

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Södertorp i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Södertorp i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma den 2 maj kl 18.00, inläpp kl 17.30.

Lokal: Europaporten, Stadiongatan 25 A

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två justerare
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
 - A. Motion beträffande vind och regnskydd inkommen till årsstämman för år 2022. Föreningsstämman beslutar den 27 april 2023 att bifalla motionen med tillägget enligt Lina Olssons förslag att låta styrelsen ta fram ett kostnadsförslag som presenteras på nästa stämma. Se bilaga 1.
 - B. Motion beträffande att hägna in hela Brf Södertorp inkommen till årsstämman för år 2022. Föreningsstämman beslutar den 27 april 2023 att ge styrelsen i uppdrag att ta fram underlag kring att hägna in hela Brf Södertorp till nästkommande årsstämma. Se bilaga 2.
25. Föreningsstämmans avslutande.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Södertorp i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746001-0411 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-19.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Konstruktören 1	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1972
Konstruktören 2	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1972
Konstruktören 3	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1972
Konstruktören 4	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1972
Konstruktören 5	Malmö Kommun	10 år	2033-01-01	1972

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
486	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	35116
83	p-platser	0
324	garageplatser	0
1	lokaler (hyresrätt)	85
Totalt 894 objekt		35201

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 211 st 2 rok, 227 st 3 rok, 32 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Åke Kullman	Ordförande	2023-05-05	
Åke Kullman	Ledamot	2021-05-06	
Johan Björklund	Ordförande	2019-05-09	2023-05-05
Jan-Åke Ottosson	Ledamot	2023-05-05	
Jan-Åke Ottosson	Suppleant	2022-05-12	2023-05-05
Tomas Engström	Ledamot	2022-05-12	
Pia Holst	Ledamot	2023-08-23	
Pia Holst	Suppleant	2021-05-06	2023-08-23
Annika Greij	Ledamot	2022-05-12	2023-08-23
Therese Ohlqvist	Ledamot	2020-06-30	
Anna Sandgren	Suppleant	2023-05-05	2023-12-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Therese Ohlqvist och Pia Holst

Styrelsen har under året hållit 22 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan-Åke Ottosson, Åke Kullman, Pia Holst och Therese Ohlqvist.

Revisorer har varit: Anders Larsson och Lennart Göransson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Per Olof Bengtsson (sammanställande) Bo Hansson och Magnus Arvald, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 27:e april 2023. På stämman deltog 118 röstberättigade medlemmar varav 4 fullmakter. Extra stämma hölls den 22:e augusti. På stämman deltog 87 röstberättigade. Stämman handlade om att anta nya stadgar, stämman beslutade att anta nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +13% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har under året erhållit elstöd på 1 042 687 kronor.

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 2023-11-27.

- Under året har renoveringen av våra tak och fasader fortsatt, (samtliga papptak inklusive plåt på hög- och låghus skall bytas i sin helhet och då byter man även råsponten som är dålig. Byte av samtliga luckor på låghusen. Luftarna bytas mot traditionella rör för att undvika underhåll i framtiden. Kompletterar med ny plåt runt ventilationsrummen då det läcker in vatten idag. Balkongtaken bytas. Ny vattenavrinning från taken med fler brunnar för att undvika

vattensamlingar på taken. Koppla samtliga stuprör till dagvattenledningar för att undvika vattenläckage i källare. Fasadskivor byts ut på samtliga hus. Putsade gavlar lagas och målas om. Vita balkongsidor lagas och målas om. Fräsning av fogar mellan tegelstenar på samtliga fasader. Söndriga tegelbalkar byts ut. Söndriga tegelstenar byts ut. Samtliga socklar på huskropparna lagas, putsas och målas. Klinkern på fasaden tvättas och kompletteras med fog vid behov. Samtliga källartrappor lagas och målas och behandlas med betonflex. Räcke lagas och målas om. 17 st sjök på låghusen kommer genomföra en asbest-sanering och tilläggsisolering), beräknas vara klart innan v16 2024.

- Byte av kommunikationssystemen i hissarna, från 3G till 4G.
- Under året har även brytleck satts på samtliga garage- och källardörrar invändigt för att försöka undvika att inbrott sker via dessa dörrar.
- Digitala anslagstavlor har satts upp i samtliga entreér för att enkelt kunna nå ut med information till medlemmar i föreningen.
- På 22 augusti ersätts Annika Greij av Pia Holst som ordinarie ledamot i styrelsen då Annika Greij valt att lämna styrelsen på grund av flytt från föreningen.
- I oktober sades avtalet med Limhamns Clean AB upp, vilket vi tror och hoppas ska öka kvalitén på vår städning.
- Den 26 december meddelar Anna Sandgren via mail att hon omedelbart och på egen begäran lämnar sitt uppdrag som styrelsesuppleant i föreningen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2004	Inglasning och utbyggnad av balkonger
2010	Byte av fönster
2011	Fastighetskontor/fritidslokal byggs
2013	Ombyggnad och utbyte av utrustning i undercentraler
2014	Byte av stolpbelysning
2015-2016	Nybyggnation av ventilationshus
2015-2016	Utbyte av takluckor och ventilation
2016	Hissbyte
2020	Ombyggnad av samtliga lekplatser
2020	Byte garageportar ner till garage under mark
2021	Spolning och rellning av avloppsstammar
2021	Byte av samtliga källardörrar invändigt
2021	Renovering av pump i tvätthall
2021	Installation av central-dammsugare i tvätthall
2022	Påbörjar tak- och fasadprojekt

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

- Renovering av garagebjälklag (Start 2024)
- Dränering längst med samtliga huskroppar (Start 2024)

- Tätta ventilationshusen på höghusen (2024)
- Upprustning av trädgård efter fasadrenovering/dränering
- Vatten och avlopp (Start 2027)
- Byte betongmarksten (2028)

Styrelsens slutord

När vi nu summerar 2023 kan vi konstatera att det största underhållsarbetet på mycket lång tid, flutit på bättre än vi vågat hoppas på. Arbetet har inneburit mycket tid och tålamod för våra anställda, styrelsen och er medlemmar. Vi ser nu fram emot att ha en sommar utan ett område som ser ut som en byggarbetsplats innan nästa projekt drar igång.

Under 2023 har även mindre renoveringar och underhåll ägt rum, mer om detta kan ni läsa på vår hemsida.

Under året har tyvärr några av våra anställda valt att säga upp sig men vi har fått in nya medarbetare som vi är mycket nöjda med.

Styrelsen har arbetat aktivt med att hålla föreningens kostnader nere genom att ständigt se över våra avtal.

Vad gäller ekonomin, har föreningen precis som övriga föreningar i Sverige tuffa tider att se fram emot. Förvissor väntas räntan om inte sänkas i alla fall inte höjas detta år, men vatten, fjärrvärme och tomträttsavgälden är kostnader som stigit markant. Avgiften höjs 2024 med 13% och vi kommer behöva räkna med fler avgiftshöjningar kommande år på grund av eftersatt underhållsarbete. Styrelsen kommer även här göra vad den kan för att hålla kostnaderna och kommande avgiftshöjningar nere.

Styrelsen vill tacka våra medlemmar, vår förvaltare och övriga anställda samt våra samarbetspartners för ett fint 2023.

Styrelsen Brf Södertorp

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 612 och under året har det tillkommit 39 och avgått 35 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 616.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	166	206	177	218	231
Skuldsättning, kr/kvm	3 749	3 765	2 346	2 661	2 662
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 758	3 774	2 352	2 667	2 669
Räntekänslighet, %	4	5	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	249	212	205	190	198
Årsavgifter, kr/kvm	818	766	704	693	670
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	98	93	93	89
Totala intäkter, kr/kvm	900	781	755	744	754
Nettoomsättning, tkr	30 227	26 953	24 882	24 878	24 885
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 311	3 037	882	3 284	3 769
Soliditet, %	21	20	26	24	22

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 816 000	0	0	2 816 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	19 437 240	0	1 141 948	20 579 188
S:a bundet eget kapital, kr	22 253 240	0	1 141 948	23 395 188
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 355 998	3 037 035	-1 141 948	11 251 085
Årets resultat, kr	3 037 035	-3 037 035	2 311 211	2 311 211
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 393 033	0	1 169 263	13 562 296
S:a eget kapital, kr	34 646 273	0	2 311 211	36 957 484

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 162 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 020 052 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	12 393 033
Årets resultat, kr	2 311 211
Reservation till underhållsfond, kr	-2 162 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 020 052
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 562 296

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	13 562 296

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	30 411 242	27 121 961
Övriga intäkter	3	1 265 276	371 759
		31 676 518	27 493 720
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-2 346 838	-1 884 444
Planerat underhåll	5	-1 020 052	-583 980
Fastighetsavgift/skatt		-826 714	-792 694
Driftskostnader	6	-15 388 220	-14 212 325
Övriga kostnader	7	-1 040 399	-1 121 321
Personalkostnader	8	-2 375 391	-1 248 159
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 559 932	-3 626 018
		-26 557 546	-23 468 941
Rörelseresultat		5 118 972	4 024 779
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		443 698	69 975
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 251 460	-1 057 720
		-2 807 762	-987 745
Årets resultat		2 311 211	3 037 035

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	92 247 134	95 807 063
Pågående nyanläggningar och förskott	10	62 699 076	29 395 067
		154 946 210	125 202 130
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		154 946 710	125 202 630
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 256	11 749
Avräkningskonto HSB Malmö		5 861 574	43 796 760
Övriga fordringar	12	225 105	219 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 244 320	2 388 677
		8 333 255	46 416 507
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	14 000 000	5 500 000
		14 000 000	5 500 000
Summa omsättningstillgångar		22 333 255	51 916 507
SUMMA TILLGÅNGAR		177 279 965	177 119 137

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 816 000	2 816 000
Fond för yttre underhåll	15	20 579 188	19 437 240
		23 395 188	22 253 240
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		11 251 085	9 355 998
Årets resultat		2 311 211	3 037 035
		13 562 296	12 393 033
Summa eget kapital		36 957 484	34 646 273
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	72 647 191	97 496 635
Summa långfristiga skulder		72 647 191	97 496 635
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	59 314 444	35 035 060
Leverantörsskulder		2 784 740	4 690 269
Aktuella skatteskulder		103 405	72 354
Övriga skulder	19	686 055	527 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	4 786 646	4 650 747
Summa kortfristiga skulder		67 675 290	44 976 229
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		177 279 965	177 119 137

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 311 211	3 037 034
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 559 932	3 626 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		5 871 143	6 663 052
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		148 066	-690 310
Förändring av kortfristiga skulder		-1 580 323	4 521 291
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 438 886	10 494 033
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-33 304 009	-30 119 689
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-33 304 009	-30 119 689
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-570 060	49 933 206
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-570 060	49 933 206
Årets kassaflöde		-29 435 183	30 307 550
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		49 296 760	18 989 210
Likvida medel vid årets slut		19 861 577	49 296 760

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.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 70 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,19 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges. Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekta metoden

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder, ingår värme och vatten	27 250 020	24 773 604
Hysesintäkter	1 471 750	1 453 314
El, IMD	1 505 188	726 173
Bredbandsabonnemang och IP telefoni	184 284	168 870
I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. El-IMD debiteras separat efter förbrukning. Bredband debiteras separat och är frivilligt för medlemmarna.	30 411 242	27 121 961

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	222 589	371 759
Erhållna bidrag, elstöd	1 042 687	0
	1 265 276	371 759

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Reparation bostäder	192 392	155 518
Reparation gemensamma utrymmen	197 360	38 019
Reparation tvättutrustning	281 646	79 562
Reparation installationer	96 260	26 203
Reparation Va/sanitet	708 423	539 523
Reparation värme	0	52 356
Reparation ventilation	66 876	88 438
Reparation el	315 560	219 271
Reparation av huskropp utvändigt	9 103	8 200
Reparation av markytor	41 167	168 745
Försäkringsskador	223 738	80 279
Reparation garage	81 457	159 546
Reparation hiss	53 444	106 376
Reparation lokaler	13 648	-2 122
Reparation övrigt	0	2 409
Reparation tele/TV/passagesystem	65 762	162 118
	2 346 836	1 884 441

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	0	64 345
Planerat underhåll tvättutrustning	217 025	53 224
Planerat underhåll markytor	135 881	141 894
Planerat UH VA/sanitet	11 458	0
Planerat UH värme	221 625	324 518
Planerat UH övrigt	140 312	0
Planerat UH TV/antennutrustning	293 750	0
	1 020 051	583 981

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld gäller fr.o.m. 2023-01-01

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 546 664	3 042 142
El	2 477 457	2 107 139
Uppvärmning	4 613 478	3 992 458
Vatten	1 678 832	1 367 566
Sophämtning	637 738	707 690
Övriga avgifter	83 749	49 734
Tomträttsavgäld	2 809 520	1 580 248
Fastighetsförsäkring	372 513	354 885
Kabel-TV	980 508	841 704
Bredband	187 761	168 759
	15 388 220	14 212 325

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	477 236	471 445
Revisionsarvoden	29 875	32 900
Medlemsavgift HSB	202 105	202 105
Övriga kostnader	266 941	298 691
Konsultarvode	0	9 500
Överlåtelseavgift	43 472	66 205
Pantförskrivningsavgift	20 770	40 475
	1 040 399	1 121 321

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor		1
Män	3	1
	3	2
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	200 610	200 000
Revisionsarvode	38 200	38 000
Löner och ersättningar	41 050	71 870
Uttagsskatt	231 288	0
Övriga kostnader anställda	1 260 742	752 138
	1 771 890	1 062 008
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	480 623	186 150
Övriga gemensamma kostnader	122 878	
	603 501	186 150
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	2 375 391	1 248 158

Not 9 Byggnader och markanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	149 026 358	148 243 545
Årets investeringar, avser infotavlor		782 813
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	5 815 049	5 815 049
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 841 407	154 841 407
Ingående avskrivningar byggnader	-55 953 271	-52 617 856
Årets avskrivningar byggnader	-3 269 332	-3 335 415
Ingående avskrivningar markanläggningar	-3 081 069	-2 790 466
Årets avskrivningar markanläggningar	-290 601	-290 603
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 594 273	-59 034 340
Bokfört värde byggnader och markanläggning	92 247 134	95 807 067
Taxeringsvärden byggnader	293 010 000	293 010 000
Taxeringsvärden mark	96 436 000	96 436 000
	389 446 000	389 446 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Avser tak och fasad som beräknas kosta 64 miljoner ungefär och vara klart vår/sommar 2024. Avser garage/dränering som är i uppstartsfas och man inte har belopp eller tidsplan klar. Avser även solceller där man ska ta ett nytt beslut på stämman för att eventuellt avsluta projektet för att prioritera viktigare projekt.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 395 067	58 191
Inköp	33 304 009	30 119 689
Omklassificeringar, infotavlor		-782 813
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 699 076	29 395 067
Utgående redovisat värde	62 699 076	29 395 067

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	225 105	219 321
	225 105	219 321

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	85 167	24 688
Förutbetald tomträtt	1 404 760	1 404 760
Förutbetald kabel-tv	284 855	240 697
Förutbetald fastighetsförsäkring	426 634	372 513
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 904	52 269
Upplupen intäkt		293 750
	2 244 320	2 388 677

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	14 000 000	5 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 000 000	5 500 000
Utgående redovisat värde	14 000 000	5 500 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	19 437 240	17 838 171
Avsättning	2 162 000	2 183 000
Ianspråktagande	-1 020 052	-583 931
	20 579 188	19 437 240

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	133 214 600	133 214 600
	133 214 600	133 214 600

Not 17 Skulder till kreditinstitut

59 314 444kr 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 570 060 kr. Beräknad skuld om 5 år är 129 111 335 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	59 314 444	35 035 060
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	72 647 191	97 496 635
	131 961 635	132 531 695

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek	0,94	2024-11-20	3 319 384	3 359 384
Nordea Hypotek	0,85	2023-11-15		8 965 000
Nordea Hypotek	0,95	2023-12-20		2 500 000
Stadshypotek	2,41	2022-09-30		10 000 000
Stadshypotek	1,35	2023-03-30		7 000 000
Stadshypotek	1,12	2025-01-30	2 953 504	2 983 564
Stadshypotek	2,40	2025-04-30	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	0,94	2023-06-01		6 000 000
Swedbank	0,75	2025-09-25	5 723 747	5 723 747
Swedbank	0,85	2024-06-19	9 000 000	9 000 000
Swedbank	1,0	2024-10-25	12 000 000	12 000 000
Swedbank	0,89	2025-06-18	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	3,53	2026-12-01		50 000 000
Stadshypotek AB	3,53	2026-12-01	49 500 000	
Stadshypotek AB	4,78	2024-09-01	23 000 000	
Nordea Hypotek	4,050	2024-12-20	11 465 000	
			131 961 635	132 531 695

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	73 316	101 795
Lagstadgade sociala avgifter	69 153	88 568
Mervärdesskatt (uttagsskatt och momsskuld parkering)	232 188	900
Fond för inre underhåll	311 398	336 536
	686 055	527 799

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	64 105	221 075
Förutbetalda hyror och avgifter	2 810 491	2 529 791
Upplupen värmekostnad	719 560	570 096
Upplupen elkostnad	252 641	280 643
Upplupen kostnad extern revisor	29 500	28 500
Övriga upplupna kostnader	910 349	1 020 642
	4 786 646	4 650 747

Denna årsredovisning är digitalt signerad
Malmö den

Åke Kullman
Ordförande

Therese Ohlqvist

Pia Holst

Jan-Åke Ottosson

Tomas Engström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Alexandra Ong
BoRevision AB
Revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Larsson
Revisor
Av föreningen vald revisor

Lennart Göransson
Revisor
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Södertorp i Malmö, org.nr. 746001-0411

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Södertorp i Malmö för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Södertorp i Malmö för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Göransson
Av föreningen vald revisor

Anders Larsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ÅKE KULLMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 20:17:57



JAN-ÅKE OTTOSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 11:48:07



TOMAS ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 19:54:46



THERESE OHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 09:31:50



PIA HOLST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 06:13:48



ANDERS LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 15:32:09



LENNART GÖRANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 19:30:18



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 17:11:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANDERS LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 15:29:46



LENNART GÖRANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 19:32:02



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 17:11:02

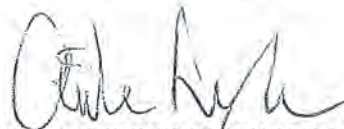



Motion beträffande vind och regnskydd.

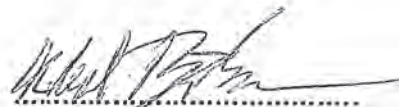
Förslag att det byggs ett vind/regnskydd, vid föreningshuset mot gatan likt en enkel busstur.


Anledningen är att boende i vår förening i väntan på färdtjänst/taxi ej skall behöva stå ute i regn och rusk.

Malmö den 26/2 2023


CHRISTER LARSSON


KERSTIN LARSSON


ROLAND BJÖRKMAN


INGRID BERGSTRÖM

Styrelsen har efter stämmans beslut 27 april 2023 tagit fram ett ungefärligt pris på ett enkelt vind och regnskydd.

Pris för detta är ca 50.000 kr ex moms

Svar från stadsbyggnadskontoret – det krävs alltid bygglov för ett tak där människor kan uppehålla sig under. Det är också planstridigt att placera ett sådant på prickad mark.

Pris för detta bygglov ligger någonstans mellan 8-10.000 kr.

Totalsumman för detta blir ca 60.000 kr ex moms.

Styrelsen kan se fördelarna med förslaget, styrelsen föreslår att stämman bifaller motionen i sin helhet. Stämman måste dock ta hänsyn till att det finns risk att bygglovet inte går igenom och att vind och regnskyddet då inte kan byggas. Stämman måste även ta hänsyn till att detta vind och regnskydd inte kan byggas innan vi är klara med garagerenoveringen, då delar av vårt område inte får bebyggas utan att marken bebyggs med planterbart bjälklag.

Motion till ordinarie föreningsstämma

Att hägna in hela bnf Södertorp

Anledning till motionen, "att hägna in hela bnf Södertorp, är den tilltagande ökning av otrygghet som präglar vår bnf i form av:

- * Personrån dagtid
- * Inbrott i källar, garage ovan och under markplan
- * Stölder av egendom och katalysatorer

Denna ökning av rån, inbrott och stölder har stor påverkan på medlemmarnas trygghet i vardagen. Det ska vara tryggt och säkert att ta sin kvällspromenad, att befinna sig i källarutrymmen och garage oavsett tidpunkt på dygnet.

Fördelen med motionen ovan är ökad trivsel / trygghet, bibehållen attraktion att bo i området samt att värdet på våra lägenheter består.

Jag föreslår att årsstämman beslutar att hägna in hela bnf Södertorp.

Malmö 20/8 2023

Richard Ohlqvist
Richard Ohlqvist
Lgh: 326

Styrelsen har efter stämmans beslut den 27 april 2023 tagit fram ett ungefärligt pris på att hägna in hela Brf Södertorp.

Områdesskydd runt hela Brf Södertorp ca 4.900.000 kr ex moms

Port/passagesystem på områdesskyddet ca 800.000 kr ex moms

Total kostnad för att hägna in hela Brf Södertorp ca 5.700.000 kr ex moms

Styrelsen kan se fördelarna med förslaget, styrelsen föreslår dock att stämman avslår motionen i sin helhet. Detta med motiveringen att vi ser att föreningen har andra prioriteringar som kommer före. Stämman måste även ta hänsyn till att områdesskyddet inte kan byggas innan vi är klara med garagerenoveringen.

Fritidskommitten har under verksamhetsåret medverkat till ett flertal sammankomster med servering av mat.

Detta har varit väldigt populärt då deltagarantalet varit högt.

Vi har även ordnat korvgrillning där styrelsen har sponsrat korven med tillbehör.

Vi har ordnat bussresa till Tyskland under hösten och det har blivit bokad en resa till Tyskland som är planerad under våren.

Fritidskommitten har även varit behjälplig till PRO Konsulten med korvgrillning till några av deras evenemang.

Vi upplever att våra aktiviteter varit väldigt uppskattade.

För Fritidskommitten

Gerd Kullman och Roland Larsson

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 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 behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.