



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Stenbocken i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stenbocken i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6229 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenbocken 2	1965-10-15	1964
Stenbocken 4	1965-10-15	1964
Stenbocken 5	1965-10-15	1964
Stenbocken 6	1965-10-15	1964

Totalt 4 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
410	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	27 768
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt. Ytan hyrs ut och är uppdelad i 5 lokaler)	1 676
243	garageplatser	0
93	p-platser	0
3	lokaler (hyresrätt)	307

Totalt 751 objekt

29 751

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 18 st 1 r o kokskåp, 1 st 1 r o kokvrå, 158 st 2 rok, 191 st 3 rok, 5 st 4 rok, 9 st 5 rok.

Fördelningen för ettor är uppdaterad efter avstämning med föreningens ekonomiska plan.

Ytor och antal lokaler är justerad efter genomgång/uppdatering av föreningens fastighetsregister.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bertil Assarsson	Ordförande	2021-12-19	
Stefan Pearson	Ledamot	2024-06-12	
Shaip Ademi	Ledamot	2020-01-29	
Skender Ramadani	Ledamot	2017-03-22	
Jonas Petersson	Ledamot	2023-06-14	
Robert Heidari	Ledamot	2022-06-15	2024-06-12
Magdalena Wittmann Freisler	Suppleant	2023-06-14	
Kristofer Halvarsson	Suppleant	2017-10-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bertil Assarsson, Stefan Pearson samt suppleanterna Kristofer Halvarsson och Magdalena Wittman-Freisler.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stefan Pearson, Skender Ramadani, Bertil Assarsson, Jonas Petersson och Robert Heidari.

Revisorer har varit: Erhan Tuncer och Ann-Louis Larsson med Susann Bager som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Ernst & Young AB.

Valberedning har varit: Annika Westman (sammankallande) och Annika Nielsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 47 varav 45 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Underhållsplanen löper under en 20 års period.

Det genomsnittliga underhållsbehovet under kommande 20 års period uppgår till 2 845 tkr och det genomsnittliga investeringsbehovet till 7 217 tkr under kommande 20-års period.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-24.

Medlemmar i styrelsen har under året deltagit i byggmöten (om hissar och avloppsrenovering), upphandlingar, besiktningar, möten med hyresgäster (ICA m.fl.), medlemsmöten och i trygghetsskapande arbete genom representation i BID Malmö.

Via HSBs ramavtal angående elleverantör har vi bytt från E.ON till Vattenfall.

Vid föreningsstämman togs det andra beslutet av två för att anta nya stadgar. Det är en uppdatering av de befintliga stadgarna utifrån HSBs normalstadgar.

Under 2024 fyllde föreningen 60 år och det firades med en uppskattad jubileumsfest på innergården. Föreningens fritidskommitté har under året anordnat ett stort antal aktiviteter för att bl.a. öka trivseln i föreningen.

Förvaltning & underhåll

Ekonomisk förvaltning har utförts av HSB.

Teknisk förvaltning har utförts av Nabo.

Trädgårdsskötsel och städning har utförts av Extra Green.

På Bangatan 6 har det under året bytts tak samt skett en omfogning av fasaden.

Avloppsrenoveringen slutfördes under 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Takrenovering samt omfogning av fasad (Bangatan 6)
2022-2024	Relining av samtliga avloppsstammar
2021-2023	Hissarna i samtliga trapphus har bytts ut
2020	Gården och utemiljön har renoverats. Föreningen har fått två nya miljöhus och fyra nya cykelhus på gården. Föreningen har även byggt handikappanpassade ramper för tillträde till husen på Bangatan 6, Bangatan 4 samt Södervärnsgatan 3. Ett nytt områdesskydd (staket och grindar) har satts upp.
2019	Garagen renoverade och 6 laddplatser per garage installerade. Radiatorbyte i samtliga lägenheter.
2017	Ny vindsbelysning samt inrättande av övernattningslägenhet
2016	Loftgångarna renoverades, takrenovering
2016	Renovering yttertak/markskikt (Sofielundsvägen)
2014	OVK i samtliga lägenheter. Delar av föreningens gamla tvättutrustning har bytts ut mot nya maskiner.
2012-2013	Vatten- och avloppsstammar spolade
2012	Målning av garage
2011	Upprustning av gården
2010	Installation av nytt porttelefonsystem
2003-2004	Inglasning av balkongerna. Fönster byttes.
2003	Renoveringar av tak

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

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Kv-, Vv- och Vvc-ledningar
2027	Porttelefon, entréparti
2028	Elsystem
2029	Takpapp och Takdetaljer

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 738 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Styrelsen beslutade att höja årsavgiften

med 4 % från 1 januari 2025.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år. Under de kommande åren kommer avgifterna att höjas ytterligare för att täcka de ökade kostnaderna. De höga kostnaderna uppkommer i och med behovet av större åtgärder så som byte av tappvattenledningar och takrenovering.

Prognos för årsavgift 2025 - 2029

2025: + 4 % (beslutad)

2026: + 4 %

2027: + 4 %

2028: + 4 %

2029: + 4 %

Föreningen har stora investeringar att göra de kommande åren och givet det rådande omvärldsläget kan det krävas höjningar utöver ovanstående prognos.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 109 825 000 kr.

Styrelsens slutord

Under året har styrelsen lagt en hel del tid och energi på byggmöten och besiktningar för att följa upp att det planerade arbetet gått enligt plan och hållit förväntad kvalitet. I samtliga beslut har styrelsen lagt stor vikt vid miljömässig påverkan och minskad energiförbrukning.

Till slut vill vi rikta ett stort tack till alla anställda, förtroendevalda och ideellt arbetande medlemmar för ett bra jobb och ett gott samarbete under räkenskapsåret som gått.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 31 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 516 och vid räkenskapsårets slut var 504.

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	237	172	201	146	233
Skuldsättning, kr/kvm	3 691	3 479	2 902	2 902	2 796
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 730	3 479	2 902	2 902	2 796
Räntekänslighet, %	5	5	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	254	261	225	215	198
Årsavgifter, kr/kvm	814	770	720	656	643
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	87	92	88	89
Totala intäkter, kr/kvm	887	883	783	773	751
Nettoomsättning, tkr	25 622	24 307	23 060	22 759	22 122
Resultat efter finansiella poster, tkr	-118	88	1 318	-292	4 927
Soliditet, %	28	29	33	33	33

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade avskrivnings-och räntekostnader i samband med investering av bl a relining och omfogning av fasader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 3 589 241 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 237 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja årsavgiften fr o m 2025-01-01 med 4%. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer och framtida inflationsnivåer.

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	2 470 750	0	0	2 470 750
Underhållsfond, kr	18 721 909	0	-777 035	17 944 875
S:a bundet eget kapital, kr	21 192 659	0	-777 035	20 415 625
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	23 362 483	87 706	777 035	24 227 224
Årets resultat, kr	87 706	-87 706	-118 276	-118 276
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	23 450 189	0	658 759	24 108 948
S:a eget kapital, kr	44 642 848	0	-118 276	44 524 573

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 855 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 632 035 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	23 450 189
Årets resultat, kr	-118 276
Reservation till underhållsfond, kr	-1 855 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 632 035
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	24 108 948

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	24 108 948
------------------------------------	-------------------

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	25 621 774	24 306 534
Övriga intäkter	3	775 122	1 697 210
		26 396 896	26 003 744
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 658 439	-2 567 933
Planerat underhåll	5	-2 362 035	-2 210 085
Fastighetsavgift/skatt		-852 812	-849 490
Driftskostnader	6	-11 248 468	-11 960 371
Övriga kostnader	7	-1 236 907	-1 062 642
Personalkostnader	8	-991 986	-180 469
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 797 149	-4 565 730
		-23 147 796	-23 396 720
Rörelseresultat		3 249 100	2 607 024
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 556	15 931
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 406 933	-2 535 251
		-3 367 377	-2 519 320
Årets resultat		-118 276	87 706

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	157 857 394	120 568 424
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	27 610 844
		157 857 394	148 179 268
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		157 857 894	148 179 768
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		12 345	14 483
Avräkningskonto HSB Malmö		2 406 720	5 928 560
Övriga fordringar	12	39 011	94 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 281 511	1 106 638
		3 739 587	7 144 570
<i>Kassa och bank</i>		10 806	0
Summa omsättningstillgångar		3 750 393	7 144 570
SUMMA TILLGÅNGAR		161 608 287	155 324 338

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 470 750	2 470 750
Fond för yttre underhåll	14	17 944 875	18 721 910
		20 415 625	21 192 660
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		24 227 224	23 362 483
Årets resultat		-118 276	87 706
		24 108 948	23 450 189
Summa eget kapital		44 524 573	44 642 849
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	82 325 000	59 825 000
Summa långfristiga skulder		82 325 000	59 825 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	27 500 000	42 625 000
Leverantörsskulder		1 672 282	4 403 192
Aktuella skatteskulder		62 880	59 171
Övriga skulder	18	708 736	267 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	4 814 816	3 501 972
Summa kortfristiga skulder		34 758 714	50 856 489
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		161 608 287	155 324 338

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

-118 276

87 706

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

4 797 149

4 565 730

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****4 678 873****4 653 436****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-116 857

-136 050

Förändring av leverantörsskulder

-2 730 910

2 285 270

Förändring av kortfristiga skulder

1 758 135

372 203

Kassaflöde från den löpande verksamheten**3 589 241****7 174 859****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-14 475 275

-20 699 704

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-14 475 275****-20 699 704****Finansieringsverksamheten**

Upptagna/amortering av lån

7 375 000

17 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**7 375 000****17 000 000****Årets kassaflöde****-3 511 034****3 475 155****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

5 928 560

2 453 405

Likvida medel vid årets slut**2 417 526****5 928 560**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 59 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,07 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	20 487 042	19 323 396
Hysesintäkter	3 612 371	3 483 341
El IMD (Individuell Mätning Debitering)	1 375 091	1 352 557
Kabel-TV	147 270	147 240
	25 621 774	24 306 534

I årsavgifter ingår värme och vatten. El IMD och bredband/ kabelTV.
El IMD och bredband/kabelTV debiteras separat.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Vatten	4 632	4 632
Uppvärmning	38 364	38 364
Överlåtelseavgift	40 124	32 825
Pantförskrivningsavgift	21 390	13 923
Ersättning från försäkringsbolag	0	91 457
Övriga intäkter	670 612	480 724
Elstöd	0	1 035 285
	775 122	1 697 210

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande UH bostäder	5 000	33 479
Löpande UH, lokaler	37 201	62 701
Löpande UH av gemensamma utrymmen	131 421	421 953
Löpande UH av installationer	60 035	240 501
Löpande UH, VA/sanitet	127 090	110 076
Löpande UH, värme	420 375	66 536
Löpande UH, ventilation	106 817	133 758
Löpande UH el/tele	178 973	141 401
Löpande UH hissar	169 201	-2 356
Löpande UH av byggnader utvändigt	67 686	311 108
Löpande UH, TV/antennutrustning	12 755	43 045
Reparation av markytor	11 311	241 938
Löpande UH av garage	6 428	0
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	154 790	155 132
Reparation försäkringsärende	169 354	608 660
Öresjustering	2	1
	1 658 439	2 567 933

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat uh av gemensamma utrymmen	92 414	356 809
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	242 157	208 100
Planerat uh el/tele	0	174 616
Planerat UH av byggnader utvändigt	2 027 464	1 470 560
	2 362 035	2 210 085

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokavård	1 861 534	2 163 960
El	2 471 475	2 449 043
Uppvärmning	3 657 146	3 837 941
Vatten	1 442 838	1 392 482
Sophämtning	704 165	862 780
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	17 704	30 599
Fastighetsförsäkringar	513 242	459 262
Bevakningskostnader	258 644	376 376
Kabel-TV	161 480	157 670
Bredband	150 195	216 464
Övrigt	10 045	13 793
Öresjustering	0	1
	11 248 468	11 960 371

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	343 181	354 946
Revisionsarvoden	36 147	35 250
Förbrukningsinventarier	89 478	0
Servicekostnader för fördelningsmätning	63 839	79 750
Överlåtelseavgift och avgift för pantförskrivning	58 711	44 111
Serviceavgifter till branschorganisationer	49 777	49 341
Medlemsavgift HSB	171 395	171 395
Övriga kostnader	424 378	327 849
Öresjustering	1	0
	1 236 907	1 062 642

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Män	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	148 775	210 685
Ersättningar till övriga förtroendevalda	98 253	98 440
Löner och ersättningar	474 574	397 431
Uttagsskatt	19 466	-767 121
	741 068	-60 565
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	248 280	241 034
	248 280	241 034
Övriga personalkostnader	2 638	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	991 986	180 469

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	189 730 240	177 922 529
Investering hissar etapp 2 och 3	144 875	13 176 158
Utrangering hissar	0	-1 368 447
Investering fasader (fogning)	9 139 920	0
Relining	32 801 324	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 816 359	189 730 240
Ingående avskrivningar	-71 125 566	-67 928 283
Utrangering hissar	0	377 848
Årets avskrivningar	-4 797 149	-3 575 131
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 922 715	-71 125 566
Mark	1 963 750	1 963 750
Utgående värde mark	1 963 750	1 963 750
Bokfört värde byggnader och mark	157 857 394	120 568 424
Taxeringsvärden byggnader	292 000 000	292 000 000
Taxeringsvärden mark	192 800 000	192 800 000
	484 800 000	484 800 000
Bokfört värde byggnader	155 893 644	118 604 674
Bokfört värde mark	1 963 750	1 963 750
	157 857 394	120 568 424

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 610 844	20 087 298
Årets investeringar	14 475 275	20 699 704
Överfört till byggnad	-42 086 119	-13 176 158
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	27 610 844
Utgående redovisat värde	0	27 610 844

Not 11 Andelar

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

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	37 136	20 614
Kundfordringar	1 875	74 275
	39 011	94 889

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen intäkt IMD-el	464 781	446 000
Förutbetald försäkring	528 530	513 242
Upplupen intäkt Aimo park	51 250	51 250
Förutbetald kostnad fastighetsförvaltare	137 960	0
Förutbetald kostnad för bredband/kabel-TV	90 694	40 137
Övriga förutbetalda kostnader	8 295	33 455
Kreditfaktura Sydantenn	0	22 554
Öresjustering	1	0
	1 281 511	1 106 638

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	18 721 909	19 726 995
Avsättning	1 855 000	1 205 000
Ianspråktagande	-2 632 035	-2 210 086
Öresjustering	1	1
	17 944 875	18 721 910

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	115 450 000	115 450 000
	115 450 000	115 450 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

27 500 000 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.

Föreningen har inte amorterat något under året.

Beräknad skuld om fem år är 102 450 000 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	27 500 000	42 625 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	82 325 000	59 825 000
	109 825 000	102 450 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för räntebindning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB Bolån	2,09	2025-03-28	3 500 000	3 500 000
SEB Bolån	2,05	2024-03-28	0	1 700 000
SEB Bolån	1,02	2024-11-28	0	14 000 000
SEB Bolån	0,66	2025-09-28	11 000 000	11 000 000
SEB Bolån	3,98	2026-11-28	32 325 000	32 325 000
Swedbank Hypotek	2,36	2025-11-25	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	4,73	2024-02-29	0	9 000 000
Swedbank Hypotek	4,51	2024-11-28	0	17 925 000
Stadshypotek	3,84	2025-12-30	8 000 000	8 000 000
SEB	2,49	2027-11-28	30 000 000	0
SEB	2,42	2026-11-28	20 000 000	0
			109 825 000	102 450 000

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	7 840	54 971
Lagstadgade sociala avgifter	11 078	54 855
Uttagsskatt	0	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	99 247	99 247
Moms	590 571	58 081
	708 736	267 154

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	79 251	183 951
Förutbetalda hyror och avgifter	2 277 903	2 026 734
Upplupen värme	488 441	539 532
Upplupen el	259 736	237 587
Upplupen sophämtning	24 871	75 996
Upplupen vatten	128 354	118 687
Upplupen kostnad omfogning fasad	1 118 010	0
Övriga upplupna kostnader	438 250	319 484
Öresjustering	0	1
	4 814 816	3 501 972

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Bertil Assarsson
Ordförande

Shaip Ademi

Jonas Petersson

Skender Ramadani

Stefan Pearson

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

Erhan Tuncer
Av föreningen vald revisor

Ann-Louis Larsson
Av föreningen vald revisor

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Stenbocken i Malmö, org.nr 746000-6229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenbocken i Malmö för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

De förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB Brf Stenbocken i Malmö för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 granskatom förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Erhan Tuncer
Förtroendevald revisor

Ann-Louise Larsson
Förtroendevald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

BERTIL ASSARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 15:50:54



STEFAN PEARSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 19:24:07



JONAS PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:56:45



SKENDER RAMADANI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 06:54:20



SHAIP ADEMI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 10:44:50



ERHAN TUNCER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 13:31:04



ANN-LOUISE LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 13:57:45



ERIK MAURITZSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 19:11:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ERHAN TUNCER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 13:59:41



ANN-LOUISE LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 13:59:10



ERIK MAURITZSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 19:12:21



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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