



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Rishälla i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rishälla i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5742 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rishälla 9	1955-01-01	1955

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
1	p-platser	0
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 876
Totalt 31 objekt		2 876

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 3 rok, 16 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tina Lindmark	Ordförande	2022-06-08
Gunilla Harvyl	Ledamot	2022-06-08
Oliver Curovic	Ledamot	2016-06-19
Andrea Karlelid	Ledamot	2020-09-13
Fredrik Wiberg	Ledamot	2016-02-18
Peter Walfridsson	Suppleant	2022-06-08
Daniel Wik	Suppleant	2021-11-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Wiberg (ledamot).

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Harvyl, Andrea Karlelid, Fredrik Wiberg och Tina Lindmark.

Revisorer har varit: Björn Lovén vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Tina Lindmark (sammankallande) och Andrea Karlelid, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05. På stämman deltog 12 närvarande, varav 5 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +6%.

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 stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-11.

Underhåll

Föreningen har påbörjat ett projekt för översyn av värmesystemet och anlitat HSB Malmö som projektledare för att enligt Underhållsplan uppdatera hela installationen.

Jakten på råttor fortgår. Vi har grävt upp mark vid vissa av avloppen och filmat ledningarna och både kontrollerat grunden vid vissa hus och utsidan för att se om det finns hål där råttorna kommer in. Även Anticimex, LF och andra UE har varit och tittat och satt ut råttgiftflådor samt lagt gift nere i vissa fjärrvärmebrunnar. Tyvärr har vi fortfarande problem vid vissa av husen, så det här kommer vara ett pågående arbete även under nästa år.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Det kommande året kommer vi att göra en rejäl översyn av värmesystemet och under 2025 spola taken på en del av husen. Under 2025 eller senst 2026 kommer vi att behöva bygga ett miljöhus för att möta det nya regelverket kring avfallshantering.

En del planerade åtgärder ska finansieras med egna medel men för värmesystemet även med lån. Dock har vi ännu inte kommit så långt i planeringen så att vi exakt vet vilket upplåningsbehov vi har.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 157 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Det beslutades att justera månadsavgiften med +4,8% från och med 2025-01-01, efterom det även beslutades att fördela kallvattenkostnaderna enligt fördelningsstal i stället för via IMD då administrationen och kostnaden för IMD inte längre var försvarbar. Samtidigt tog vi bort den prelimära årskostnaden för vattenförbrukning.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 624 462 kr. Under året har föreningen amorterat 320 000 kr.

Styrelsens intention är som tidigare att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida större underhållsbehov med nya lån. De existerande lånen är fortfarande bundna på olika bindningstider, för att begränsa riskerna.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammanfattning

Inga förändringar i styrelsesammansättningen.

Väsentliga avtal

Föreningen har inte ingått några nya avtal.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Inga väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer kan skönjas inom de närmaste åren. Vi följer självklart noggrant ränteläget, då det kommer att påverka när vi ska lägga om lån som går ut.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 52.

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	157	109	178	170	234
Skuldsättning, kr/kvm	1 260	1 372	1 587	1 803	1 990
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 260	1 372	1 587	1 803	1 990
Räntekänslighet, %	2	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	47	51	72	39	31
Årsavgifter, kr/kvm	537	526	499	502	502
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	98	98	97
Totala intäkter, kr/kvm	547	526	509	510	516
Nettoomsättning, tkr	1 545	1 484	1 434	1 445	1 444
Resultat efter finansiella poster, tkr	66	-26	212	188	220
Soliditet, %	48	46	43	39	35

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	156 093	0	0	156 093
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 095 107	0	0	1 095 107
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 267 425	0	-61 543	1 205 882
S:a bundet eget kapital, kr	2 518 625	0	-61 543	2 457 082
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 210 501	-26 187	61 543	1 245 857
Årets resultat, kr	-26 187	26 187	65 908	65 908
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 184 314	0	127 451	1 311 765
S:a eget kapital, kr	3 702 939	0	65 908	3 768 847

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 22 000 kr samt ianspråktagande skett med 83 543 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	1 184 314
Årets resultat, kr	65 908
Reservation till underhållsfond, kr	-22 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	83 543
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 311 765

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 311 765
------------------------------------	------------------

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	1 545 345	1 484 364
Övriga intäkter	3	27 813	29 301
		1 573 158	1 513 665
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-81 814	-187 366
Planerat underhåll	5	-83 542	-38 000
Fastighetsavgift/skatt		-285 750	-278 610
Driftskostnader	6	-329 469	-333 877
Övriga kostnader	7	-126 198	-121 940
Personalkostnader	8	-151 206	-188 107
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-301 198	-301 198
		-1 359 177	-1 449 098
Rörelseresultat		213 981	64 567
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		724	844
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 798	-91 598
		-148 074	-90 754
Årets resultat		65 908	-26 187

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	7 225 349	7 526 546
Inventarier	10	0	0
		7 225 349	7 526 546
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 225 849	7 527 046
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		603 012	463 624
Övriga fordringar	12	13 376	13 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	63 728	47 022
		680 116	523 885
Summa omsättningstillgångar		680 116	523 885
SUMMA TILLGÅNGAR		7 905 965	8 050 931

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		156 093	156 093
Upplåtelseavgifter		1 095 107	1 095 107
Fond för yttre underhåll	14	1 205 882	1 267 425
		2 457 082	2 518 625
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 245 857	1 210 501
Årets resultat		65 908	-26 187
		1 311 765	1 184 314
Summa eget kapital		3 768 847	3 702 939
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	1 758 750	1 745 712
Summa långfristiga skulder		1 758 750	1 745 712
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	1 865 712	2 198 750
Leverantörsskulder		77 907	4 963
Aktuella skatteskulder		24 403	36 755
Övriga skulder	18	54 789	52 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	355 557	309 299
Summa kortfristiga skulder		2 378 368	2 602 280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 905 965	8 050 931

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		65 908	-26 187
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		301 198	301 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		367 106	275 011
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-16 844	43 811
Förändring av kortfristiga skulder		109 126	46 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten		459 388	364 831
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån/upptagna lån		-320 000	-620 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-320 000	-620 000
Årets kassaflöde		139 388	-255 169
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		463 624	718 792
Likvida medel vid årets slut		603 012	463 623

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.

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

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 51 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 1,98 %

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 424 025	1 362 708
Kallvatten	60 480	60 816
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	60 840	60 840
	1 545 345	1 484 364

I årsavgifter ingår kostnad för vatten. El och värme ingår för gemensamauttrymen. Kabel TV samt bredband ingår ej. Kallvatten IMD debitors separat.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga intäkter ej moms	27 813	29 301
	27 813	29 301

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Reparation, bostäder	6 377	2 488
Reparationer av installationer	66 936	72 620
Reparationer, VA/Sanitet	0	1 650
Reparationer av markytor	8 500	110 608
	81 813	187 366

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat UH värme	46 875	38 000
Planerat UH Vatten/avlopp	36 668	0
	83 543	38 000

Not 6 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetskötsel och lokalvård	7 761	1 479
El	6 002	7 669
Vatten	129 041	135 156
Sophämtning	41 784	40 609
Fjärrvärme	0	3 737
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	0	17 000
Fastighetsförsäkringar	47 022	41 607
TV och Bredband	61 485	85 904
Övriga driftkostnader	36 375	716
	329 470	333 877

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	73 803	62 333
Revisionsarvoden	14 400	11 550
Medlemsavgift HSB	12 865	12 865
Pant och överlåterseavgift	5 728	4 726
Övriga kostnader	19 401	30 466
	126 197	121 940

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	85 950	78 750
Revisorsarvode	2 865	2 625
Löner och andra ersättningar	25 320	73 500
	114 135	154 875
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	37 071	33 232
	37 071	33 232
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	151 206	188 107

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 194 557	15 194 557
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 194 557	15 194 557
Ingående avskrivningar	-7 796 511	-7 495 313
Årets avskrivningar	-301 198	-301 198
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 097 709	-7 796 511
Mark	128 500	128 500
Utgående värde mark	128 500	128 500
Bokfört värde byggnader och mark	7 225 348	7 526 546
Taxeringsvärden byggnader	22 418 000	23 716 000
Taxeringsvärden mark	35 574 000	20 034 000
	57 992 000	43 750 000

Not 10 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	68 025
Utrangeringar	0	-68 025
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	-68 025
Utrangeringar	0	68 025
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

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	6 290	13 239
Skattefordringar	7 086	0
	13 376	13 239

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 728	47 022
	63 728	47 022

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	1 267 425	1 108 425
Avsättning	22 000	197 000
Ianspråktagande	-83 543	-38 000
	1 205 882	1 267 425

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	10 350 000	10 350 000
	10 350 000	10 350 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

1 865 712 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 320 000 kr.

Beräknad skuld om fem år är 3 024 462 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 865 712	2 198 750
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	1 758 750	1 745 712
	3 624 462	3 944 462

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,67	2026-03-30	1 878 750	2 198 750
Stadshypotek	4,75	2025-07-30	1 745 712	1 745 712
			3 624 462	3 944 462

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	29 134	26 301
Lagstadgade sociala avgifter	25 655	26 212
	54 789	52 513

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	6 680	6 680
Övriga upplupna kostnader	43 632	8 105
Förutbetalda hyror och avgifter	118 422	123 680
Upplupen el	637	1 072
Upplupen vatten	41 077	37 883
Upplupen sophämtning	9 724	7 578
Beräknat arvode för revision	9 355	8 955
Upplupna arvode och sociala avgifter	126 030	115 347
	355 557	309 300

Malmö den

Tina Lindmark
Ordförande

Fredrik Wiberg
Styrelseledamot

Oliver Curovic
Styrelseledamot

Andrea Karlelid
Styrelseledamot

Gunilla Harvyl
Styrelseledamot

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

Alexandra Ong
av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

Björn Lovén
av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rishälla i Malmö, org.nr. 746000-5742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rishälla 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

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 Rishälla 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Lovén
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

TINA LINDMARK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:36:20



ANDREA KARLELID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 10:41:58



GUNILLA HARVYL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 10:33:58



OLIVER CUROVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 11:27:24



FREDRIK WIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 12:15:42



BJÖRN LOVÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:50:26



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:50:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

BJÖRN LOVÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:52:03



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:50:23



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.