



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Bollebygd i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bollebygd i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5114 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bollebygd 2	1943-06-30	1945
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. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	247
1	Fastighetskontor*	20
20	p-platser	0
106	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 874
Totalt 131 objekt		7 141

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 75 st 2 rok, 11 st 3 rok, 4 st 4 rok, 4 st 5 rok.

*Lokal 98 avser fastighetskontor.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Fredrik Guldstrand	Ordförande	2022-02-03	
Lennart Tidman	Ledamot	2022-06-28	2024-07-15
Dajan Vasilj	Ledamot	2021-11-18	
Sophia Hammarberg	Ledamot	2021-11-18	
Martin Larsson	Ledamot	2024-07-15	
Melody Elahi Shostari	Ledamot	2021-11-18	
Göran Gidnert	Suppleant	2024-07-15	
Maria Schlyter	Suppleant	2021-11-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Guldstrand, Dajan Vasilj och Maria Wanger Schlyter.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Fredrik Guldstrand, Dajan Vasilj, Sophia Hammarberg och Martin Larsson.

Revisorer har varit: Victor Sköld och Anna Lorentz, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Christina Fredriksson (sammankallande) och Ulla Jansson valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-27.

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

Årtal	Åtgärd
2017-2018	Relining av avloppsrör (Garantibesiktningen under 2023)
2019-2020	Renovering av hissarna
2020-2021	Renovering av ventilationskanalerna (Garantitiden går ut 2026-05-03)
2021	Ombyggnad brandväg / förnyad växlighet
2021-2022	Renovering av trapphusen (Garantitiden går ut 2027-06-15)
2023	Laddstolpar för möjlighet till laddning vid 8 av 20 parkeringsplatser
2024	Byte av entréer och passagesystem
2024	Förbättrad ventilation i tvättstugorna
2024	Brandskydd i källaren

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av avstängnings- och flödesventiler
2026	Källarrenovering
2029	Renovering av värmesystemet
2031	Balkongrenovering

Planerade åtgärder ska finansieras med nya lån

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 135 och under året har det tillkommit 32 och avgått 31 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 136.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	202	192	236	220	223
Skuldsättning, kr/kvm	2 434	2 473	2 529	2 596	2 100
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 434	2 498	2 554	2 622	2 121
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	3
Energikostnad, kr/kvm	244	227	200	193	187
Årsavgifter, kr/kvm	754	739	701	701	675
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	835	812	738	737	710
Nettoomsättning, tkr	5 886	5 554	5 257	5 294	5 100
Resultat efter finansiella poster, tkr	95	500	-1 141	34	-226
Soliditet, %	44	44	42	44	48

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	165 075	0	0	165 075
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 678 705	0	3 941	4 682 646
S:a bundet eget kapital, kr	4 843 780	0	3 941	4 847 721
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 314 233	500 067	-3 941	9 810 359
Årets resultat, kr	500 067	-500 067	95 495	95 495
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 814 300	0	91 554	9 905 854
S:a eget kapital, kr	14 658 080	0	95 495	14 753 575

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 267 000 kr samt ianspråktagande skett med 263 059 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	9 814 300
Årets resultat, kr	95 495
Reservation till underhållsfond, kr	-267 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	263 059
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 905 854

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 905 854

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			
Årsavgifter och hyror	2	5 885 688	5 553 816
Övriga intäkter	3	110 560	306 448
		5 996 248	5 860 264
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-201 080	-164 126
Planerat underhåll	5	-263 059	-31 635
Fastighetsavgift/skatt		-194 290	-189 944
Driftskostnader	6	-2 732 373	-2 734 713
Övriga kostnader	7	-379 234	-319 847
Personalkostnader	8	-443 614	-437 865
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-1 085 352	-1 048 227
		-5 299 002	-4 926 357
Rörelseresultat		697 246	933 907
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73 307	44 531
Räntekostnader och liknande resultatposter		-675 058	-478 372
		-601 751	-433 841
Resultat efter finansiella poster		95 495	500 066
Årets resultat		95 495	500 066

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	32 014 058	29 255 226
Pågående arbete	10	0	98 573
		32 014 058	29 353 799
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel HSB Malmö ek.för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		32 014 558	29 354 299
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 354	0
Avgifts- och hyresfordringar		691	1 313
Avräkningskonto HSB Malmö		1 090 378	2 050 420
Övriga fordringar	11	6 139	13 395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	164 054	179 115
		1 274 616	2 244 243
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Egna bostadsrätter	13	8 111	8 111
		8 111	8 111
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	0	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		1 282 727	4 252 354
SUMMA TILLGÅNGAR		33 297 285	33 606 653

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		165 075	165 075
Fond för yttre underhåll	15	4 682 646	4 678 705
		4 847 721	4 843 780
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		9 810 359	9 314 234
Årets resultat		95 495	500 067
		9 905 854	9 814 301
Summa eget kapital		14 753 575	14 658 081
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	0	1 956 240
Summa långfristiga skulder		0	1 956 240
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	17 382 753	15 878 692
Leverantörsskulder		267 159	405 474
Aktuella skatteskulder		15 320	10 974
Övriga skulder	19	83 720	92 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	794 758	604 275
Summa kortfristiga skulder		18 543 710	16 992 332
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 297 285	33 606 653

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

95 495

500 066

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 085 352

1 048 227

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****1 180 847****1 548 293****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

9 585

14 660

Förändring av kortfristiga skulder

47 317

150 190

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 237 749****1 713 143****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-3 745 612

-243 684

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-3 745 612****-243 684****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-452 179

-404 708

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-452 179****-404 708****Årets kassaflöde****-2 960 042****1 064 751****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

4 050 420

2 985 669

Likvida medel vid årets slut**1 090 378****4 050 420**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 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 bolaget 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 96 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 2,22 %

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys är upprättad enligt indirekta metoden.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 078 256	4 836 552
Årsavgifter lokaler	205 428	195 648
Hyror lokaler	163 996	151 268
Hyror garage och parkeringsplatser	144 000	120 000
Vatten moms	8 784	8 784
El moms	285 224	241 564
	5 885 688	5 553 816

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband/kabel-TV.
El IMD debiteras separat enligt förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Gäst-/övernattningsrum	24 900	35 900
Övriga intäkter	85 660	78 889
Elstöd	0	191 659
	110 560	306 448

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Reparation bostäder	7 614	756
Reparation av gemensamma utrymmen	6 382	2 489
Reparation tvättstuga	24 581	14 460
Reparation av markytor	8 795	56 703
Reparation VA&Sanitet	37 127	0
Reparation ventilation	6 215	224
Reparation el/tele	7 203	0
Reparation hissar	35 059	70 388
Reparationer av byggnader utvändigt	17 352	6 542
Reparationer, TV/antennutrustning	3 434	1 850
Reparation försäkringsärende	22 300	10 715
Reparation, installationer	6 295	0
Reparationer, värme	3 275	0
Reparationer, skadegörelse	15 447	0
Öresjustering	1	-1
	201 080	164 126

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat UH av gemensamma utrymmen	105 455	4 112
Planerat UH VA/sanitet	0	13 161
Planerat UH ventilation	125 541	14 362
Planerat UH markytor	32 063	0
	263 059	31 635

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
El	464 874	429 446
Fjärrvärme	892 213	900 805
Sophantering	63 670	127 188
Fastighetsförsäkring	113 553	102 024
Kabel-TV	39 108	38 103
Bredband	103 692	108 051
Fastighetsskötsel och lokalvård	653 620	707 522
Vatten	385 057	308 790
Obligatoriska besiktningskostnader (OVK)	16 586	12 784
	2 732 373	2 734 713

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	149 525	145 715
Revisionsarvoden	14 704	11 959
Övriga kostnader	215 005	162 173
	379 234	319 847

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	266 558	260 050
Revisionsarvode	38 100	37 150
Ersättningar till övriga förtroendevalda	42 740	47 360
	347 398	344 560
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	96 216	93 305
	96 216	93 305
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	443 614	437 865

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 093 557	43 940 846
Inköp (laddboxar, el)	0	152 711
Omklassificering avser passagesystem	3 844 185	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 937 742	44 093 557
Ingående avskrivningar	-14 838 332	-13 790 105
Årets avskrivningar	-1 085 352	-1 048 227
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 923 684	-14 838 332
Utgående redovisat värde	32 014 058	29 255 225
Taxeringsvärden byggnader	78 575 000	78 575 000
Taxeringsvärden mark	68 576 000	68 576 000
	147 151 000	147 151 000
Bokfört värde byggnader	31 789 761	29 030 928
Bokfört värde mark	224 297	224 297
	32 014 058	29 255 225

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 573	7 600
Inköp under året	3 745 612	90 973
Omklassificeringar till investering	-3 844 185	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	98 573
Utgående redovisat värde	0	98 573

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 139	13 395
	6 139	13 395

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	116 936	113 553
Upplupen ränteintäkt	0	9 725
Övriga förutbetalda	0	6 963
Förutbetald bredband	32 049	34 878
Förutbetald kostnad Anticimex	15 069	13 996
	164 054	179 115

Not 13 Egna bostadsrätter

	2024-12-31	2023-12-31
Avser lokal 100 som hyrs ut till blomsterbutik	8 111	8 111
	8 111	8 111

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
HSB Malmö ek för	0	2 000 000
	0	2 000 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	4 678 705	4 420 340
Avsättning	267 000	290 000
Ianspråktagande	-263 059	-31 635
	4 682 646	4 678 705

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för konvertering	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,17	2025-06-01	1 956 240	2 038 320
SBAB	4,87	2024-01-01	0	7 339 456
Stadshypotek	0,81	2024-03-30	0	3 780 000
Stadshypotek	4,638	2024-09-20	0	4 677 156
Stadshypotek	3,70	2025-09-22	4 536 841	0
SBAB	3,86	2025-01-02	7 189 672	0
Stadshypotek	3,708	2025-03-31	3 700 000	0
			17 382 753	17 834 932

Not 17 Skulder till kreditinstitut

17 382 753 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 452 179 kr.

Om 5 år förväntas skulden uppgå till 15 886 593 kr.

Förfaller inom fem år efter balansdagen

Beräknad skuld som förfaller inom 1 år

2024-12-31

17 382 753

17 382 753**2023-12-31**

15 878 692

15 878 692**Not 18 Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Pantbrev

19 499 000

19 499 000

19 499 000

19 499 000**Not 19 Övriga skulder****2024-12-31****2023-12-31**

Personalens källskatt

43 001

43 805

Lagstadgade sociala avgifter

40 677

39 835

Utgående moms 25%

42

9 278

Öresjustering

0

-1

83 720**92 917****Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2024-12-31****2023-12-31**

Upplupen el

47 392

44 463

Upplupen värme

119 488

0

Upplupen extern revisor

15 000

14 500

Upplupna räntekostnader lån

7 354

8 576

Förutbetalda hyror och avgifter

510 927

483 974

Övriga upplupna kostnader

94 597

52 762

794 758**604 275**

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Fredrik Guldstrand

Sophia Hammarberg

Dajan Vasilj

Melody Elahi Shostari

Martin Larsson

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

Anna Lorentz
föreningsvald revisor

Victor Sköld
föreningsvald revisor

Afrodită Cristea
BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bollebygd i Malmö, org.nr. 746000-5114

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bollebygd 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Bollebygd 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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 fortlopande 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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Lorentz
Av föreningen vald revisor

Victor Sköld
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

FREDRIK GULDSTRAND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 19:07:40



MELODY ELAHI SHOSTARI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 09:40:48



DAJAN VASILJ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:46:51



SOPHIA HAMMARBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 22:42:41



MARTIN LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 21:08:33



VICTOR SKÖLD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 14:08:33



ANNA LORENTZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 08:58:22



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 19:52:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

VICTOR SKÖLD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 14:10:15



ANNA LORENTZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 08:59:33



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 19:51:30



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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