



## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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 2022-2023

### 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-11.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Strået 3		10 år	2032-01-01	1959
Strået 4		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. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
280	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18062
1	lokaler (hyresrätt)	96
175	p-platser	0
<b>Totalt 456 objekt</b>		<b>18158</b>

Föreningens lägenheter fördelas 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.
Stefan Kolloff	Ordförande	2020-09-12	
Marita Gall	Ledamot	2021-02-27	
Jörgen Magnusson	Ledamot	2023-05-02	
Ebrahim Ansari Hamedani	Ledamot	2021-02-27	
Linda Tilly	Ledamot	2021-02-27	2023-03-04
Wisam Salih	Ledamot	2023-03-04	2023-06-05
Ashkan Ansari Hamedani	Ledamot	2022-09-02	
Ashkan Ansari Hamedani	Suppleant	2022-05-25	2022-09-02
Helene Eringsmark	Suppleant	2021-02-27	
Ahmet Pervic	Suppleant	2022-09-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Kolloff och Ashkan Ansari Hamedani samt Helene Eringsmark (suppleant) och Ahmet Pervic (suppleant)

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Marita Gall, Ebrahim Ansari Hamedani, Stefan Kolloff, Ashkan Ansari Hamedani.

Firman tecknas enligt ovan av HSBs normalstadgar 2011 som är registrerade 2019

Revisorer har varit: Sevki Gultaslar och Lomi Islami med Pernilla Löwgren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB. Lomi Islami avgick i mitten av september 2023, och sen dess träder Pernilla in.

Valberedning har varit: Valdemar Wenster (sammankallande) och Abdullah Hai Omar, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-28. På stämman deltog 60 röstberättigade medlemmar varav 48 närvarade personligen och 12 genom fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

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 29:e maj 2023.

1. Målning och trappslipning av samtliga trapphus i höghusen (Rödkullastigen 5A-B samt 7A-B).
2. Omfogning och balkongreovering på låghusen (Solvändegatan 5A-D samt Rödkullastigen 6A-F).
3. Byte av samtliga tvättmaskiner, torktumlare samt torkskåp i höghusen (Rödkullastigen 5A-B samt 7A-B).
4. Installation av 16 st. laddstolpar till elbilar (8st. på låghusen och 8st. på höghusen).
5. Installation av magnetlås på dubbelgrindarna.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Större åtgärder:

- stor gårdsrenovering ink. byte av dränering och installation av staket runt hela området 2014/2015
- relining av samtliga stammar 2021/2022
- fasadrenovering höghus 2018 och låghusen 2023
- byte av fastighetsel 2019-2023
- byte av samtliga tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare 2023
- tappvatten 1995
- fönster 1986
- hissar 2018-2021
- radiatorer 1998/1999

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

- energioptimering

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 26 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 342 och under året har det tillkommit 30 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 345.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	174	149	162	233	206
Skuldsättning, kr/kvm	3 495	2 353	1 230	1 258	1 284
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	3	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	263	241	219	190	189
Årsavgifter, kr/kvm	835	795	774	742	729
Årsavgifter/totala intäkter, %	0	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	886	808	781	759	776
Nettoomsättning, tkr	15 152	14 435	14 045	13 467	13 237
Resultat efter finansiella poster, tkr	577	1 703	896	1 978	1 522
Soliditet, %	16	20	29	28	23

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per

kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	7 861 538	0	-162 571	7 698 967
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>8 704 978</b>	<b>0</b>	<b>-162 571</b>	<b>8 542 407</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 910 192	1 703 107	162 571	3 775 870
Årets resultat, kr	1 703 107	-1 703 107	577 709	577 709
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 613 299</b>	<b>0</b>	<b>740 280</b>	<b>4 353 579</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>12 318 277</b>	<b>0</b>	<b>577 709</b>	<b>12 895 986</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 341 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 503 571 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	3 613 299
Årets resultat, kr	577 709
Reservation till underhållsfond, kr	-1 341 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 503 571
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 353 579</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 353 579</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	15 152 357	14 434 853
Övriga intäkter	3	927 365	230 623
		<b>16 079 722</b>	<b>14 665 476</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-939 482	-1 006 109
Planerat underhåll	5	-1 503 571	-709 094
Fastighetsavgift/skatt		-446 370	-426 770
Driftskostnader	6	-8 354 693	-7 781 605
Övriga kostnader	7	-689 034	-682 493
Personalkostnader	8, 9	-1 069 006	-991 941
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 079 978	-996 038
		<b>-14 082 134</b>	<b>-12 594 050</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 997 588</b>	<b>2 071 426</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 531	9 930
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 438 410	-378 249
		<b>-1 419 879</b>	<b>-368 319</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>577 709</b>	<b>1 703 107</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	51 007 127	29 058 279
Pågående nyanläggningar	11	9 557 009	9 607 689
		<b>60 564 136</b>	<b>38 665 968</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>60 564 636</b>	<b>38 666 468</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		79 460	53 699
Avgifts- och hyresfordringar		4 967	8 403
Avräkningskonto HSB Malmö		10 708 690	21 706 344
Övriga fordringar	13	138 082	154 762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	626 893	445 731
		<b>11 558 092</b>	<b>22 368 939</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		10 000 000	0
		<b>10 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>21 558 092</b>	<b>22 368 939</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>82 122 728</b>	<b>61 035 407</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		843 440	843 440
Fond för yttre underhåll	15	7 698 967	7 861 538
		<b>8 542 407</b>	<b>8 704 978</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 775 870	1 910 192
Årets resultat		577 709	1 703 107
		<b>4 353 579</b>	<b>3 613 299</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 895 986</b>	<b>12 318 277</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	45 371 124	39 231 216
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>45 371 124</b>	<b>39 231 216</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	18 080 716	3 500 500
Leverantörsskulder		2 468 638	386 840
Aktuella skatteskulder		54 750	39 488
Övriga skulder	19	556 388	551 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 695 126	5 007 447
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 855 618</b>	<b>9 485 914</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>82 122 728</b>	<b>61 035 407</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		577 709	1 753 615
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 079 978	996 038
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 657 687</b>	<b>2 749 653</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-22 325	1 507
Förändring av kortfristiga fordringar		-164 482	33 792
Förändring av leverantörsskulder		2 081 798	-522 059
Förändring av kortfristiga skulder		-2 292 310	3 425 757
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 260 368</b>	<b>5 688 650</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-22 978 146	-10 610 029
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-22 978 146</b>	<b>-10 610 029</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring lån		20 720 124	20 404 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>20 720 124</b>	<b>20 404 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-997 654</b>	<b>15 483 121</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		21 706 344	6 274 019
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>20 708 690</b>	<b>21 757 140</b>

## 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 2022/2023.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 55 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 plan enligt 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.

#### Lånfristiga 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**

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
Årsavgifter bostäder	14 086 940	13 631 248
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsreg	346 917	348 395
El, momsreg	718 500	455 210
	<b>15 152 357</b>	<b>14 434 853</b>

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
Övriga intäkter	113 672	77 791
Bredband	157 249	152 832
Elstöd	656 444	0
	<b>927 365</b>	<b>230 623</b>

**Not 4 Reparationer**

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
Reparationer, bostäder	58 507	50 990
Reparationer av gemensamma utrymmen	195 112	43 354
Löpande underhåll tvättutrustning	78 662	44 059
Reparationer av installationer	0	1 662
Löpande underhåll Va/sanitet	145 680	263 040
Löpande underhåll av hissar	36 644	14 704
Reparationer, Ventilation	34 800	6 590
Reparationer el/tele	43 586	57 322
Reparationer av byggnader utvändigt	15 990	0
Reparation av markytor	114 482	88 316
Reparation, lokaler	0	22 788
Reparation försäkringsärende	171 629	305 233
Reparationer, TV/antennutrustning	44 391	88 688
Reparationer, Värme	0	7 720
Reparation av garage	0	11 641
	<b>939 483</b>	<b>1 006 107</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
Periodiskt underhåll tvättutrustning	1 503 571	53 073
Periodiskt underhåll VA/Sanitet	0	155 000
Periodiskt underhåll hissar	0	138 250
Periodiskt underhåll markytor	0	10 160
Planerat UH Värme	0	100 000
Planerat UH av gemensamma utrymmen	0	153 641
Planerat UH Ventilation	0	98 971
	<b>1 503 571</b>	<b>709 095</b>

**Not 6 Driftskostnader**

Tomträttsavgälden började att gälla from. 2022-01-01

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 685 196	1 778 089
El	1 566 426	1 392 350
Uppvärmning	2 381 670	2 234 908
Vatten	820 886	755 864
Sophämtning	308 877	347 606
Tomträttsavgälder	572 386	506 500
Övrigt	1 019 252	715 780
	<b>8 354 693</b>	<b>7 731 097</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
Förvaltningsarvoden	265 386	250 558
Revisionsarvoden	23 475	18 875
Övriga externa kostnader	339 142	385 647
Avgifter för juridiska åtgärder	61 032	27 413
	<b>689 035</b>	<b>682 493</b>

**Not 8 Medelantalet anställda**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Medelantalet anställda	1	1

**Not 9 Anställda och personalkostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	156 785	145 800
Revisionsarvode	25 000	23 800
Löner och andra ersättningar	38 612	10 721
Löner anställda	521 902	528 782
	<b>742 299</b>	<b>709 103</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	172 402	116 995
Uttagsskatt	154 305	165 843
	<b>326 707</b>	<b>282 838</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>1 069 006</b>	<b>991 941</b>

**Not 10 Byggnader och Mark**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	56 473 892	53 804 051
Årets inköp, relining, el, laddplatser	23 028 826	
Överfört från Pågående och avser ventiler		2 669 841
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>79 502 718</b>	<b>56 473 892</b>
Ingående avskrivningar	-27 568 613	-26 572 575
Årets avskrivningar	-1 079 978	-996 038
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-28 648 591</b>	<b>-27 568 613</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 854 127</b>	<b>28 905 279</b>
Taxeringsvärden byggnader	134 145 000	134 145 000
Taxeringsvärden mark	49 000 000	49 000 000
	<b>183 145 000</b>	<b>183 145 000</b>
Bokfört värde byggnader	50 854 127	28 905 279
Bokfört värde mark	153 000	153 000
	<b>51 007 127</b>	<b>29 058 279</b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar**

Pågående arbete avser fasader och målning i trapphusen. Fasadarbetet uppskattas att kosta ungefär 20 miljoner och vara klart vår/sommar 2024. Målningen beräknas att kosta ungefär 4,5 miljoner och vara klart i början av 2024.

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	9 607 689	1 667 501
Inköp	22 786 146	10 610 029
Överfört till Byggnader	-22 836 826	-2 669 841
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 557 009</b>	<b>9 607 689</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 557 009</b>	<b>9 607 689</b>

Pågående arbete avser fasader och målning i trapphus.

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-08-31	2022-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	28 376	154 761
Momsfordran	109 705	0
	<b>138 081</b>	<b>154 761</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetald försäkring	75 844	74 640
Förutbetald Kabel-TV	17 429	
Förutbetald tomträttsavgäld	190 795	190 795
Övriga förutbetalda kostnader	332 142	172 165
Upplupna ränteintäkter	10 683	8 131
	<b>626 893</b>	<b>445 731</b>

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	7 861 538	6 710 632
Avsättning	1 341 000	1 860 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-1 503 571	-709 094
	<b>7 698 967</b>	<b>7 861 538</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2023-08-31	2022-08-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	64 239 500	42 939 500
	<b>64 239 500</b>	<b>42 939 500</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
SEB	3,55	2024-06-28	7 410 000	7 490 000
SEB	3,98	2024-11-28	2 747 500	2 877 500
SEB	0,76	2024-01-28	3 837 966	3 977 966
Stadshypotek	1,88	2024-04-30	7 245 750	7 438 750
SBAB	2,68	2025-04-16	10 368 750	10 473 750
SBAB	3,04	2027-04-16	10 368 750	10 473 750
Handelsbanken	4,12	2026-04-30	10 736 562	0
Handelsbanken	4,30	2025-04-30	10 736 562	
			<b>63 451 840</b>	<b>42 731 716</b>

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

18 080 716 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 armorteringen under året för den totala skulden är 779 876 kr

Beräknad skuld om 5 år 59 552 460 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	18 080 716	3 500 500
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	45 371 124	39 231 216
	<b>63 451 840</b>	<b>42 731 716</b>



**Not 19 Övriga skulder**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Fond för inre underhåll	308 302	322 108
Källskatt	38 838	13 441
Arbetsgivaravgifter	37 778	12 723
Uttagsskatt	154 306	165 843
Depositioner	15 304	35 304
Påminnelser/överlåtelse till HSB	1 860	2 220
	<b>556 388</b>	<b>551 639</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Beräknat arvode för revision	23 600	23 000
Övriga upplupna kostnader	1 129 790	3 624 496
Förutbetalda hyror och avgifter	1 274 718	1 180 425
Upplupna räntekostnader	267 019	179 525
	<b>2 695 127</b>	<b>5 007 446</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.  
Denna årsredovisning är digitalt signerad

Malmö

Stefan kolloff  
Ordförande

Marita Gall

Jörgen Magnusson

Ashkan Ansari

Ebrahim Ansari Hamed

Vår revisionsberättelse har lämnats

Camilla Bakklund  
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 20220901-20230831.

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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Almhög i Malmö för räkenskapsåret 20220901-20230831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sevki Gultaslar  
Av föreningen vald revisor

Pernilla Löwgren  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Almhög i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**STEFAN KOLLOFF**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-01-17 kl. 07:43:42



**EBRAHIM ANSARI HAMEDANI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-01-16 kl. 22:23:31



**JÖRGEN MAGNUSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-01-16 kl. 23:00:17



**MARITA GALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-01-17 kl. 10:10:55



**ASHKAN ANSARI HAMEDANI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-01-17 kl. 11:38:07



**SEVKI GULTASLAR**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-01-17 kl. 17:05:05



**PERNILLA LÖWGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-01-18 kl. 22:17:28



**CAMILLA BAKKLUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-01-19 kl. 17:34:30



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 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: 2024-01-18 kl. 13:42:58



**PERNILLA LÖWGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-01-18 kl. 22:15:40



**CAMILLA BAKKLUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-01-19 kl. 17:34:19



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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