



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Almhög i Malmö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Almhög i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5437 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Strået 3	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01	1959
Strået 4	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01	1959

Totalt 2 objekt

Föreningen betalar 572,386 kronor om året till Malmö Stad för sin tomträttsavgäld.

Föreningen innehar även fastigheten Kärven 2 med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. 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
280	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 062
1	lokaler (hyresrätt)	96
175	p-platser	0
Totalt 456 objekt		18 158

Föreningens lägenheter fördelar på: 4 st 1 rok, 140 st 2 rok, 120 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ebrahim Ansari Hamedani	Ordförande	2024-03-05	2024-10-02
Ebrahim Ansari Hamedani	Ledamot	2021-02-27	2024-03-05
Stefan Kolloff	Ordförande	2020-09-12	2024-03-05
Marita Gall	Ledamot	2021-02-27	
Kenneth Nilsson	Ledamot	2024-03-05	
Jörgen Magnusson	Ledamot	2023-05-02	
Mostafa Derbas	Ledamot	2024-03-05	2024-07-10
Emelie Staffas	Ledamot	2024-03-05	
Wisam Salih	Ledamot	2023-03-04	2023-09-06
Ashkan Ansari Hamedani	Ledamot	2022-09-02	2024-03-05
Helene Eringsmark	Suppleant	2021-02-27	
Pia Håkansson	Suppleant	2024-03-05	
Ahmet Pervic	Suppleant	2022-09-02	2024-03-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emelie Staffas, Marita Gall och Helene Eringsmark.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollfördä styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marita Gall, Kenneth Nilsson och Emelie Staffas

Revisorer har varit: Pernilla Löwgren och Sevki Gultaslar med Kaj Gebka som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Valdemar Wenster (sammankallande), och Luis Francisco Vega, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-27. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar med tre fullmakter

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Årsavgifterna kommer att höjas med 7 % fr.o.m 2025-01-01.

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 stadgenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-29.

Större händelser under räkenskapsåret

- Nya spaltventiler för ett förbättrat luftflöde

- Fasad- och balkongrenovering
- Investeringar i modernt tvättbokningssystem
- Utökade/nya tjänster för förvaltning och fastighetsskötsel

HSB Brf Almhög i Malmö är anrika fastigheter sedan mitten på 1900-talet och styrelsen arbetar löpande för att bibehålla och förbättra skicket i försörjningsystemen. Vår ventilation är ett exempel där föreningen under 2024 bytt ut samtliga spaltventiler i beståndet och installerat en ytterligare hos alla för att förbättra luftflödet i husen.

Under 2023/2024 gjorde vi fasadrenovering av Rödkullastigen 6 och Solvändegatan 5 inklusive omfogning och balkongrenovering. Balkongerna på Rödkullastigen 5 och 7 renoverades också.

Under 2023/2024 började vi installera ett modernt tvättbokningssystem med planen att börja använda det under hösten 2024. Föreningen valde att nyttja elstödet för att finansiera investeringen. Systemet är digitalt och flexibelt där man kan välja att boka i appen eller via bokningsskärmen utanför tvättstugorna. Upp till 5 enheter, som mobil/surfplatta, kan vara anslutna till appen samtidigt. Det är en smart investering som ger oss framtidiga möjligheter att modernisera fler saker inom passage och säkerhet, till exempel digital porttelefoni.

Föreningen har flera långa och trogna affärsrelationer som ser till att vi håller vårt fastighetsbestånd i toppskick. Vår vicevärd är en nyckelperson som bistår medlemmar, mäklare och styrelsen och som vars tjänst utökades sommaren 2024. Samtidigt anlitade föreningen en halvtidstjänst för fastighetsskötsel. Sedan dess är föreningen uppdragsgivare men har inte längre egen anställd personal.

Kommentar till årets resultat

För första gången sedan en längre tid avslutar föreningen sitt räkenskapsår med ett negativt resultat. Anledningarna som vi ser är förväntade effekter efter stora avslutade projekt och läget i omvärlden.

Stora underhållsprojekt som avslutats börjar nu skrivas av vilket ökar avskrivningarna (drift) och vi förväntar oss ökningar även kommande år. Vidare så har räntekostnaderna (finansiella poster) för föreningens lån ökat vilket är väntat med tanke på det ekonomiska nuläget. Avskrivningarna påverkar inte likviditeten i föreningen och låneportföljen som helhet kan anses god för en förening av vår storlek och bestånd. Föreningen har sedan våren 2024 en strategisk plan för att hantera slutförfall på lånen och bibehålla ekonomins robusthet.

Fast ökningarna som påverkar resultatet negativt är kända och väntade är det viktigt att styrelsen följer utvecklingen. Styrelsen kommer löpande utvärdera underhållsplanen för att planera projekt smart. I kommande budgetarbeten behöver man även göra noggranna avvägningar, till exempel avseende avgiftsförändringar.

Underhållsplanering

Styrelsen har ansvar för att bibehålla skick och funktion i föreningens fastighetsbestånd genom att planera för underhåll och investeringar. HSB Brf Almhög i Malmö använder ett digitalt planeringsverktyg från HSB som bidrar till ett systematiskt och kontinuerligt arbete.

Närmast fortsätter implementeringen av det digitala bokningssystemet för tvättstugorna. Vi fortsätter också arbetet att säkerställa skicket på våra skyddsrum på Rödkullastigen 5 och 7. Fönsterrenoveringar är sedan en investering vi vill prioritera i närtid. Vi fortsätter även att arbeta för energioptimering som kan spara på vår ekonomi, förlänga livscykeln på fastighetsteknik och bidra till en hållbar utveckling av Malmö.

Utvalda, större underhåll/investeringar från tidigare:

Årtal	Ändamål
1986	Renoverat fönster.
1995	Renoverat tappvatten.
1998/1999	Renoverat radiatorer.
2014/2015	Omfattande renovering av de gemensamma grönområdena med bland annat dränering och installerat staket med passagesystem.
2018	Fasadrenovering av Rödkullastigen 5 och 7.
2018-2021	Renoverat hissar på Rödkullastigen 5 och 7.
2019-2023	Byte av fastighetsel och föreningen har gemensam el.
2021/2022	Relining av alla stammar.
2022/2023	Lanserat ny service med parkeringsplats för elbil genom att ha installerat 16 laddstolpar. Elbilsplatserna är jämt fördelade mellan båda föreningens parkeringar. Installerat nya tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare i alla hus. Renoverat trapphusen på Rödkullastigen 5 och 7 med målning och slipat trappor/golv. Installerat nytt magnetlås på dubbelgrindar.

Tack för det här året

Styrelsen tackar våra medlemmar, förtroendevalda och samarbeten för ett givande räkenskapsår. Vi passar även på att välkomna nya medlemmar som är intresserade av att bo och äga tillsammans med oss i HSB Brf Almhög i Malmö.

Styrelsen

Malmö, 2024

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 28 bostadsrätter överlätts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 345 och under året har det tillkommit 30 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 348.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	104	174	149	162	233
Skuldsättning, kr/kvm	3 452	3 495	2 353	1 230	1 258
Skuldsättning bostadsrätsyta, kr/kvm	3 470	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	3	2	2
Energikostnad, kr/kvm	271	263	241	219	190
Årsavgifter, kr/kvm	866	835	795	774	742
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	896	886	808	781	759
Nettoomsättning, tkr	16 135	15 152	14 435	14 045	13 467
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 455	577	1 703	896	1 978
Soliditet, %	15	16	20	29	28

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skuldrerna 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 procentenhets, allt annat lika.

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrätsyta. 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 stämmande beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	843 440	0	0	843 440
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 698 967	0	16 012	7 714 979
S:a bundet eget kapital, kr	8 542 407	0	16 012	8 558 419
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 775 870	577 709	-16 012	4 337 567
Årets resultat, kr	577 709	-577 709	-1 454 681	-1 454 681
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 353 579	0	-1 470 693	2 882 886
S:a eget kapital, kr	12 895 986	0	-1 454 681	11 441 305

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 295 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 278 988 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmande förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 353 579
Årets resultat, kr	-1 454 681
Reservation till underhållsfond, kr	-1 295 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 278 988
Summa till föreningsstämmande förfogande, kr	2 882 886

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 882 886

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

Resultaträkning

Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
------------	-----------------------------------	-----------------------------------

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning	2	16 135 005	15 152 357
Övriga intäkter	3	135 254	927 365
		16 270 259	16 079 722

Rörelsens kostnader

Reparationer	4	-1 265 095	-939 482
Planerat underhåll	5	-1 278 988	-1 503 571
Fastighetsavgift/skatt		-457 850	-446 370
Driftskostnader	6	-8 917 660	-8 354 693
Övriga kostnader	7	-666 189	-689 034
Personalkostnader	8, 9	-996 622	-1 069 006
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 065 602	-1 079 978
		-15 648 006	-14 082 134
Rörelseresultat		622 253	1 997 588

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66 163	18 531
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 143 096	-1 438 410
		-2 076 933	-1 419 879

Årets resultat

-1 454 681	577 709
-------------------	----------------

Balansräkning**Not****2024-08-31****2023-08-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	10	74 515 729	51 007 127
Pågående nyanläggningar	11	382 942	9 557 009
		74 898 671	60 564 136

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		74 899 171	60 564 636

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		79 460	79 460
Avgifts- och hyresfordringar		11 918	4 967
Avräkningskonto HSB Malmö		2 751 742	10 708 690
Övriga fordringar	13	154 247	138 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	594 205	626 893
		3 591 572	11 558 092

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	10 000 000
		0	10 000 000

Summa omsättningstillgångar**3 591 572****21 558 092****SUMMA TILLGÅNGAR****78 490 743****82 122 728**

Balansräkning**Not****2024-08-31****2023-08-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		843 440	843 440
Fond för yttre underhåll	15	7 714 979	7 698 967
		8 558 419	8 542 407

Fritt eget kapital

Balanserad vinst		4 337 567	3 775 870
Årets resultat		-1 454 681	577 709
		2 882 886	4 353 579
Summa eget kapital		11 441 305	12 895 986

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	35 050 043	45 371 124
Summa långfristiga skulder		35 050 043	45 371 124

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	27 622 770	18 080 716
Leverantörsskulder		709 527	2 468 637
Aktuella skatteskulder		41 278	54 750
Övriga skulder	19	501 450	556 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 124 371	2 695 127
Summa kortfristiga skulder		31 999 395	23 855 618

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**78 490 743****82 122 728**

Kassaflödesanalys

Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
-----	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 454 681	577 709
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 065 602	1 079 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	610 921	1 657 687

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-6 951	-22 325
Förändring av kortfristiga fordringar	20 302	-164 482
Förändring av leverantörsskulder	-1 759 110	2 081 797
Förändring av kortfristiga skulder	357 054	-2 292 310
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-777 784	1 260 367

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-16 619 547	-22 978 146
Bidrag för laddstolpar	219 410	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 400 137	-22 978 146

Finansieringsverksamheten

Förändring lån	-779 027	20 720 124
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-779 027	20 720 124
Årets kassaflöde	-17 956 948	-997 655

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	20 708 690	21 706 344
Likvida medel vid årets slut	2 751 742	20 708 689

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 föreningen 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 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 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 54 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 1,91 %.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr (fg år 0 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Årsavgifter bostäder	14 745 818	14 086 940
Hyresintäkter garage och p-platser, ej momsreg	406 885	346 917
El, momsreg	804 757	718 500
Bredband	167 464	157 249
El garage och p-platser, moms	10 081	0
I årsavgifterna ingår bredband och el-imd som debiteras separat.	16 135 005	15 309 606

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Övriga intäkter	135 254	113 672
Elstöd	0	656 444
	135 254	770 116

Not 4 Reparationer

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Löpande UH bostäder	70 188	58 507
Löpande UH av gemensamma utrymmen	208 552	195 112
Löpande underhåll tvätt utrustning	39 858	78 662
Löpande UH av installationer	40 016	0
Löpande underhåll Va/sanitet	133 512	145 680
Löpande underhåll av hissar	129 291	36 644
Löpande UH, ventilation	68 800	34 800
Löpande UH el/tele	219 418	43 586
Löpande UH av byggnader utväntigt	77 718	15 990
Löpande UH av markytör	118 972	114 482
Reparation försäkringsärende	42 149	171 629
Reparationer, TV/antennutrustning	69 759	44 391
Reparation lokaler	24 609	0
Reparationer, Värme	22 254	0
	1 265 095	939 482

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Periodiskt underhåll tvättutrustning	443 792	1 503 571
Periodiskt underhåll el	204 132	0
Planerat UH av gemensamma utrymmen	0	0
Planerat uh ventilation	292 250	0
Planerat uh bostäder	338 814	0
	1 278 988	1 503 571

Not 6 Driftskostnader

Tomträttsavgälden började att gälla from. 2022-01-01

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 159 217	1 685 196
El	1 497 180	1 566 426
Uppvärmning	2 486 846	2 381 670
Vatten	935 804	820 886
Sophämtning	234 601	308 877
Tomträttsavgälder	572 386	572 386
Övrigt	1 031 626	1 019 252
	8 917 660	8 354 693

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	279 675	265 386
Revisionsarvoden	24 525	23 475
Övriga externa kostnader	338 864	339 142
Avgifter för juridiska åtgärder	23 125	61 032
	666 189	689 035

Not 8 Medelantalet anställda

2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
---------------------------	---------------------------

Medelantalet anställda	1	1
------------------------	---	---

Not 9 Anställda och personalkostnader

2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
---------------------------	---------------------------

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	175 501	156 785
Revisionsarvode	23 400	25 000
Löner och andra ersättningar	16 744	38 612
Löner anställda	423 543	466 986
639 188	687 384	

Sociala kostnader

Sociala avgifter enligt lag och avtal	216 139	227 318
Uttagsskatt	141 294	154 305
357 433	381 623	

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	996 622	1 069 006
----------------------------------------------------------------------------	----------------	------------------

Not 10 Byggnader och Mark

2024-08-31	2023-08-31
------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	79 502 718	56 473 892
Årets inköp, relining, el, laddplatser		23 028 826
Överfört från pågående och avser fasader	20 832 063	
Överfört från pågående avser målning	4 961 551	
Avdrag från bidrag till laddstolpar	-219 410	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 076 922	79 502 718

Ingående avskrivningar	-28 648 591	-27 568 613
Årets avskrivningar	-2 065 602	-1 079 978
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 714 193	-28 648 591

Utgående redovisat värde	74 362 729	50 854 127
---------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	134 145 000	134 145 000
Taxeringsvärden mark	49 000 000	49 000 000
183 145 000	183 145 000	

Bokfört värde byggnader	74 362 729	50 854 127
Bokfört värde mark	153 000	153 000
74 515 729	51 007 127	

Not 11 Pågående nyanläggningar

Pågående arbete avser passage tvättstugor. Arbetet planeras att bli klart i början av 2025.

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	9 557 009	9 607 689
Inköp	16 619 547	22 786 146
Överfört till Byggnader	-25 793 614	-22 836 826
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	382 942	9 557 009
Utgående redovisat värde	382 942	9 557 009

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	44 542	28 376
Momsfordran	109 705	109 705
154 247	138 082	

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda försäkring	82 584	75 844
Förutbetalda Kabel-TV	22 780	17 429
Förutbetalda tomträttsavgåld	190 795	190 795
Övriga förutbetalda kostnader	246 979	332 142
Upplupna ränteintäkter	2 171	10 683
Övriga förutbetalda intäkter	48 896	
	594 205	626 893

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	7 698 967	7 861 538
Avsättning	1 295 000	1 341 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-1 278 988	-1 503 571
	7 714 979	7 698 967

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	64 239 500	64 239 500
	64 239 500	64 239 500

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	År	Lånebelopp
			2024-08-31	2023-08-31
SEB	3,55	2024-06-28	0	7 410 000
SEB	3,98	2024-11-28	2 617 500	2 747 500
SEB	4,29	2025-01-28	3 748 946	3 837 966
Stadshypotek	3,70	2026-03-30	7 083 247	7 245 750
SBAB	2,68	2025-04-16	10 263 750	10 368 750
SBAB	3,04	2027-04-16	10 263 750	10 368 750
Handelsbanken	4,12	2026-04-30	10 682 810	10 736 562
Handelsbanken	4,30	2025-04-30	10 682 810	10 736 562
Stadshypotek	3,27	2027-06-30	7 330 000	
			62 672 813	63 451 840

Not 18 Skulder till kreditinstitut

27 622 770 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 636 556 kr

Beräknad skuld om 5 år 59 490 033 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	27 622 770	18 080 716
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	35 050 043	45 371 124
	62 672 813	63 451 840

Not 19 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Momsskuld	3 780	0
Fond för inre underhåll	304 810	308 302
Källskatt	18 248	38 838
Arbetsgivaravgifter	15 939	37 778
Uttagsskatt	141 295	154 306
Depositioner	15 304	15 304
Påminnelser/överlåtelser till HSB	2075	1 860
	501 450	556 388

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknat arvode för revision	24 000	23 600
Övriga upplupna kostnader	1 522 356	1 129 790
Förutbetalda hyror och avgifter	1 277 903	1 274 718
Upplupna räntekostnader	300 111	267 019
	3 124 371	2 695 127

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Malmö

Emelie Staffas
Ordförande

Marita Gall

Jörgen Magnusson

Kenneth Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Thaha Osman
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sevki Gultasar
Av föreningen utsedd revisor

Pernilla Löwgren
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Almhög i Malmö, org.nr. 746000-5437

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Almhög i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 Augusti 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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, varav 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.

Revisor 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, varav 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, varav sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningssättgärder 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 granskningssättgärder 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 förfatningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Almhög i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sevki Gultasar
Av föreningen vald revisor

Penilla Löwgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

EMELIE STAFFAS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-20 kl. 17:37:21



MARITA GALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-21 kl. 10:25:22



KENNETH NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-20 kl. 23:13:38



JÖRGEN MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-25 kl. 11:44:45



SEVKI GULTASLAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-28 kl. 16:17:24



PERNILLA LÖWGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-28 kl. 17:14:20



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-29 kl. 13:21:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

SEVKI GULTASLAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-28 kl. 16:14:56



PERNILLA LÖWGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-27 kl. 20:18:59



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-29 kl. 13:18:41



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 fördelar 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 indelar 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 YTTRÉ UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplans 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 formalisering 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 underhållsplans samt flerårsprognos för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.