



ÅRSREDOVISNING 2023-24

HSB brf Almvik i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Almvik i Malmö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **måndagen den 24 februari 2024, kl. 19:00**

Lokal: S:t Mikael's kyrka (på Lindeborg), Orkestergatan 5, Malmö

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Val av revisor/er och suppleant
19. Val av fritidskommitté
20. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
21. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
22. Föreningsstämmans avslutande



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Almvik i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746001-0767 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen förvaltar byggnaderna på fastigheten som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sofieholm 4	1971-02-01	1977

Totalt 1 objekt

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1977 på fastigheten Sofieholm 4 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetskontorets adress är Axel Danielssons väg 310 i Malmö.

Antal	Benämning	Total yta m ²
110	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 378
Totalt 110 objekt		13 378

Föreningens lägenheter fördelas på: 53 st 4 rok, 57 st 5 rok.

Lägenhetstyper

Radhus typ A 21 st. yta 104 kvm

Radhus typ B 32 st. yta 104 kvm

Grändhus typ C 57 st. yta 138 kvm

Lägenheter

Total lägenhetsyta 13 378 kvm

Medellägenhetsyta 121,6 kvm

På fastigheten finns 110 garage och 49 p-platser (P-automaterna handhas av Aimo Park), samt 4 laddstolpar för laddning av elbilar.

16

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Hyllie GA:53	G:A	716438-7867	0 / 0	Gemensam utrustning för radio- och tv-mottagning

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Robert Baranowski	Ordförande	2021-09-11
Irene Olofsson	Ledamot	2021-10-15
Göran Svedeskog	Ledamot	2023-03-16
Sofia Erdelyi	Ledamot	2022-03-28
Peter Molin	Ledamot	2016-06-20
Ann Brandgård	Suppleant	2022-03-28
Stig Olsson	Suppleant	2023-03-16
Richard Adelstam	Suppleant	2024-02-22

I tur att avgå vid årets stämma är styrelseledamöterna Göran Svedeskog, Irene G Olofson samt suppleant Stig Olsson.

Sammanträden under verksamhetsåret

Styrelsen har haft 9 st. protokollförda sammanträde.

Firmatecknare två i förening

Firmatecknare i föreningen har varit Robert Baranowski, Göran Svedeskog, Irene Olofsson och Sofia Erdelyi.

Revisorer

Revisorer har varit Abdul Mateen och Isac Alfonsson samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Monika Thulin, Susanne Book med Monika Thulin som sammankallande.

Fritidskommittén

Fritidskommittén har bestått av Eva Andreasson och Anita Pettersson (1:a halvåret)

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Robert Baranowski har varit ordinarie representant och Göran Svedeskog suppleant.

Vicevärd

Styrelsen har under året innehaft vicevärdsfunktionen med de huvudsakliga arbetsuppgifterna på Robert Baranowski som arvoderad vicevärd.

Fastighetsskötsel

Ulf Linfeldt och Göran Brandgård har varit timanställda vaktmästare och sköter bl.a. miljöhusen och trädgårdsskötsel.

Studie och fritidsverksamheten

Under verksamhetsåret har det anordnats bingo för medlemmarna. I samband med städdagar mm har fritidskommittén tillsammans med styrelsen anordnat korvgrillning mm.

Det finns även en kvartersgård utlåning samt bastu i föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 februari 2024, S:t Mikael's Kyrka på Lindeborg, Orkestergatan 5, Malmö. Närvarande var 50 medlemmar varav 38 st. röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhåll

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.

Under året har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Slutfört installation av nya fönster och altandörrar i föreningens lägenheter
- Renoverat föreningens lekplatser

Föreningen ansökte om stöd till energieffektivisering av våra byggnader (nya fönster, altandörrar, prognosstyrning av fjärrvärme och nya frånluftsfläktar) i december 2021, och beviljades ett stöd på 3 054 920 kr. 50% av stödet utbetalades i förskott i februari 2022, beslut om utbetalning av resterande 50% meddelades av Länsstyrelsen 2025-01-21. Stöd till energieffektivisering i flerbostadshus finansieras genom medel från Europeiska unionen.

Styrelsen har företagit stadgeenlig besiktning under september-oktober månad 2023 utan anmärkning. Föreningen följer underhållsplanen, i övrigt löpande underhåll.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följandestörre åtgärder:

- Omläggning av förrådstak, samt underhåll av panel mm på dessa förråd (2024/2025)
- Målning av träpanel på husgavlar mm (under 2026)

Ekonomi

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

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften fr.o.m 2025-01-01 med +5%.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 676 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.)

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 027 166 kr. Under året har föreningen amorterat 389 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 75 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Väsentliga avtal

Nuvarande tomträttsavtal gäller tom 31 december 2027.

MEDLEMSINFORMATION

VG

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 186 och under året har det tillkommit 9 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 188.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	120	151	107	145	153
Skuldsättning, kr/kvm	2 170	1 152	1 174	1 193	1 213
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 170	1 152	1 174	1 193	1 213
Räntekänslighet, %	3	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	210	188	177	170	162
Årsavgifter, kr/kvm	676	644	617	605	604
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	682	650	624	610	604
Nettoomsättning, tkr	9 193	8 768	8 615	8 216	8 177
Resultat efter finansiella poster, tkr	285	1 466	147	635	1 117
Soliditet, %	27	37	36	37	35

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 årsavgift ej ingår el.

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).

VG

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	1 624 900	0	0	1 624 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 454 297	0	-537 710	4 916 587
S:a bundet eget kapital, kr	7 079 197	0	-537 710	6 541 487
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 478 547	1 502 146	537 710	5 518 403
Årets resultat, kr	1 502 146	-1 502 146	284 973	284 973
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 980 693	0	822 683	5 803 376
S:a eget kapital, kr	12 059 890	0	284 973	12 344 863

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 226 000 kr samt ianspråktagande skett med 763 710 kr

Styrelsens slutord

Styrelsen vill rikta ett varmt tack till medlemmarna som ställt upp och klarat en hel del när det gäller skötsel samt underhåll, vilket innebär att föreningens kostnader kan hållas nere. Styrelsen vill speciellt tacka Ulf Linfeldt och Göran Brandgård (våra vaktmästare) samt Eva Andreasson och Anita Pettersson (vår fritidskommitté) för det fina arbete som de har utfört under verksamhetsåret.

När det gäller ordningen inom området vill styrelsen vädja till medlemmarna att man följer ordningsreglerna bl.a. när det gäller förbud att cykla inom området, samt att man kör in sina bilar i garagen och låser garageportarna (för att undvika inbrott i bilar). Styrelsen hoppas på medlemmarnas goda samarbetsvilja i dessa hänseende, allt för att främja den goda grannsämjan inom vårt Almvik. Styrelsen tackar för det förtroende som visats under det gångna verksamhetsåret.

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	4 980 693
Årets resultat, kr	284 973
Reservation till underhållsfond, kr	-226 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	763 710
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 803 376

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 803 376

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

V6

Resultaträkning	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	9 070 360	8 645 722
Övriga intäkter	3	50 709	50 755
		9 121 069	8 696 477
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-421 422	-431 436
Planerat underhåll	5	-763 710	0
Fastighetsavgift/skatt		-1 047 750	-1 021 570
Driftskostnader	6	-4 681 372	-4 337 058
Övriga kostnader	7	-396 273	-357 587
Personalkostnader	8, 9	-437 126	-372 417
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-553 590	-553 590
		-8 301 243	-7 073 658
Rörelseresultat		819 826	1 622 819
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		237 631	90 086
Räntekostnader och liknande resultatposter		-772 484	-210 758
		-534 853	-120 672
Årets resultat		284 973	1 502 146

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	17 787 159	18 340 749
Pågående nyanläggningar	11	16 090 930	2 288 357
		33 878 089	20 629 106
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		33 879 589	20 630 606
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		27	13 239
Avräkningskonto HSB Malmö		6 344 402	4 016 420
Övriga fordringar	13	10 608	59 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	529 669	549 289
		6 884 706	4 638 744
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	5 000 000	7 550 000
		5 000 000	7 550 000
Summa omsättningstillgångar		11 884 706	12 188 744
SUMMA TILLGÅNGAR		45 764 295	32 819 350

V6

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 624 900	1 624 900
Fond för yttre underhåll	16	4 916 587	5 454 297
		6 541 487	7 079 197
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		5 518 403	3 478 547
Årets resultat		284 973	1 502 146
		5 803 376	4 980 693
Summa eget kapital		12 344 863	12 059 890
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	19 492 125	15 132 166
Summa långfristiga skulder		19 492 125	15 132 166
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	9 535 041	284 000
Fond för inre underhåll		709 603	678 434
Leverantörsskulder		244 515	136 510
Aktuella skatteskulder		100 535	130 929
Övriga skulder	20	1 563 091	1 577 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 774 522	2 819 868
Summa kortfristiga skulder		13 927 307	5 627 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 764 295	32 819 350

Kassaflödesanalys	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		284 973	1 502 146
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		553 590	553 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		838 563	2 055 736
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		82 020	-56 958
Förändring av kortfristiga skulder		-951 028	1 978 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-30 445	3 977 671
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-13 802 573	-2 123 455
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-13 802 573	-2 123 455
Finansieringsverksamheten			
Nya lån		14 000 000	0
Amortering av lån		-389 000	-284 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		13 611 000	-284 000
Årets kassaflöde		-222 018	1 570 216
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		11 566 420	9 996 204
Likvida medel vid årets slut		11 344 402	11 566 420

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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 omförding 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 73 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 1,83 %.

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.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 18 057 352 kr (fg år 18 057 352 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	9 046 701	8 615 192
Hysesintäkter p-platser	145 832	152 703
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond/inre fond	-122 173	-122 173
	9 070 360	8 645 722

Värme, vatten och bredband ingår i årsavgifter.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgift bostad el, ej moms	-3 600	-3 600
El garage och p-platser, ej moms	6 627	0
El garage och p-platser, moms	760	0
Överlåtelseavgift	6 685	2 521
Pantförskrivningsavgift	4 200	10 269
Erhållna bidrag	0	35 914
Övriga intäkter ej moms	36 037	5 651
	50 709	50 755

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande UH bostäder	60 306	0
Reparationer, gemensamma utrymmen	7 788	11 596
Löpande UH av installationer	2 250	0
Löpande underhåll Va/sanitet	70 303	102 910
Löpande UH, värme	25 102	17 612
Löpande UH el/tele	30 684	92 620
Löpande UH av byggnader utvändigt	52 725	55 787
Löpande underhåll av markytor	89 328	132 134
Löpande UH av garage	2 069	5 338
Reparation försäkringsärende	76 492	13 440
Reparation, övrigt	4 375	0
Öresavrundning	0	-1
	421 422	431 436

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat uh ventilation	517 460	0
Planerat UH av markytor	246 250	0
	763 710	0

Not 6 Driftskostnader

Nuvarande tomträttsavtal gäller t o m 31 december 2027.

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetskötsel, lokalvård och serviceavtal	161 606	125 090
Elavgifter för drivkraft och belysning	118 137	109 771
Uppvärmning, fjärrvärme	2 015 856	1 937 980
Vatten och avlopp / VA	676 353	472 577
Sophämtning	162 841	226 871
Fastighetsförsäkringar	136 779	177 418
Tomträttsavgälder	1 054 560	1 054 560
Bredband och Kabel-TV	355 241	232 790
Öresavrundning	-1	1
	4 681 372	4 337 058

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	159 338	151 120
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	8 652	10 500
Medlemsavgift HSB	46 065	46 065
Överlåtelseavgifter	6 684	2 521
Pantförskrivningsavgifter	3 675	9 339
Revisionsarvoden	12 775	12 050
Energideklaration	86 402	0
Förbrukningsinventarier	6 192	1 299
Förbrukningsmaterial	0	2 586
Arbetskläder och skyddsmaterial	0	1 744
Kontorsmateriel och trycksaker	2 138	4 559
Telefon	6 630	5 082
Avgifter för juridiska åtgärder	0	31 812
Föreningsstämma/styrelsemöte	15 421	13 769
Föreningsverksamhet	4 285	45 689
Lämnade bidrag och gåvor	9 965	15 792
Konsultarvoden	8 625	0
Övriga kostnader *	19 426	3 660
	396 273	357 587

* Övriga externa kostnader består av kostnader för bolagverket, bankavgifter, pantbrev, påminnelseavgifter och inkasso.

Not 8 Medelantalet anställda

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Medelantalet anställda	3	3

Föreningen har under året haft två timanställda vaktmästare och en vicevärd.

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	117 000	107 000
Revisionsarvode	12 892	15 434
Övriga arvoden förtroendevalda	29 180	22 500
Löner anställda	213 077	167 594
	372 149	312 528
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	64 977	59 889
	64 977	59 889
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	437 126	372 417

Not 10 Byggnader

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 008 825	32 008 826
Öresavrundning	0	-1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 008 825	32 008 825
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 668 076	-13 114 486
Årets avskrivningar	-553 590	-553 590
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 221 666	-13 668 076
Bokfört värde byggnader	17 787 159	18 340 749
Taxeringsvärden byggnader	129 256 000	132 483 000
Taxeringsvärden mark	97 800 000	80 751 000
	227 056 000	213 234 000

Not 11 Pågående ny- till- och ombyggnad

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	2 288 357	164 902
Årets anskaffning	13 802 573	2 123 455
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 090 930	2 288 357
Utgående redovisat värde	16 090 930	2 288 357

Pågående byggnation avser utbyte av fönster och installation av system för energimätning.

VG

Not 12 Andelar

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

Not 13 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	10 608	59 796
	10 608	59 796

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteutgifter	33 326	20 581
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	496 342	528 708
Öresavrundning	1	0
	529 669	549 289

Övriga förutbetalda kostnader avser tomträttsavgäld, försäkring, kabel-tv och bredband.

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2024-08-31	2023-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	5 000 000	7 550 000
	5 000 000	7 550 000

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	5 454 297	4 473 297
Avsättning	226 000	981 000
Ianspråktagande	-763 710	0
	4 916 587	5 454 297

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	29 577 000	27 358 700
	29 577 000	27 358 700

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Swedbank Hypotek	0,93	2026-06-17	6 130 122	6 208 214
Handelsbanken	2,60	2027-04-25	2 360 000	2 440 000
SEB Bolån	1,31	2025-03-28	2 185 769	2 260 497
SEB Bolån	1,29	2029-09-28	4 456 275	4 507 455
SBAB	4,45	2024-12-01	7 000 000	0
SBAB	4,27	2028-07-14	6 895 000	0
			29 027 166	15 416 166

Not 19 Skulder till kreditinstitut

9 535 041 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 389 000 kr.

Om fem år beräknas skulden uppgå till 26 907 166 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	9 535 041	284 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	19 492 125	15 132 166
	29 027 166	15 416 166

Not 20 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Personalens källskatt	5 655	8 037
Lagstadgade sociala avgifter	2 773	3 584
Mervärdesskatt	27 026	38 175
Övriga skulder	180	300
Övriga kortfristiga skulder *	1 527 457	1 527 457
	1 563 091	1 577 553

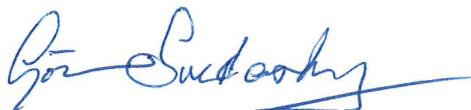
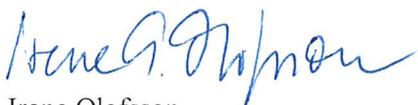
* Erhållna bidrag från Boverket för pågående fönsterbyte.

VG

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna styrelsearvode	117 000	107 000
Upplupna revisionsarvode	12 893	11 812
Övriga upplupna arvode	13 000	6 500
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	44 897	39 373
Upplupen extern revisor	12 500	11 600
Upplupen elkostnad	7 093	5 709
Upplupen värmekostnad	85 069	84 610
Upplupen vatten	55 123	0
Upplupen sophämtning	9 011	3 410
Förutbetalda hyror och avgifter	755 053	756 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	527 544	1 761 488
Upplupna räntekostnader	135 340	31 481
Öresavrundning	-1	0
	1 774 522	2 819 868

Malmö 30 / 1 2025


Robert Baranowski
Styrelseordförande

Göran Svedeskog
Styrelseledamot

Irene Olofsson
Styrelseledamot

Sofia Erderlyi
Styrelseledamot

Peter Molin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 31/01/2025


Abdul Mateen
Av föreningen utsedd revisor

Isac Alfonsson
Av föreningen utsedd revisor

Valon Gashi
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Almvik i Malmö, org.nr. 746001-0767

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Almvik i Malmö för räkenskapsåret 20230901-20240831.

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.

VG

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 Almvik i Malmö för räkenskapsåret 20230901-20240831 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 den 31 / 01 / 2024


Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Abdul Mateen
Av föreningen vald revisor


Isac Alfonsson
Av föreningen vald revisor

Valberedningens förslag inför Brf Almviks årsmöte 2025

Ordinarie ledamöter

Irene G Olofsson	2 år	Omval
Göran Svedeskog	2 år	Omval

Styrelsesuppleant

Stig Olsson	2 år	Omval
-------------	------	-------

Revisorer

Isac Alfonsson	1 år	Omval
Abdul Mateen	1 år	Omval

Revisorssuppleant

Aida Kaciu	1 år	Omval
------------	------	-------

Valberedningen

Monica Thulin *	1 år	Omval
Susanne Book	1 år	Omval

*sammankallande

Fritidskommittén

Eva Andreasson	1 år	Omval
Carina Linfeldt	1 år	Nyval
Sofie Anvelid	1 år	Nyval

Byte fönster & dörrar – Fläktar – Prognosstyrning



**Finansieras av
Europeiska unionen**
NextGenerationEU

BRF Almvik har under år 2022–2024 utfört installationstekniska åtgärder vilket innefattar installation av byte av fönster och dörrar i bostäder, installation av Kiona Edge vilket är en självlärande AI-motor som optimerar värmebehovet i byggnaden samt installation av nya fläktar.

Stödet delfinansieras genom medel från EU:s återhämtnings paket, kallat Next Generation EU (NGEU), som syftar till att bidra till att reparera de akuta ekonomiska och sociala skadorna till följd av spridningen av sjukdomen covid-19.

Det viktigaste inslaget i NGEU är Faciliteten för återhämtning och resiliens (Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2021/241 av den 12 februari 2021 om inrättande av faciliteten för återhämtning och resiliens [RRF-förordningen]), som omfattar ekonomiskt stöd om 672,5 miljarder euro i 2018 års priser.

Medlemsstaterna ansöker om medel hos kommissionen genom nationella återhämtningsplaner. Sverige har ansökt om medel från RRF och i den återhämtningsplan som regeringen beslutat om ingår stödet till energieffektivisering i flerbostadshus.

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

