180	9 330
Snöskottning	48 750	75 225
Summa	224 606	264 580

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	60 645	215 805
Summa	60 645	215 805

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll	218 591	73 943
Summa	218 591	73 943

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	46 335	42 584
Uppvärmning	799 324	824 649
Vatten	171 010	153 980
Sophämtning	54 431	76 508
Summa	1 071 100	1 097 721

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	77 005	60 817
Bredband/Kabeltv	75 037	75 040
Fastighetsskatt	352 425	343 619
Summa	504 467	479 476

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	67 957	73 640
Förbrukningsmaterial	500	6 063
Revisionsarvoden	18 875	15 250
Ekonomisk förvaltning	78 496	74 368
Summa	165 828	169 321

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	43 525	38 325
Övriga arvoden	28 100	27 300
Sociala avgifter	13 675	12 320
Övriga personalkostnader	0	200
Summa	85 300	78 145

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	812 090	415 114
Övriga räntekostnader	99	72
Summa	812 189	415 186

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 849 447	43 115 898
Årets inköp	0	1 733 549
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44 849 447	44 849 447
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 140 457	-3 968 052
Årets avskrivning	-187 103	-172 405
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 327 560	-4 140 457
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	40 521 887	40 708 990
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>35 322 690</i>	<i>35 322 690</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 718 000	46 882 000
Taxeringsvärde mark	72 879 000	59 862 000
Summa	121 597 000	106 744 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar	500	500
Summa	500	500

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga fordringar	11 625	10 246
Skattekonto	152	91
Övriga fordringar	0	130 000
Nabo Klientmedelskonto	695 478	692 028
Borgo	1 041 761	927 358
Summa	1 749 016	1 759 723

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 649	13 145
Försäkringspremier	68 762	77 005
Förvaltning	17 188	20 868
Summa	98 599	111 018

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2025-01-17	3,87 %	8 692 622	8 692 622
SBAB	2025-01-17	3,87 %	8 692 622	8 692 622
SBAB	2025-07-17	0,78 %	8 692 622	8 692 622
SBAB	2026-07-17	0,92 %	8 692 622	8 692 622
SBAB	2025-01-20	3,85 %	1 750 000	1 950 000
Summa			36 520 488	36 720 488
Varav kortfristig del			27 827 866	19 285 244

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 520 488 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 065	96 353
El	4 313	3 545
Uppvärmning	101 205	112 932
Vatten	28 410	26 824
Utgiftsräntor	0	617
Förutbetalda avgifter/hyror	309 643	292 636
Beräknat revisionsarvode	17 000	15 000
Summa	481 636	547 907

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	36 771 000	36 771 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Anneli Vallée
Ordförande

Gunnel Johansson
Sekreterare

Jonny Harborg
Styrelseledamot

Kristian Carlsson
Vice ordförande

Sine Nyhold Jochumsen
Styrelseledamot utsedd av HSB

Ulla Lilja
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Anna Branje
Revisor

David Lindholm
Revisor

BoRevision Sverige AB
Valon Gashi
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.02.2025 18:57

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 10.02.2025 18:25

DOCUMENT ID:

r1bUdIhvkJl

ENVELOPE ID:

rJxHOLnvtkx-r1bUdIhvkJl

DOCUMENT NAME:

HSB Bostadsrättsföreningen Solbacken i Malmö, 746000-9983 - År
sredovisning 2024.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anneli Helen Vallée valleeanneli@gmail.com	Signed Authenticated	10.02.2025 18:35 10.02.2025 18:30	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.184.122
2. KRISTIAN CARLSSON alunbruket@hotmail.com	Signed Authenticated	10.02.2025 20:19 10.02.2025 20:19	eID Low	Swedish BankID IP: 185.147.213.58
3. GUNNEL JOHANSSON gunnel.malmo@telia.com	Signed Authenticated	12.02.2025 16:09 12.02.2025 16:06	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.197.13
4. SINE NYHOLD JOCHUMSEN sine.jochumsen@gmail.com	Signed Authenticated	13.02.2025 14:38 13.02.2025 14:30	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.234
5. JONNY HARBORG jonnyharborg@gmail.com	Signed Authenticated	14.02.2025 15:50 14.02.2025 15:49	eID Low	Swedish BankID IP: 81.225.56.163
6. ULLA LILJA ullis.lilja@telia.com	Signed Authenticated	18.02.2025 10:41 11.02.2025 08:22	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.242.63
7. JAN HANS DAVID ROSS LINDHOLM david.ross.lindholm@gmail.com	Signed Authenticated	18.02.2025 11:37 18.02.2025 11:30	eID Low	Swedish BankID IP: 31.215.82.217
8. ANNA SOFIA ELISABET BRANJE anna_branje@hotmail.com	Signed Authenticated	21.02.2025 09:07 21.02.2025 09:05	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.83.107
9. VALON GASHI valon.gashi@borevision.se	Signed Authenticated	21.02.2025 18:57 21.02.2025 18:54	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Solbacken i Malmö, org.nr. 746000-9983

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Solbacken i Malmö för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Solbacken i Malmö för räkenskapsåret 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Branje
Av föreningen vald revisor

David Lindholm
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.02.2025 18:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 10.02.2025 18:25

DOCUMENT ID:

Sk8uL2PYkl

ENVELOPE ID:

rJSdInvKkl-Sk8uL2PYkl

DOCUMENT NAME:

Brf Solbacken Revisionsberättelse 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JAN HANS DAVID ROSS LINDHOLM david.ross.lindholm@gmail.com	 Signed Authenticated	18.02.2025 11:38 18.02.2025 11:38	eID Low	Swedish BankID IP: 31.215.82.217
2. ANNA SOFIA ELISABET BRANJE anna_branje@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.02.2025 09:10 21.02.2025 09:10	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.83.107
3. VALON GASHI valon.gashi@borevision.se	 Signed Authenticated	21.02.2025 18:56 21.02.2025 18:56	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed