



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Sölve i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Sölve i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6146 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ekot 11	1946-06-29	1939
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
1	lokaler (hyresrätt)	19
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 477
Totalt 65 objekt		2 496

Föreningens lägenheter fördelas på: 34 st 1 rok, 30 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Persson	Ordförande	2013-06-26	
Irina Eriksson	Ledamot	2011-06-14	
Krister Eriksson	Ledamot	2013-06-27	
Magnus Botsjö	Ledamot	2023-09-29	
Ida Karlsson	Ledamot	2020-06-25	2024-06-12
Anton Pettersson	Ledamot	2018-10-24	
Bonnie Tallberg	Ledamot	2024-06-12	
Bonnie Tallberg	Suppleant	2023-09-29	2024-06-12
Ossian Gynther	Suppleant	2022-07-15	2024-06-12
Lucas Nanheden	Suppleant	2021-08-09	2024-06-12
Johanna Arderup	Suppleant	2023-09-29	2024-06-12
Johanna Nilsson	suppleant	2024-06-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Irina Eriksson, Krister Eriksson, Magnus Botsjö och Anton Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Krister Eriksson, Magnus Botsjö, Stefan Persson och Anton Pettersson.

Revisorer har varit: Johan Kjellgren med Anna Elisabet Ravelid som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Per Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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.

Avgiften höjdes med 12 procent 2025-04-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:



Årtal	Åtgärd
2019	Fasaden mot gården renoverades
2022	Solceller monterades på taket
2023	Portarna har bytts ut.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av fönster och balkongdörrar

Våra fönster och balkongdörrar saknar fungerande ventilation och måste bytas ut i tidigare än planerat.

Våra vattenburna handdukstorkar ska tas bort. Om vi lyckas besluta om det på stämman 2025 bör det kunna ske år 2026. Beroende på vad som beslutas kanske nya elektriska handdukstorkar ska sättas upp.

Vi ska undersöka vilket skick våra avlopp är i. Eventuellt måste avloppen renoveras och det kommer då förhoppningsvis hinnas med 2026.

Vi kommer förmodligen att behöva renovera eller byta våra branddörrar och eventuellt skapa nya brandceller för trapphusen. Detta kommer förmodligen inte att hinnas med förrän 2026.

Samtliga ovannämnda åtgärder kommer att påverka våra avgifter från 2026.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 82.

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	290	343	319	342	350
Skuldsättning, kr/kvm	3 276	3 276	3 276	3 276	3 573
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 301	3 301	3 301	3 301	3 601
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	323	284	280	271	243
Årsavgifter, kr/kvm	1 045	977	921	921	921
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	96	99	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 053	1 103	1 000	997	994
Nettoomsättning, tkr	2 600	2 644	2 463	2 282	2 282
Resultat efter finansiella poster, tkr	206	644	502	594	603
Soliditet, %	41	40	37	35	30

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	78 000	0	0	78 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 179 092	0	-152 257	2 026 835
S:a bundet eget kapital, kr	2 257 092	0	-152 257	2 104 835
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 934 739	644 068	152 257	3 731 064
Årets resultat, kr	644 068	-644 068	206 115	206 115
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 578 807	0	358 372	3 937 179
S:a eget kapital, kr	5 835 899	0	206 115	6 042 014

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 41 000 kr samt ianspråktagande skett med 193 257 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	3 578 807
Årets resultat, kr	206 115
Reservation till underhållsfond, kr	-41 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	193 257
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 937 179

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 937 179

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	2 599 828	2 644 458
Övriga intäkter	3	27 835	107 816
		2 627 663	2 752 274
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-86 643	-139 781
Planerat underhåll		-193 257	0
Fastighetsavgift/skatt		-104 320	-101 696
Driftskostnader	5	-1 146 450	-1 122 436
Övriga kostnader	6	-212 950	-211 533
Personalkostnader	7	-111 639	-66 156
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-324 802	-282 656
		-2 180 061	-1 924 258
Rörelseresultat		447 602	828 016
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 248	3 552
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 735	-187 500
		-241 487	-183 948
Årets resultat		206 115	644 068



Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	12 610 971	12 935 773
Pågående nyanläggningar och förskott	9	0	58 233
		12 610 971	12 994 006
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 611 471	12 994 506
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 341	14 466
Avräkningskonto HSB Malmö		2 005 131	1 348 393
Övriga fordringar	11	186 704	213 667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	34 642	37 066
		2 235 818	1 613 592
Summa omsättningstillgångar		2 235 818	1 613 592
SUMMA TILLGÅNGAR		14 847 289	14 608 098



Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 000	78 000
Fond för yttre underhåll	13	2 026 835	2 179 092
		2 104 835	2 257 092
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 731 064	2 934 739
Årets resultat		206 115	644 068
		3 937 179	3 578 807
Summa eget kapital		6 042 014	5 835 899
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	1 549 134	6 176 820
Summa långfristiga skulder		1 549 134	6 176 820
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	6 627 686	2 000 000
Leverantörsskulder		171 732	0
Aktuella skatteskulder		9 955	13 018
Övriga skulder		3 651	2 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	443 117	579 958
Summa kortfristiga skulder		7 256 141	2 595 379
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 847 289	14 608 098

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

206 115

644 068

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

324 802

282 656

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****530 917****926 724****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

34 512

-179 494

Förändring av kortfristiga skulder

33 076

3 859

Kassaflöde från den löpande verksamheten**598 505****751 089****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

58 233

-1 716 586

Kassaflöde från investeringsverksamheten**58 233****-1 716 586****Årets kassaflöde****656 738****-965 497****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 348 393

2 313 890

Likvida medel vid årets slut**2 005 131****1 348 393**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:10 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 57 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,30 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 6 652 479 kr (fg år 6 652 479 kr)

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgiften ingår internet, kabel TV, vatten, värme och el debiteras enligt förbrukning.

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 419 200	2 419 200
Hysesintäkter	11 340	10 644
Bredband	52 992	52 992
El, moms	116 296	108 702
Kabel-TV	0	52 920
	2 599 828	2 644 458

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	16 367	21 054
Avgift andrahandsupplåtelse	11 468	16 206
Erhållna bidrag	0	70 556
	27 835	107 816

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande underhåll av bostäder	2 362	8 363
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	328	12 238
Löpande underhåll tvättutrustning	16 612	30 014
Löpande underhåll av installationer	0	863
Löpande underhåll Va/sanitet	0	14 200
Löpande underhåll värme	0	3 074
Löpande underhåll el	7 677	4 205
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	43 947	8 111
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	12 866	23 157
Löpande underhåll av markytor	0	32 832
Försäkringsskador	2 850	2 725
Öresutjämning	1	-1
	86 643	139 781



Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	211 382	195 912
El	170 408	156 368
Uppvärmning	407 632	375 556
Vatten	227 496	177 183
Sophämtning	51 442	85 505
Övriga avgifter	78 090	131 911
Öresutjämning	0	1
	1 146 450	1 122 436

Not 6 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	128 742	124 162
Revisionsarvoden	15 177	12 809
Övriga kostnader	69 031	74 561
Öresutjämning	0	1
	212 950	211 533

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode*	79 647	44 822
Ersättningar till övriga förtroendevalda	6 000	6 000
	85 647	50 822
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	25 992	15 334
	25 992	15 334
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	111 639	66 156

* mindre utfall i fjol på grund av periodiseringar.



Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 608 029	19 003 733
Årets investeringar portar	0	1 987 960
Årets investeringar solceller	0	616 336
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 608 029	21 608 029
Ingående avskrivningar	-8 897 256	-8 614 600
Årets avskrivningar	-324 802	-282 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 222 058	-8 897 256
Mark	225 000	225 000
Utgående värde mark	225 000	225 000
Bokfört värde byggnader och mark	12 610 971	12 935 773
Taxeringsvärden byggnader	24 800 000	24 800 000
Taxeringsvärden mark	16 600 000	16 600 000
	41 400 000	41 400 000
Bokfört värde byggnader	12 385 971	12 710 773
Bokfört värde mark	225 000	225 000
	12 610 971	12 935 773

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 233	945 943
Årets investeringar/ portar, solceller		1 716 586
Omklassificeringar till periodisk underhåll	-58 233	-2 604 296
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	58 233
Utgående redovisat värde	0	58 233

Not 10 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	186 704	118 299
Ingående moms	0	95 368
	186 704	213 667

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 642	37 066
	34 642	37 066

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	2 179 092	1 971 092
Avsättning	41 000	208 000
Anspråktagande	-193 257	0
	2 026 835	2 179 092

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	10 496 000	10 496 000
	10 496 000	10 496 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 0 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	6 627 686	2 000 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	1 549 134	6 176 820
	8 176 820	8 176 820

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek	1,30	2026-10-23	1 549 134	1 549 134
Swedbank Hypotek	4,35	2025-11-25	2 927 686	2 927 686
Swedbank Hypotek	3,75	2025-09-25	2 000 000	2 000 000
SBAB	4,25	2025-01-14	1 700 000	1 700 000
			8 176 820	8 176 820

Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut uppgår till 8 176 820 kr.



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	15 824	36 587
Förutbetalda hyror och avgifter	197 655	199 829
Upplupna kostnader-arvode, el, värme, vatten och renhållning	229 638	343 542
	443 117	579 958

Malmö den

Stefan Persson

Anton Pettersson

Magnus Botsjö

Irina Eriksson

Krister Eriksson

Bonnie Tallberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Alexandra Ong
av HSB Riksförbund utsedd revisorJohan Kjellgren
av föreningen utsedd revisor