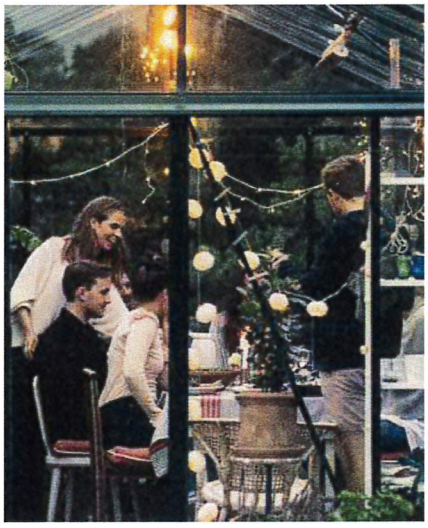

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Flädern i Malmö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Flädern i Malmö

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 20 maj 2025 klockan 19.00

Lokal: Blå rummet (källarlokal)

DAGORDNING

1. Föreningsstärnrnans öppnande
2. Val av stärnrnoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämmoordförandenjustera 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 föreningsstärnrnan
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Val av revisor/er och suppleant
19. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
20. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
21. Föreningsstämmans avslutande
22. Övrigt

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Flädern i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5734 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bragden 9	1945-12-13	1943
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
3	lokaler (hyresrätt)	43
15	p-platser	0
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 496
Totalt 50 objekt		**1 539**

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 16 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Emilia Bjurén	Ordförande	2024-12-06	
Kerstin Sandell	Ledamot	2024-05-26	
Arben Shala	Ledamot	2022-02-02	
Sofie Skaneby	Ledamot	2024-05-26	
Dilber Kurt	Ledamot	2022-05-27	
Maria Lindblad	Suppleant	2024-12-06	
Oscar Ralsmark	Suppleant	2017-05-03	
Moa Löfgren	Suppleant	2024-12-06	
Matthew Barlow	Suppleant	2024-12-06	
Gustav Georgesson	Ledamot	2023-07-17	2024-12-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Dilber Kurt, Sofie Skaneby, Emilia Bjurén, Oscar Ralsmark, Matthew Barlow, MoaLöfgren, Maria Lindblad.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kerstin Sandell, Sofie Skaneby, Dilber Kurt, Emilia Bjurén.

Revisorer har varit: Bertil Bundy och Manfred Schmidt (Suppleant) vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Karin Kvist valda vid föreningsstämman. Emilia Bjurén avgick från valberedningen 2024-11-26.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar. Extra stämma hölls 2024-12-02. På esxtrastämman deltog 18 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.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigeten:

- Våren 2020 genomfördes renovering av fasad och balkonger.
  Det genomfördes även byte av samtliga fönster och balkongdörrar i fastigheten.
- Hösten 2022 genomfördes byte av passagesystemet.
- Vintern 2023 genomfördes spolning av avloppen.
- Hösten 2024 renoverades fastighetens råttstopp.

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

De närmsta 5 åren kommer vi utföra följande underhåll:

- Byte av belysning i källarlokaler och tvättstuga
- Underhåll av betongen i källartrappan
- Lagning av hål i asfalten på innergården
- I början av 2025 kommer OVK och sotning genomföras i fastigheten
- Byte av fläkt i torkrummet som beställts i slutet av 2024 och installeras i början av 2025.

De närmsta 5 åren kommer vi ser över följande underhåll i enlighet med planerade poster i underhållsplanen:

- 2030 - Värmeledningar och element i fastigheten ska undersökas och åtgärder planeras därefter.

Styrelsen uppdaterar underhållsplanen löpande och utför arbeten vid behov av underhåll.

Avgiften kommer att höjas med 4% fr.o.m. den 1 april 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	138	215	171	150	213
Skuldsättning, kr/kvm	5 300	5 786	5 846	5 906	5 967
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 452	5 952	6 014	6 076	6 138
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	280	283	252	243	216
Årsavgifter, kr/kvm	944	947	899	911	911
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	94	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	957	976	911	921	920
Nettoomsättning, tkr	1 467	1 473	1 379	1 398	1 398
Resultat efter finansiella poster, tkr	-21	83	7	-5	50
Soliditet, %	15	14	13	13	13

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 rörelsekostnader bland annat driftkostnader och övriga kostnader i jämfört med föregående år.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 958 716 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 434 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden t.ex drifts-och övriga kostnader samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4% från april 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	35 429	0	0	35 429
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 106 996	0	44 875	1 151 871
S:a bundet eget kapital, kr	**1 142 425**	**0**	**44 875**	**1 187 300**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	278 419	83 113	-44 875	316 657
Årets resultat, kr	83 113	-83 113	-21 315	-21 315
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**361 532**	**0**	**-66 190**	**295 342**
S:a eget kapital, kr	**1 503 957**	**0**	**-21 315**	**1 482 642**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 46 000 kr samt ianspråktagande skett med 1125 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	361 532
Årets resultat, kr	-21 315
Reservation till underhållsfond, kr	-46 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	1 125
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**295 342**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**295 342**

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	1 467 434	1 472 504
Övriga intäkter	3	4 848	29 248
		1 472 282	**1 501 752**
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-39 514	-19 308
Planerat underhåll	5	-1 125	-31 750
Fastighetsavgift/skatt		-63 570	-51 708
Driftskostnader	6	-752 583	-728 104
Övriga kostnader	7	-142 844	-118 937
Personalkostnader	8	-120 416	-109 640
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-232 888	-232 888
		-1 352 940	**-1 292 335**
Rörelseresultat		**119 342**	**209 418**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 299	9 696
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 956	-136 000
		-140 657	**-126 305**
Årets resultat		**-21 315**	**83 113**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	8 982 899	9 215 787
		8 982 899	**9 215 787**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	10	1 555	1 555
		1 555	**1 555**
Summa anläggningstillgångar		**8 984 455**	**9 217 343**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 313
Avräkningskonto HSB Malmö		958 717	1 480 131
Övriga fordringar	11	63 875	62 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	44 166	43 227
		1 066 758	**1 587 272**
Summa omsättningstillgångar		**1 066 758**	**1 587 272**
SUMMA TILLGÅNGAR		**10 051 212**	**10 804 614**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 429	35 429
Fond för yttre underhåll	13	1 151 871	1 106 996
		1 187 300	**1 142 425**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		316 657	278 419
Årets resultat		-21 315	83 113
		295 341	**361 532**
Summa eget kapital		**1 482 641**	**1 503 957**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	7 478 552	7 517 642
Summa långfristiga skulder		**7 478 552**	**7 517 642**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	677 840	1 386 590
Leverantörsskulder		77 056	96 324
Aktuella skatteskulder		16 574	4 870
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	318 549	295 232
Summa kortfristiga skulder		**1 090 019**	**1 783 016**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**10 051 212**	**10 804 614**

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-21 315	83 113
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		232 888	232 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**211 573**	**316 001**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-900	-21 552
Förändring av kortfristiga skulder		15 753	41 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**226 426**	**336 419**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-747 840	-92 840
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-747 840**	**-92 840**
Årets kassaflöde		**-521 415**	**243 579**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 480 131	1 236 553
Likvida medel vid årets slut		**958 716**	**1 480 133**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). samt BFNAR 2023:1.

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 40 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 1,58 %

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.

Skatter
Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 428 503 kr
(fg år 428 503kr)

Kassaflödesanalysen
Kassaflödesanalysen är beräknad enligt indirekta metoden.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 366 356	1 366 356
Hyresintäkter lokaler, ej moms	8 640	12 960
Hyresintäkter p-platser, ej moms	41 750	42 500
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	46 560	34 176
Kabel-TV, ej moms	4 128	16 512
	1 467 434	**1 472 504**

I årsavgift ingår kostnad för vatten och värme. Kabel Tv och bredband debiteras separat. El ingår för gemensamma utrymmen.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift	2 866	3 939
Pantförskrivningsavgift	1 050	1 491
Andrahandsuthyrning	478	3 942
Övriga intäker ej moms	94	2 983
Påminnelsavgift	360	300
Erhållna bidrag - El stöd	0	16 593
	4 848	**29 248**

Not 4 Löpande underhåll

	2024	2023
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	15 838	619
Löpande underhåll tvättutrustning	2 889	6 874
Löpande underhåll el	18 500	1 238
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	9 564
Löpande underhåll av markytor	2 288	1 013
Öresutjämning	-1	0
	39 514	**19 308**

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat underhåll - vatten/avlopp	1 125	31 750
	1 125	**31 750**

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	173 089	150 284
El	51 328	52 232
Uppvärmning	289 352	297 619
Vatten	90 726	85 940
Sophämtning	43 180	48 663
Fastighetsförsäkring	30 354	27 238
Kabel-TV	17 393	17 080
Bredband	47 067	48 115
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	6 644	501
Brandskydd	3 450	431
	752 583	**728 103**

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	89 308	76 563
Revisionsarvoden	16 200	11 500
Övriga kostnader	37 337	30 874
Öresutjämning	-1	0
	142 844	**118 937**

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	85 950	78 750
Ersättningar till övriga förtroendevalda	3 000	2 000
Övriga arvoden	3 000	3 000
	91 950	**83 750**
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	28 466	25 890
	28 466	**25 890**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**120 416**	**109 640**

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 718 814	14 718 814
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**14 718 814**	**14 718 814**
Ingående avskrivningar	-5 538 456	-5 305 568
Årets avskrivningar	-232 888	-232 888
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 771 344**	**-5 538 456**
Mark	35 429	35 429
Utgående värde mark	**35 429**	**35 429**
Bokfört värde byggnader och mark	**8 982 899**	**9 215 787**
Taxeringsvärden byggnader	12 086 000	12 086 000
Taxeringsvärden mark	7 000 000	7 000 000
	19 086 000	**19 086 000**

Not 10 Andelar

	2021-12-31	2020-12-31
Namn		
Andel HSB	500	500
Andel Fonus	1 055	1 000
	1 555	**1 500**

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	63 875	62 601
	63 875	**62 601**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	1 138
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 145
Förutbetald fastighetsförsäkring	31 253	26 080
Förutbetalt bredband	8 544	8 544
Förutbetald kabeltv	4 369	4 211
	44 166	**42 118**

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	1 106 996	1 063 746
Avsättning	46 000	75 000
I anspråkstagande av yttre fond	-1 125	-31 750
	1 151 871	**1 106 996**

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	9 966 000	9 966 000
	9 966 000	**9 966 000**

Not 15 Skulder till kreditinstitut

677 840 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 747 840 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	677 840	1 386 590
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	7 478 552	7 517 642
	8 156 392	**8 904 232**

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,42	2026-04-30	600 000	600 000
Stadshypotek	3,66	2027-03-30	638 750	1 308 750
Stadshypotek	1,18	2025-12-30	592 500	600 000
Swedbank	1,34	2030-03-25	5 724 500	5 782 500
Stadshypotek	4,48	2026-06-30	600 642	612 982
			8 156 392	**8 904 232**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 692 192 kr.
Genomsnittsränta vid årets utgång 2,42 %

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	6 544	6 643
Förutbetalda hyror och avgifter	97 663	102 763
Upplupen värme	38 307	41 537
Upplupen el	2 217	2 254
Beräknad upplupen kostnad för revision	14 000	11 300
Upplupna arvoden inkl sociala avgifter	139 276	116 081
Upplupen vatten och avfall	2 592	9 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 950	5 070
	318 549	**295 232**

Malmö 2025.04.01

Emilia Bjurén
Ordförande

Sofie Skaneby

Dilber Kurt

Arben Shala

Kerstin Sandell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-08

Morgan Nilsson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Borevision i Sverige AB

Bertil Bundy
av föreningen vald revisor

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Flädern i Malmö, org.nr. 746000-5734

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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 6 / 4 2025

Morgan Nilsson	Bertil Bundy
BoRevision i Sverige AB	Av föreningen vald revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor	

Till Revisorn i HSB Bostadsrättsförening Flädern i Malmö

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av rubricerade förenings finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2024 och som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi är införstådda med de villkor för revisionsuppdraget som beskrivs i vårt gemensamma uppdragsbrev samt övriga villkor som framgår av BoRevisions fastställda Allmänna villkor om revision av föreningar, https://borevision.se/om-oss/vanliga -fragor/.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse:

Finansiella rapporter

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- De metoder, data och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen med tillhörande upplysningar är lämpliga för att uppnå redovisning, värdering eller upplysningar som är rimliga inom ramen för årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
- För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en s k oäkta bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt redovisat och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Vi har i förvaltningsberättelsen lämnat upplysningar om eventuella gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar som föreningens fastighet ingår i och den verksamhet som bedrivs i dessa.

Lämnad information

- Vi har försett er med
  - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, protokoll från stämmor och styrelsemöten, väsentliga avtal och överenskommelser, dokumentation och annat,
  - upplysningar om väsentliga nya avtal eller väsentliga förändringar i befintliga avtal,
  - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
  - obegränsad tillgång till personer inom föreningen och förvaltningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
  - föreningens ledning,
  - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen,
  - föreningens förvaltare, och
  - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningen finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, förvaltare, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
- Vi har upplyst er om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till. Jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende eventuella närståendetransaktioner.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Malmö den 01 / 4 2025
HSB Bostadsrättsförening Flädern i Malmö

.....

Styrelsens ordförande

EGNA ANTECKNINGAR