



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Utanverket i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Utanverket i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716407-2733 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Utanverket 14	1988-04-20	1986

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 m²
1	lokaler (hyresrätt)	123
34	garageplatser	829
104	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 953
Totalt 139 objekt		8 905

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 5 st 1 rok, 44 st 2 rok, 32 st 3 rok, 22 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Yvonne Soléus	Ordförande	2020-06-30
Björn Walter Klefbohm	Ledamot	2016-05-31
Britt Svensson	Ledamot	2017-05-10
Caroline Bülow	Ledamot	2023-05-27
Maggie Bao	Ledamot	2023-05-27
Tomas Gillström Sastre	Suppleant	2023-05-27
Sten Oddmo	Suppleant	2021-06-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Yvonne Soléus, Britt Svensson, Sten Oddmo och Tomas Gillström Sastre

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Britt Svensson, Yvonne Soléus, Caroline Bülow och Maggie Bao.

Revisorer har varit: Fredrik Nilsson och Lena Mårtensson valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Tomas Risvall (sammankallande) och Marianne Parck, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar, 3 var representerade med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

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.

Senaste fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-03.

Vid utgången av verksamhetsåret 2024 hade föreningen inte fastställt budgeten för 2025, den förväntas vara klar under första halvåret 2025. Vi förväntar oss i dagsläget inte att behöva höja avgifterna för 2025.

Underhåll

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

Målning av gångar och väggar i källare slutfördes under 2024.

Målning av väggar, tak och fönsterbleck gjordes av samtliga balkonger under 2024.

Fågelhinder har satts upp runt hela fastigheten.

Byte av pollare har genomförts dock kvarstår justering.

Det har gjorts underhållsspolning av stående avloppsstammar och tillhörande stick

Postboxar är uppsatta i samtliga trappuppgångar

Renovering och uppgradering av fritidslokalen är gjord efter vattenskada.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

År 2023 Slutfördes bytet av LED-belysning i hela fastigheten. Målning av källare påbörjades.

År 2022 byttes armaturer i trappuppgångarna till LED-belysning. Värmecentralen byttes till ny. Det har installerats möjlighet för laddning av el-bil på alla garageplatser. Föreningen har ansökt om bidrag hos Naturvårdsverket som finansierar 50% av installationskostnaden. Föreningen har fått detta beviljat innan installation och utbetalning har vi fått under 2023.

År 2021 installerades videoövervakning i sop- och återvinningsrummen samt i passagen mot gatan och ytterligare en rättfälla till gården införskaffades.

År 2020 utfördes stambyte av liggande avloppsstammar i källaren samt wobbling av övriga avloppsstammar. Under året har föreningen övergått till gemensam el med individuell debitering samt kollektiv anslutning till Bolina 3.0 (bredband och tv med grundutbud). Byte av taggsystem samt översyn av porttelefoner, partiellt utbyte av tegelstenar i fasaden samt utökning av cykelparkeringsplatser har också utförts under året.

År 2019 utfördes underhållsspolning av stående avloppsstammar och tillhörande stick och fettrattar har införskaffats till medlemmarna.

År 2018 utfördes lagstadgad OVK samt rensning av ventilations- och imkanaler. Taggläsare till garagedörrarna i källaren samt till föreningens tvättstuga installerades. Mossrensning samt mossbekämpning av tak har utförts under året. Föreningens fritidslokal utrustades med diskmaskin och två uttjanta torktumlare ersattes med nya.

År 2017 moderniserades hissarna i 11A, 11B och 13B. Tvättstugorna renoverades och golven täcktes av klinker, väggarna halvkaklades delvis och två nya tvättmaskiner köptes in. Ett före detta soprum har byggts om till cykelrum. Belysningen i fastighetens källare har bytts ut till en mer energisnål och ljusstarkare sort.

År 2016 renoverades miljö- och soprum med ny färg och golv. Den före detta vaktmästarexpeditionen byggdes om till gästlägenhet. Hissarna i 9A och 9B moderniserades.

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

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: planering av fasadunderhåll, Slutföra installation av skåp för laddning av cykelbatteri. Målning av barnvagnsrum. Renovering alternativt byte av fontän.

För 2025 planeras ingen höjning av månadsavgiften, Ekonomin ser bra även om vissa ökningar av kostnader kan förekomma. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 000 000 kr vilket motsvarar 2892 kr/kvm bostadsrättsyta.

Medlemsavgiften till HSB Malmö är 415 kr per medlem och år. Föreningen betalar in medlemsavgiften.

Styrelsens slutord

Styrelsen tycker att vi har en mycket trevlig förening med mycket bra ekonomi. Styrelsen vill tacka alla medlemmar som hjälper till med utemiljön.

Styrelsen ser gärna att medlemmarna engagerar sig i föreningen och välkomnar förslag till förbättringar.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 136. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 133.

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	184	233	268	274	311
Skuldsättning, kr/kvm	2 619	2 619	2 619	2 847	2 924
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 892	2 892	2 892	3 143	3 229
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	202	177	155	161	133
Årsavgifter, kr/kvm	761	734	690	687	673
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	91	95	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	786	730	657	651	637
Nettoomsättning, tkr	6 291	6 072	5 692	5 491	5 490
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 255	731	932	1 053	1 433
Soliditet, %	55	55	55	52	51

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 stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 467 410 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 184 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	3 980 017	0	0	3 980 017
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 431 891	0	-1 120 889	6 311 002
S:a bundet eget kapital, kr	11 411 908	0	-1 120 889	10 291 019
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	17 747 887	730 944	1 120 889	19 599 720
Årets resultat, kr	730 944	-730 944	-1 255 398	-1 255 398
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	18 478 831	0	-134 509	18 344 322
S:a eget kapital, kr	29 890 739	0	-1 255 398	28 635 341

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 176 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 296 889 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	18 478 831
Årets resultat, kr	-1 255 398
Reservation till underhållsfond, kr	-176 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 296 889
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	18 344 322

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	18 344 322
------------------------------------	-------------------

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	6 290 589	6 072 225
Övriga intäkter	3	57 017	338 159
		6 347 606	6 410 384
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-747 143	-262 149
Planerat underhåll	5	-1 296 889	-151 138
Fastighetsavgift/skatt		-181 430	-177 166
Driftskostnader	6	-2 532 643	-2 589 925
Övriga kostnader	7	-365 583	-297 300
Personalkostnader	8	-226 994	-178 779
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 421 738	-1 410 869
		-6 772 420	-5 067 326
Rörelseresultat		-424 814	1 343 058
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		90 700	29 690
Räntekostnader och liknande resultatposter		-921 285	-641 803
		-830 585	-612 113
Årets resultat		-1 255 398	730 944

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	47 304 431	48 726 169
		47 304 431	48 726 169
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		47 304 931	48 726 669
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	807
Avräkningskonto HSB Malmö		482 990	2 440 754
Övriga fordringar	11	994	619 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	340 991	343 852
		824 975	3 405 041
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		0	2 000 000
		0	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>		4 425 175	0
Summa omsättningstillgångar		5 250 150	5 405 041
SUMMA TILLGÅNGAR		52 555 081	54 131 710

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 980 017	3 980 017
Fond för yttre underhåll	13	6 311 002	7 431 892
		10 291 019	11 411 909
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		19 599 720	17 747 887
Årets resultat		-1 255 398	730 944
		18 344 322	18 478 831
Summa eget kapital		28 635 341	29 890 740
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	0	6 000 000
Summa långfristiga skulder		0	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	23 000 000	17 000 000
Leverantörsskulder		79 717	359 333
Aktuella skatteskulder		33 198	20 251
Övriga skulder	17	42 148	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	764 677	861 386
Summa kortfristiga skulder		23 919 740	18 240 970
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 555 081	54 131 710



Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

-1 255 398

730 944

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 421 738

1 410 869

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****166 340****2 141 813****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

622 300

20 055

Förändring av kortfristiga skulder

-321 230

96 336

Kassaflöde från den löpande verksamheten**467 410****2 258 204****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-171 670

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****-171 670****Årets kassaflöde****467 410****2 086 534****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

4 440 755

2 354 221

Likvida medel vid årets slut**4 908 165****4 440 755**

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. Enligt 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 2023.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 83 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 2,31%.

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 28 616 552 kr (fg år 28 616 552 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 723 724	5 503 512
Hysesintäkter	237 921	238 000
Intäkter El	328 944	330 713
	6 290 589	6 072 225

I årsavgifter ingår samtliga kostnader i föreningen som t ex driftskostnader, avskrivningar och räntekostnader. El IMD debiteras separat.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Ersättning försäkringsskador	9 647	1 058
Elstöd	0	245 750
Övriga intäkter	47 370	91 351
	57 017	338 159

Posten "Övriga intäkter" innefattar intäkter från gästrum, överlåtelse- och pantsättningsavgifter, andrahandsuthyrningsavgifter mm.

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande underhåll, lokaler	650	0
Löpande underhåll av bostäder	776	5 300
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	182 025	27 810
Löpande underhåll tvättutrustning	4 782	25 563
Löpande underhåll av installationer	9 454	6 216
Löpande underhåll Va/sanitet	47 533	18 836
Löpande underhåll värme	13 063	14 128
Löpande underhåll ventilation	29 588	0
Löpande underhåll el	51 092	7 566
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	1 018	1 019
Löpande underhåll av hissar	34 089	20 025
Löpande underhåll av markytor	36 914	19 430
Försäkringsskador	297 288	111 281
Löpande underhåll byggnader utvändigt	38 870	4 975
	747 142	262 149

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	656 938	151 138
Periodiskt underhåll va/sanitet	99 951	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	540 000	0
	1 296 889	151 138

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	464 663	466 686
El	497 398	465 308
Uppvärmning	755 466	744 495
Vatten	376 495	344 089
Sophämtning	45 742	126 588
Övriga avgifter	392 879	442 759
	2 532 643	2 589 925

Övriga avgifter avser kostnader för Kabel-TV, bredband, försäkring, mm.

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	139 046	138 973
Revisionsarvoden	16 625	14 000
Övriga kostnader	209 912	144 327
	365 583	297 300

Raden "övriga kostnader" innefattar kostnader för överlåtelse- och pantsättningsavgifter, medlemsavgifter till HSB, kostnader för juridiska tjänster mm.

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	186 200	131 250
Ersättningar till övriga förtroendevalda	0	8 055
	186 200	139 305
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	40 794	39 474
	40 794	39 474
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	226 994	178 779

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 095 340	60 923 670
Årets investering, byte pollare på gården	0	171 670
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 095 340	61 095 340
Ingående avskrivningar	-17 066 372	-15 655 503
Årets avskrivningar	-1 421 738	-1 410 869
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 488 110	-17 066 372
Mark	4 697 200	4 697 200
Utgående värde mark	4 697 200	4 697 200
Bokfört värde byggnader och mark	47 304 430	48 726 168
Taxeringsvärden byggnader	105 191 000	105 191 000
Taxeringsvärden mark	63 000 000	63 000 000
	168 191 000	168 191 000
Bokfört värde byggnader	42 606 662	44 028 968
Bokfört värde mark	4 697 200	4 697 200
	47 303 862	48 726 168

Not 10 Andelar

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

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	994	0
Momsfordran	0	0
Betalning på väg från Skatteverket	0	619 628
	994	619 628

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	19 456
Uppl intäkt el	129 134	115 556
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	211 857	208 840
	340 991	343 852

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	7 431 891	7 307 029
Avsättning	176 000	276 000
Ianspråktagande	-1 296 889	-151 138
	6 311 002	7 431 891

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	56 954 000	56 954 000
	56 954 000	56 954 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

23 000 000 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. 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.	23 000 000	17 000 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	0	6 000 000
	23 000 000	23 000 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för omsättning	Lånebelopp	Lånebelopp
	%		2024-12-31	2023-12-31
Swedbank Hypotek	3,347	2025-10-28	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek	3,021	2025-11-28	9 000 000	9 000 000
SEB Bolån	4,620	2025-09-28	6 000 000	6 000 000
SEB Bolån	3,740	2025-06-28	4 000 000	4 000 000
			23 000 000	23 000 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	23 850	0
Lagstadgade sociala avgifter	18 298	0
	42 148	0



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	134 435	81 263
Förutbetalda hyror och avgifter	428 180	538 285
Upplupen värme	99 825	102 507
Upplupen el	55 670	48 864
Övriga upplupna kostnader	46 566	90 467
	764 676	861 386

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Yvonne Soléus
Ordförande

Britt Svensson

Björn Walter Klefbohm

Maggie Bao

Caroline Bülow

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

Lena Mårtensson
av föreningen utsedd revisor

Carl Fagergren
BoRevision av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Nilsson
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Utanverket i Malmö, org.nr. 716407-2733

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Utanverket i Malmö för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Utanverket i Malmö för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Nilsson
Av föreningen vald revisor

Lena Mårtensson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

YVONNE SOLÈUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 06:53:34



MAGGIE BAO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 18:02:12



BJÖRN WALTER KLEFBOHM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 08:55:46



CAROLINE BÜLOW

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 10:11:51



BRITT SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 18:05:00



LENA MÅRTENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 18:33:11



FREDRIK NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 18:37:31



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 11:21:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LENA MÅRTENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 16:23:47



FREDRIK NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 07:00:33



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 11:21:04



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 föreningsstämmans 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.

