

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 2024-2025

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 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
116	p-platser	0
21	förråd	0
186	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 526
1	lokaler (hyresrätt)	36
Totalt 324 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	
Preben Karlsson	Ledamot	2023-06-14	
Laila Fridh	Ledamot	2022-10-24	2024-12-02
Cina Åberg	Ledamot	2023-10-29	
Shukri Sejdiu	Ledamot	2024-10-23	
Jonas Persson	Ledamot	2023-10-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fehim Yilmaz, Cina Åberg och Jonas Persson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Carolina Anderson, Aferdita Gashi samt Eric Ulesköld, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-23. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +3%.

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 2024-02-07.

Under året har föreningen genomfört följande större åtgärder:

- Alla föreningen s 7 st.skyddsrum haf tillsyn från auktoriserade konsult företag
- Alla brister är otegerdade och godkända från svenska myndigheter för bruk.
- Föreningen har pobörjat projekt byta vatten mätare för införandet av IMD för varmvatten.
- Föreningen har börjat installera digitala anslagstavlor under sommaren klara .
- Den andra extrastämma för uppdatering av föreningens stadgar har genomförts.

Hemsida

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

Väsentliga avtal

- Föreningen har skrivit nytt samarbetsavtal för två år för hantering av kösystem om våra parkeringsplatser. Entreprenören är SecAss AB
- Konvertering av föreningens banklån till lägre. ränta ca, 3,4%

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 trivsamt 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 bostadsrättsföreningen via föreningens anslag. Styrelsen vill framföra vårt tack till medlemmarna för gott samarbete.

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

Föreningen har planerat byte av kulvert för fjärrvärme mellan fastigheterna 9—13
Föreningen har planer att utvidga parkering platser med laddstolpar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 238. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 242.

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.

Föreningen har en andel i ABDS ek. förening med 13,9%.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	214	173	191	195	162
Skuldsättning, kr/kvm	1 353	1 358	1 366	1 369	1 369
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 369	1 374	1 382	1 385	1 385
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	235	225	207	189	194
Årsavgifter, kr/kvm	740	684	658	656	646
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	96	97	95
Totala intäkter, kr/kvm	763	711	676	667	673
Nettoomsättning, tkr	11 105	10 270	9 872	9 296	9 160
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 175	67	939	1 317	313
Soliditet, %	49	48	48	47	45

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

	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	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	9 283 526	0	513 955	9 797 481
S:a bundet eget kapital, kr	10 538 526	0	513 955	11 052 481
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 504 940	67 449	-513 955	9 058 435
Årets resultat, kr	67 449	-67 449	1 174 939	1 174 939
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 572 389	0	660 984	10 233 374
S:a eget kapital, kr	20 110 915	0	1 174 939	21 285 855

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 854 000 kr samt ianspråktagande skett med 340 045 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	9 572 389
Årets resultat, kr	1 174 939
Reservation till underhållsfond, kr	-854 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	340 045
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 233 373

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	10 233 373
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning	Not	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	11 105 162	10 270 131
Övriga intäkter	3	130 894	200 175
		11 236 056	10 470 306
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-506 875	-1 045 356
Planerat underhåll	5	-340 045	-475 170
Fastighetsavgift/skatt		-324 124	-306 640
Driftskostnader	6	-5 727 694	-5 672 202
Övriga kostnader	7	-473 343	-428 152
Personalkostnader	8	-412 355	-397 815
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 584 303	-1 596 262
		-9 368 739	-9 921 597
Rörelseresultat		1 867 317	548 709
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65 693	38 044
Räntekostnader och liknande resultatposter		-758 071	-519 302
		-692 378	-481 258
Årets resultat		1 174 939	67 449

Balansräkning	Not	2025-04-30	2024-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	36 765 454	37 874 173
Inventarier	10	27 042	0
Pågående byggnation	11	114 000	0
		36 906 496	37 874 173
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	719 943	719 943
		719 943	719 943
Summa anläggningstillgångar		37 626 439	38 594 116
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 158
Avräkningskonto HSB Malmö		2 565 091	1 307 893
Skattekonto		3 867	9 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	826 176	607 455
		3 395 134	1 925 723
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	2 500 000	1 500 000
		2 500 000	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		5 895 134	3 425 723
SUMMA TILLGÅNGAR		43 521 573	42 019 839

Balansräkning	Not	2025-04-30	2024-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 255 000	1 255 000
Fond för yttre underhåll	15	9 797 481	9 283 526
		11 052 481	10 538 526
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		9 058 435	9 504 940
Årets resultat		1 174 939	67 449
		10 233 374	9 572 389
Summa eget kapital		21 285 855	20 110 915
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	0	10 712 640
Summa långfristiga skulder		0	10 712 640
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	19 929 440	9 296 750
Leverantörsskulder		897 787	510 188
Aktuella skatteskulder		41 939	30 694
Övriga skulder	19	107 050	94 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 259 502	1 264 150
Summa kortfristiga skulder		22 235 718	11 196 284
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 521 573	42 019 839

Kassaflödesanalys	Not	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 174 939	67 449
Avskrivningar		1 584 303	1 596 262
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 759 242	1 663 711
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-212 213	-109 700
Förändring av kortfristiga skulder		406 744	212 724
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 953 773	1 766 735
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-616 625	-1 664 368
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-616 625	-1 664 368
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-79 950	-116 860
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-79 950	-116 860
Årets kassaflöde		2 257 198	-14 493
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 807 893	2 822 386
Likvida medel vid årets slut		5 065 091	2 807 893

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 2024/2025.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 62 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 2,34 %.

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

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	9 863 236	9 465 850
Hysesintäkter	327 136	315 008
Årsavgift el IMD	914 790	489 273
	11 105 162	10 270 131

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

Not 3 Övriga intäkter

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Ersättning från försäkringsbolag	82 905	119 473
Övriga intäkter	47 989	80 702
	130 894	200 175

Not 4 Reparationer

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Löpande underhåll av bostäder	0	17 954
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	133 945	24 169
Löpande underhåll tvättutrustning	68 383	24 782
Löpande underhåll av VA/sanitet	33 069	17 424
Löpande underhåll värme	12 126	14 292
Löpande underhåll ventilation	0	61 132
Löpande underhåll el	12 701	36 518
Löpande underhåll hissar	51 630	54 223
Löpande underhåll markytor	30 884	91 884
Försäkringsskador	132 577	674 179
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	9 749	9 936
Löpande underhåll av installationer	21 811	18 863
	506 875	1 045 356

Not 5 Planerat underhåll

	2024-05-01	2023-05-01
	-2025-04-30	-2024-04-30
Planerat underhåll tvättutrustning	228 420	0
Planerat underhåll huskropp utvändigt	111 625	180 794
Planerat uh el/tele	0	294 376
	340 045	475 170

Not 6 Driftskostnader

	2024-05-01	2023-05-01
	-2025-04-30	-2024-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 794 711	1 824 705
Uppvärmning	1 739 936	1 706 857
Vatten	669 377	729 202
Sophämtning	95 138	163 275
El	1 052 878	880 708
Fastighetsförsäkringar	187 817	174 780
Kabel-TV och bredband	185 463	191 307
Övriga kostnader	2 375	1 369
Öresjustering	0	-1
	5 727 695	5 672 202

Not 7 Övriga kostnader

	2024-05-01	2023-05-01
	-2025-04-30	-2024-04-30
Förvaltningsarvoden	243 379	235 788
Revisionsarvoden	22 150	18 625
Avgifter för juridiska åtgärder	10 062	19 406
Medlemsavgift HSB Malmö	77 605	77 605
Pantförskrivningsavgift, överlåtelseavgift	33 760	30 560
Övriga kostnader	86 386	46 168
	473 342	428 152

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Arvode		
Styrelsearvode*	217 180	232 350
Revisionsarvode	43 390	43 590
Övriga arvode	56 700	30 372
	317 270	306 312
Sociala kostnader		
Sociala avgifter	95 085	91 503
	95 085	91 503
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader	412 355	397 815

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

Not 9 Byggnader och mark

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	67 145 106	65 480 737
Årets investering avser komplettering radiatorer	475 125	1 664 369
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 620 231	67 145 106
Ingående avskrivningar byggnader	-29 701 243	-28 104 981
Årets avskrivning byggnad och markanläggning	-1 583 844	-1 596 262
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 285 087	-29 701 243
Utgående redovisat värde	36 335 144	37 443 863
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	36 335 144	37 443 863
Bokfört värde mark	430 310	430 310
	36 765 454	37 874 173

* bolaget har i denna årsredovisning använt 2022 års taxeringsuppgifter som underlag.

Not 10 Inventarier

	2025-04-30	2024-04-30
Inköp	27 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 500	0
Årets avskrivningar	-458	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-458	0
Utgående redovisat värde	27 042	0

* årets inköp avser hjärtstartare (Mindray) samt väggmonterat utomhusskåp (Rotaid).

Not 11 Pågående byggnation

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investering	114 000	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 000	0
Utgående redovisat värde	114 000	0

* pågående byggnation avser investering av individuell mätning av varmvatten som beräknas färdigställas hösten 2025. Beräknad kostnad för investeringen är 400 tkr.

Not 12 Andelar

	2025-04-30	2024-04-30
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 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-04-30	2024-04-30
Upplupna ränteintäkter	18 533	6 143
Upplupna intäkter el (IMD, Individuell Mätning Debitering)	257 472	166 000
Förutbetald försäkring	132 547	121 543
Återbetalning för högt á conto ABDS	240 297	120 409
Övriga förutbetalda kostnader	88 605	91 613
Förtbetald kostnad Anticimex	49 435	46 093
Förutbetald kostnad bredband/kabel TV	39 287	31 970
Fordran VA syd	0	23 684
826 176	607 455	

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2025-04-30	2024-04-30
Kortfristiga placeringar HSB	2 500 000	1 500 000
	2 500 000	1 500 000

Placeringen med beloppet 1 milj kr löper ut 2025-09-22, gällande räntesats är 2,00% och placeringen med beloppet 500 tkr löper ut 2025-06-22, gällande räntesats är 2,20%.

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående balans	9 283 526	8 872 696
Avsättning yttre fond	854 000	886 000
Anspråkstagande yttre fond	-340 045	-475 170
	9 797 481	9 283 526

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-04-30	2024-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000
	26 000 000	26 000 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-04-30	Lånebelopp 2024-04-30
SEB Bolån	3,92	2025-05-28	4 100 000	4 100 000
Stadshypotek	2,95	2025-06-03	5 116 800	5 196 750
SBAB	3,65	2025-11-17	6 712 640	6 712 640
SBAB	4,32	2025-11-17	4 000 000	4 000 000
			19 929 440	20 009 390

Not 18 Långfristiga skulder

19 929 440 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 79 950 kr.

	2025-04-30	2024-04-30
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	19 929 440	9 296 750
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	0	10 712 640
	19 929 440	20 009 390

Not 19 Övriga skulder

	2025-04-30	2024-04-30
Personalens källskatt	42 009	44 620
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	41 760	44 370
Momsskuld	22 686	5 512
Fordringar hyror och avgifter	595	0
	107 050	94 502

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-04-30	2024-04-30
Upplupna räntekostnader	76 721	78 065
Förutbetalda hyror och avgifter	948 295	887 947
Beräknat upplupen kostnad för revision	19 650	19 000
Upplupen kostnad el	79 754	87 100
Upplupen kostnad värme	103 642	105 829
Upplupen kostnad vatten	0	64 309
Övriga upplupna kostnader	31 441	21 900
	1 259 503	1 264 150

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

Malmö

Cina Åberg

Fehim Yilmaz

Jonas Persson

Shukri Sejdiu

Preben Karlsson

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

Hans Malmberg
Av föreningen vald revisor

Catalina Petrescu
Av föreningen vald revisor

Valon Gashi
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 2024-05-01 - 2025-04-30.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

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 2024-05-01 - 2025-04-30 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 provar 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Malmberg
Av föreningen vald revisor

Catalina Petrescu
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 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: 2025-08-29 kl. 12:44:39



Herbert Preben Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-08-30 kl. 21:19:27



Cina Åberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-08-29 kl. 19:16:30



Jonas Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-08-29 kl. 18:13:10



Shukri Sejdiu

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-08-29 kl. 18:17:36



Hans Gunnar Malmberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-09-01 kl. 19:28:19



Catalina Petrescu

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-09-02 kl. 07:59:44



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-09-03 kl. 09:29:43



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Artisten i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Hans Gunnar Malmberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-09-01 kl. 19:30:45



Catalina Petrescu

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-09-02 kl. 08:02:46



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-09-03 kl. 09:29:04



FÖRVALTAREN BERÄTTAR

Efter lite mer än 18 månader på tjänsten som förvaltare för ABDS så känner jag mig varm i kläderna. Jag har haft turen att få jobba med i stort sett samma laguppställning i styrelsen med några få undantag. Det gångna verksamhetsåret har varit lite av en berg och dalbana med både med och motgångar. Men sådant kan vi på ABDS hantera.

ABDS nya logotype är numera väl inarbetad, såväl på hemsidan som på våra arbetskläder. Vi har under året överfört alla data till Pigello, vilket har varit ett tidskrävande arbete. Snart kan Pigello användas i det dagliga arbetet. Förhoppningen är att det kommer att underlätta för vår personal, och göra det möjligt att ge bättre service till medlemmarna.

ABDS hemsida fungerar lika bra som förväntat, kontinuerligt uppdaterad med den senaste informationen.

Fritidsverksamheten anordnade en resa till Ullared på vårkanten. Den blev tyvärr inställd p.g.a. dålig uppslutning. Däremot blev höstresan till Tyskland ännu en succé.

Samtliga föreningar tillsammans med ABDS anordnade en mycket lyckad sommarfest i september. Ett nytt koncept som vi kommer att fortsätta med.

Vi har en väl fungerande förvaltning med mycket engagerade medarbetare, där yrkesstolthet och lojalitet står högst på listan. Under verksamhetsåret har vi anställt en ny fastighetsskötare.

Ett stort tack till mina fantastiska medarbetare som gör mitt jobb lite roligare varje dag.

Med dessa ord stänger jag verksamhetsåret 24/25. Jag tackar styrelsen och ordföranden för ett gott samarbete. Det gäller även alla trevliga medlemmar som jag har glädjen att jobba mot.

Patrik Lemland

Förvaltare ABDS



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.