ÅRSREDOVISNING 2023-2024

HSB brf Artisten i Malmö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Artisten i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5155 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Cirkusprinsessan 1	1961-10-12	1964
Cirkusprinsessan 2	1961-10-12	1964
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
119	p-platser	0
186	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 526
1	lokaler (bostadsrätt)	36
Totalt 306 objekt		**14 562**

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 37 st 2 rok, 93 st 3 rok, 36 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Fehim Yilmaz	Ordförande	2023-10-29	
Fehim Yilmaz	Ledamot	2011-10-24	
Antonio Miljak	Ordförande	2022-10-24	2023-10-29
Preben Karlsson	Ledamot	2023-06-14	
Laila Fridh	Ledamot	2022-10-24	
Cina Åberg	Ledamot	2023-10-29	
Shukri Sejdiu	Ledamot	2023-02-26	
Jonas Persson	Ledamot	2023-10-29	
Tim Lindberg	Ledamot	2021-11-29	2023-10-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Laila Frid och Shukri Sejdiu.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Fehim Yilmaz, Laila Fridh, Cina Åberg, Shukri Sejdiu.

Revisorer har varit: Catalina Petrescu och Hans Malmberg båda vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Karolina Olsson (sammankallande), Antonio Miljak samt Eric Ulesköld, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-10-10. På stämman deltog16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +2% och fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

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.

Under året har föreningen genomfört följande större åtgärder:

- Avslutat radiatorprojektet.
- Utbyte av befintliga armaturer till LED i källaren.
- Montering av fönsterbleck till alla fönster i källaren.
- En extrastämma för uppdatering av föreningens stadgar.

Styrelsemöten

- Styrelsen har haft totalt 12 protokollförda styrelsemöten under året.

Hemsida
Föreningen har en hemsida som medlemmarna kan vända sig till för mer information.

Väsentliga avtal
- Ny elleverantör Vattenfall.
- Konventering av föreningens banklån till högre ränta ca, 4,5%.

Kommentarer till årets resultat
Vi avslutar verksamhetsåret med ett positivt resultat vilket vi i styrelsen är stolta över.

Styrelsens slutord
Det är styrelsens mål att vi tillsammans skapar en trivsam och hållbar förening med god ekonomi och så låga boendekostnader som möjligt. Vi uppmanar samtliga medlemmar att kontinuerligt hålla sig uppdaterad om vad som sker i bostadsrättföreningen via föreningens anslag. Styrelsen vill framföra vårt tack till medlemmarna för gott samarbete.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 232 och under året har det tillkommit 20 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 237.
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

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	173	191	195	162	195
Skuldsättning, kr/kvm	1 358	1 366	1 369	1 369	1 369
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 374	1 382	1 385	1 385	1 385
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	225	207	189	194	193
Årsavgifter, kr/kvm	684	658	656	646	644
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	97	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	711	676	667	673	662
Nettoomsättning, tkr	10 270	9 872	9 296	9 160	8 984
Resultat efter finansiella poster, tkr	67	939	1 317	313	645
Soliditet, %	48	48	47	45	44

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Nyckeltalen för årsavgift/kvm och nettoomsättning är omräknade för samtliga år enl den definition som

finns i BFNAR 2023:12. I beloppet för årsavgift ska även el IMD ingå.

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

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	1 255 000	0	0	1 255 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 872 696	0	410 830	9 283 526
S:a bundet eget kapital, kr	**10 127 696**	**0**	**410 830**	**10 538 526**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 977 016	938 754	-410 830	9 504 940
Årets resultat, kr	938 754	-938 754	67 449	67 449
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**9 915 770**	**0**	**-343 381**	**9 572 389**
S:a eget kapital, kr	**20 043 466**	**0**	**67 449**	**20 110 915**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 886 000 kr samt ianspråktagande skett med 475 170 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	9 915 770
Årets resultat, kr	67 449
Reservation till underhållsfond, kr	-886 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	475 170
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**9 572 389**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**9 572 389**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

	Not	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	10 270 131	9 872 621
Övriga intäkter	3	200 175	84 592
		10 470 306	**9 957 213**
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 045 356	-548 085
Planerat underhåll	5	-475 170	-388 512
Fastighetsavgift/skatt		-306 640	-298 572
Driftskostnader	6	-5 672 202	-5 215 022
Övriga kostnader	7	-428 152	-420 236
Personalkostnader	8	-397 815	-385 310
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 596 262	-1 485 172
		-9 921 597	**-8 740 909**
Rörelseresultat		**548 709**	**1 216 304**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 044	35 271
Räntekostnader och liknande resultatposter		-519 302	-312 820
		-481 258	**-277 549**
Årets resultat		**67 449**	**938 754**

Balansräkning

	Not	2024-04-30	2023-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	9	37 874 173	37 806 067
Pågående byggnation	10	0	0
		37 874 173	**37 806 067**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	11	719 943	719 943
		719 943	**719 943**
Summa anläggningstillgångar		**38 594 116**	**38 526 010**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 158	22 165
Avräkningskonto HSB Malmö		1 307 893	1 322 385
Skattekonto		9 217	12 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	607 455	473 605
		1 925 723	**1 830 515**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	13	1 500 000	1 500 000
		1 500 000	**1 500 000**
Summa omsättningstillgångar		**3 425 723**	**3 330 515**
SUMMA TILLGÅNGAR		**42 019 839**	**41 856 525**

Balansräkning

	Not	2024-04-30	2023-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 255 000	1 255 000
Fond för yttre underhåll	14	9 283 526	8 872 696
		10 538 526	**10 127 696**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		9 504 940	8 977 016
Årets resultat		67 449	938 754
		9 572 389	**9 915 770**
Summa eget kapital		**20 110 915**	**20 043 466**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	10 712 640	9 296 750
Summa långfristiga skulder		**10 712 640**	**9 296 750**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	9 296 750	10 829 500
Leverantörsskulder		510 188	270 445
Aktuella skatteskulder		30 694	23 068
Övriga skulder	18	94 502	96 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 264 150	1 296 923
Summa kortfristiga skulder		**11 196 284**	**12 516 309**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**42 019 839**	**41 856 525**

Kassaflödesanalys

	Not	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		67 449	938 754
Avskrivningar		1 596 262	1 485 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**1 663 711**	**2 423 926**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-109 700	31 992
Förändring av kortfristiga skulder		212 724	15 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 766 735**	**2 471 765**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 664 368	-6 741 272
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 664 368**	**-6 741 272**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-116 860	-40 330
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-116 860**	**-40 330**
Årets kassaflöde		**-14 493**	**-4 309 837**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 822 386	7 132 223
Likvida medel vid årets slut		**2 807 893**	**2 822 386**

Transaktion 09222115557521141359 Signerat FY, PK, CÅ, JP, LF, SS, HM, CP, CB

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.

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.

Valuta
All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. En ny 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 2023/2024.

Byggnader
Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 63 år. Avskrivningarna 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 2,15%.

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

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Långfristiga skulder
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekta metoden.

.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	9 465 850	9 126 377
Hyresintäkter	315 008	290 764
Årsavgift el IMD	489 273	455 480
	10 270 131	**9 872 621**

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

Not 3 Övriga intäkter

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Ersättning från försäkringsbolag	119 473	4 899
Övriga intäkter	80 702	79 693
	200 175	**84 592**

Not 4 Reparationer

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Material löpande underhåll	0	669
Löpande underhåll av bostäder	17 954	1 969
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	24 169	112 471
Löpande underhåll tvättutrustning	24 782	32 822
Löpande underhåll av VA/sanitet	17 424	88 155
Löpande underhåll värme	14 292	9 203
Löpande underhåll ventilation	61 132	0
Löpande underhåll el	36 518	68 898
Löpande underhåll tele/porttelefon	0	12 265
Löpande underhåll hissar	54 223	41 100
Löpande underhåll markytor	91 884	5 805
Försäkringsskador	674 179	156 437
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	9 936	7 750
Löpande underhåll av installationer	18 863	10 542
Öresjustering	0	-1
	1 045 356	**548 085**

Transaktion 09222115557521141359 Signerat FY, PK, CÅ, JP, LF, SS, HM, CP, CB

Not 5 Planerat underhåll

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Planerat underhåll tvättutrustning	0	105 925
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	180 794	0
Periodiskt underhåll installationer	0	218 677
Planerat uh el/tele	294 376	63 910
	475 170	**388 512**

Not 6 Driftskostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 824 705	1 557 467
Uppvärmning	1 706 857	1 602 408
Vatten	729 202	616 190
Sophämtning	163 275	210 794
El	880 708	827 913
Fastighetsförsäkringar	174 780	171 008
Kabel-TV och bredband	191 307	227 055
Övriga kostnader	1 369	2 188
Öresjustering	-1	-1
	5 672 202	**5 215 022**

Not 7 Övriga kostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Förvaltningsarvoden	235 788	222 988
Revisionsarvoden	18 625	19 875
Avgifter för juridiska åtgärder	19 406	17 510
Medlemsavgift HSB Malmö	77 605	77 605
Övriga kostnader	76 728	82 258
	428 152	**420 236**

Transaktion 09222115557521141359 Signerat FY, PK, CÅ, JP, LF, SS, HM, CP, CB

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Arvode		
Styrelsearvode*	232 350	208 800
Revisionsarvode	43 590	41 760
Övriga arvode	30 372	46 000
	306 312	**296 560**
Sociala kostnader		
Sociala avgifter	91 503	88 750
	91 503	**88 750**
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader	**397 815**	**385 310**

* i beloppet ingår arvode till ledamöter för sammanträde i ABDS.

Not 9 Byggnader och Mark

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	65 480 737	58 528 890
Årets investering avser komplettering radiatorer	1 664 368	6 951 847
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**67 145 105**	**65 480 737**
Ingående avskrivningar byggnader	-28 104 981	-25 005 309
Ingående avskrivningar markanläggning	0	-1 614 500
Årets avskrivning byggnad och markanläggning	-1 596 262	-1 485 172
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-29 701 243**	**-28 104 981**
Utgående redovisat värde	**37 443 862**	**37 375 756**
Taxeringsvärden byggnader	115 346 000	115 346 000
Taxeringsvärden mark	39 800 000	39 800 000
	155 146 000	**155 146 000**
Bokfört värde byggnader	37 443 863	37 375 757
Bokfört värde mark	430 310	430 310
	37 874 173	**37 806 067**

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	0	210 575
Årets investering	0	6 741 272
Omklassificeringar	0	-6 951 847
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 11 Andelar

	2024-04-30	2023-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Andel ABDS	719 443	719 443
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**719 943**	**719 943**
Utgående redovisat värde	**719 943**	**719 943**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna ränteintäkter	6 143	2 598
Upplupna intäkter el (IMD, Individuell Mätning Debitering)	166 000	148 000
Förutbetald försäkring	121 543	114 009
Återbetalning för högt á conto ABDS	120 409	77 624
Övriga förutbetalda kostnader	91 613	99 835
Förutbetald kostnad Anticimex	46 093	0
Förutbetald kostnad bredband/kabel TV	31 970	31 539
Fordran VA syd	23 684	0
	607 455	**473 605**

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2024-04-30	2023-04-30
Kortfristiga placeringar HSB	1 500 000	1 500 000
	1 500 000	**1 500 000**

Placeringen med beloppet 1 milj kr löper ut 2024-09-22, gällande räntesats är 3,60% och placeringen med beloppet 500 tkr löper ut 2024-06-22, gällande räntesats är 3,40%.

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående balans	8 872 696	8 448 208
Avsättning yttre fond	886 000	813 000
Ianspråkstagande yttre fond	-475 170	-388 512
	9 283 526	**8 872 696**

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-04-30	2023-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000
	26 000 000	**26 000 000**

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-04-30	Lånebelopp 2023-04-30
SEB Bolån	0,63	2023-12-28	0	4 667 100
Stadshypotek	3,70	2024-12-01	5 196 750	5 303 350
Stadshypotek	0,81	2023-12-30	0	2 055 800
SBAB	4,32	2025-11-14	4 000 000	4 000 000
SEB Bolån	2,74	2024-05-28	4 100 000	4 100 000
SBAB	3,65	2025-11-17	6 712 640	0
			20 009 390	**20 126 250**

Not 17 Långfristiga skulder

9 296 750 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 116 860 kr.

	2024-04-30	2023-04-30
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	9 296 750	10 829 500
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	10 712 640	9 296 750
	20 009 390	**20 126 250**

Transaktion 09222115557521141359 Signerat FY, PK, CÅ, JP, LF, SS, HM, CP, CB

Not 18 Övriga skulder

	2024-04-30	2023-04-30
Personalens källskatt	44 620	45 479
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	44 370	45 374
Momsskuld	5 512	5 520
	94 502	**96 373**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna räntekostnader	78 065	51 160
Förutbetalda hyror och avgifter	887 947	834 295
Beräknat upplupen kostnad för revision	19 000	19 000
Upplupen kostnad el	87 100	134 448
Upplupen kostnad värme	105 829	106 099
Upplupen kostnad vatten	64 309	61 899
Övriga upplupna kostnader	21 900	90 022
	1 264 150	**1 296 923**

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen enlig dag som framgår av den elektroniska underskriften

Malmö

Cina Åberg

Fehim Ylimaz

Laila Frid

Shurkri Sejdiu

Preben Karlsson

Jonas Persson

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

Hans Malmberg
Av föreningen vald revisor

Catalina Petrescu
Av föreningen vald revisor

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Artisten i Malmö, org.nr. 746000-5155

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Artisten i Malmö för räkenskapsåret 20230501-20240430.

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 30 april 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

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 Artisten i Malmö för räkenskapsåret 20230501-20240430 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Malmberg
Av föreningen vald revisor

Catalina Petrescu
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Artisten i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FEHIM YILMAZ
Ordförande
E-signerade med BankID: 2024-06-27 kl. 19:41:32

PREBEN KARLSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-06-27 kl. 16:36:57

CINA ÅBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-06-27 kl. 17:10:51

JONAS PERSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-06-27 kl. 17:05:19

LAILA FRIDH
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-06-27 kl. 19:34:50

SHUKRI SEJDIU
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-06-27 kl. 10:32:29

HANS MALMBERG
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 12:57:23

CATALINA PETRESCU
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 08:36:07

CAMILLA BAKKLUND
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 14:28:53

REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Artisten i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS MALMBERG
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-06-27 kl. 20:47:02

CATALINA PETRESCU
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 08:34:37

CAMILLA BAKKLUND
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 14:28:46

FÖRVALTAREN BERÄTTAR

Den 1 september 2023 blev undertecknad anställd som ny förvaltare, efter att ABDS i mer än ett år hade haft en inhyrd förvaltare på halvtid. Därmed behövde den nye förvaltaren, utöver att sätta sig in i verksamheten, ta sig an en rad påbörjade uppdrag.

Arbetsmiljöarbetet på kontoret blev färdigt med en ombyggnad av receptionen och en uppfräschning av lokalerna. Resultatet blev till stor belåtenhet såväl för personalen som för besökarna.

Den nya logotypen har tagits i bruk och arbetskläder byts ut efterhand.

Styrelsen har beslutat köpa in fastighetssystemet Pigello. Systemet ska installeras under sommaren -24, och kommer att vara till stor hjälp för såväl förvaltning som boende.

ABDS har fått en ny hemsida, som nu är i drift. Hemsidan har utformats med tanke på att medlemmarna lättare ska hitta rätt information.

Fritidsverksamheten har med hjälp av två funktionärer (boende) på höstkanten anordnat en lyckad resa till Tyskland.

Innan årsslutet valde sittande ordförande att avgå. Jag vill passa på att välkomna Rikard Andersson på posten som ny ordförande för ABDS styrelse.

Vi har en väl fungerande förvaltning med mycket engagerade medarbetare, där yrkesstolthet och lojalitet står högst på listan. Under verksamhetsåret har vi anställt två nya medarbetare, en ny reparatör samt en vaktmästare som tidigare varit inhyrd. Båda visade sig vara lyckokast.

Jag vill passa på att ge mina medarbetare ett stort tack för all hjälp och stöd jag fått i min nya tjänst. Jag ser verkligen fram emot nästa verksamhetsår.

Med dessa ord knyter jag ihop säcken för verksamhetsåret 23/24, efter 7 månader som förvaltare för denna fina organisation, med trevliga medlemmar och ett gott samarbete med fyra fantastiska styrelser.

Patrik Lemland

Förvaltare ABDS

abds FÖRVALTNING
Artisten - Berguven - Duvhöken - Söderkulla

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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.