



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Valby i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Brf Valby i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1949-1950 på fastigheten Kronborg 7 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Kronborgsvägen 13, 15 och 17 samt Mariedalsvägen 56.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Tomträttsavtalet med Malmö stad varar till och med 2030-12-31

Föreningen har 116 stycken lägenheter och en (1) verksamhetslokal och dessa fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	76
3	40
Lokaler, bostadsrätt	1
Parkeringsplatser	28
Total lägenhetsyta	7 272 m ²
Total lokalyta	150 m ²
Lägenheternas medelyta	62,69 m ²

De senaste årens underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

2024: Återställande av bastu genomfördes.

2023: Byte av fönster i samtliga fastigheter har genomförts. Relining av avloppsstammar har avslutats och återställande av föreningens bastu har påbörjats efter reliningen har påbörjats.

2022: Relining av samtliga avloppsstammar i föreningen. Arbetet med byte till bullerskyddsfönster ut mot Mariedalsvägen inleddes.

2021: Lekplatsunderhåll: byte av sand och sarg. Nedtagning av döda träd på innergården. Byte av styrsystem för energiförvaltning som också möjliggör fjärrstyrning.

2020: Tak- och fasadrenovering genomförd med nya entrédörrar samt nytt passagesystem.

2019: Byte av slitna dörrcylindrar till fastigheternas allmänna dörrar genomfördes likaså iordningställande av parkeringsplatsen vid fastighetsadress Kronborgsvägen 13. Utplacering av pollare för att förhindra biltrafik på gården.

2018: Nytt miljöhus. Transaktion 09222115557504719177 Signerat HA, SS, SW, MJ, MM, AC, IME, HH, HK HSB Brf Valby i Malmö Org.nr 746000-4802 2 (17)

2017: Nya hissar. Underhåll av skyddsrum samt komplettering av utrustning. Spolning i stammar. Brandsläckare i samtliga källargångar.

2016: Renovering av ett par gavelfasader och samtliga balkongpelare på Kronborgsvägen 13 och 17. Samtliga källargångar och skyddsrum målades om. Taggsystem för bokning av tvättstuga och bastu installerades. Nödbelysning installerad i samtliga vinds- och källargångar, liksom LED-belysning i trappuppgångar, källare och vindar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 november 2023.

Närvarande var 36 röstberättigade medlemmar, varav 3 via fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

T.o.m. 2023-11-27

Ordförande: Harald Andersson

Vice ordförande: Stina Svensson

Sekreterare: Markus Johansson

Ledamot: Hans Hellsten

Ledamot: Hanna Kruse

Ledamot: Inga Eriksson

Utsedd av HSB: Sofie Wallenman

Fr.o.m. 2023-11-27

Ordförande: Stina Svensson

Vice ordförande: Markus Johansson

Sekreterare: Hans Hellsten

Ledamot: Hussein Abdirahman

Ledamot: Inga Eriksson

Ledamot: Erik Isakson

Ledamot: Hanna Kruse

Utsedd av HSB: Sofie Wallenman

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Hans Hellsten, Hanna Kruse samt Stina Svensson.

Under perioden 1 september till 27 november 2023 genomfördes 4 styrelsemöten, efter föreningsstämma den 27 november och fram till och med den 31 augusti 2024 genomfördes 11 styrelsemöten. Under perioden 1 september 2023 till 31 augusti 2024 genomfördes 9 arbetsmöten samt 1 stadgeenlig besiktning vilken koncentrerades till fastighetens vindar.

Firmatecknare, två i förening

Till och med 2023-11-27: Harald Andersson, Stina Svensson, Markus Johansson, Hanna Kruse

Från och med 2023-11-27: Hanna Kruse, Markus Johansson, Stina Svensson

Revisorer

Till och med 2023-11-27: Matilda Andersson, Adelou Tope Sunmola

Från och med 2023-11-27: Sofie Mogren, Adelou Tope Sunmola

Valberedning

Till och med 2023-11-27: Nina Gren, Lou Kruse

Från och med 2023-11-27: Lou Kruse och Ingrid Linder

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Till och med 2023-11-27: Markus Johansson, ledamot och Harald, suppleant

Från och med 2023-11-27: Hans Hellsten, ledamot och Erik Isakson, suppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Underhåll**

Bastun har renoverats och är nu åter möjlig att användas av medlemmar.

Projekteringar har gjorts

- för nya bommar till utfart mellan Kronborgsvägen 15 och 13 samt utfart till parkeringsplats Kronborgsvägen 13
- för renovering och målning av trapphus
- för byte av värmesystem och radiatorer
- för miljösäkring av innergården
- för laddstolpar till parkeringsplatsen vid Kronborgsvägen 13
- för serviceavtal med nytt hiss företag

Nytt avtal har ingåtts med Hisselektra. För underhåll av maskinparken i tvättstugorna anlitas numera NA Industriservice. Mark & Miljö har tagit hand om råtthål som uppstått framför allt i grunden vid Mariedalsvägens byggnad. För att brandskydda dokument och arkiv har brandbeständiga kassaskåp inköpts.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 976 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2023/2024 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 7 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2024-04-01. Styrelsen har också beslutat att höja avgifterna med 7% från 2025-01-01. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas 2-3 % varje år för att undvika stora höjningar enskilda år. Det finns ett behov av avgiftshöjningar, dels på grund av de renoveringar som genomförts men även på grund av den rådande normaliseringen av räntor och att bindningstiden av bundna krediter löper ut.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 54 051 961 kr. Under året har föreningen amorterat 556 416 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 97 år. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha större utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya krediter. För att begränsa de finansiella riskerna har föreningen bundit krediterna på olika bindningstider.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Det ekonomiska världsläget är fortsatt osäkert då vi befinner oss i en lågkonjunktur, med förhöjda räntor och materialkostnader. Under det gångna tycks ekonomin ha stabiliserat sig då inflationen har toppat och reporäntan har sänkts i omgångar. Föreningen har idag god ekonomi. Föreningens lån är väl fördelade över olika löptider men vissa framtida låneomsättningar kan ske till högre ränta än när de upphandlades, vilket kan leda till gradvis högre räntekostnader. Sjunkande räntor kommer gynna föreningen och minska påverkan. Styrelsen arbetar aktivt med underhållet av fastigheterna och många stora renoveringsprojekt är redan genomförda.

Klimatförändringarna med högre frekvens av extremväder innebär ökad risk för bland annat översvämningar av fastighetens källare. Styrelsen arbetar löpande med att ta fram en handlingsplan över hur fastigheterna kan säkras mot detta på både kort och lång sikt.

Kommentar till årets förlust

Åres förlust beror mest på ökade avskrivningar och räntor men också högre energipriser. Styrelsen planerar att höja avgifterna för att i framtiden motverka förlusten.

Föreningsverksamheter

Under verksamhetsåret har styrelsen arrangerat 2 medlemsmöten, 2 gårdsdagar samt 1 glöggafton. Informationsbrev till medlemmarna – ValbyNytt – publiceras vanligtvis en gång per månad på föreningens hemsida, i Aptus samt i pappersform uppsatt i Miljöhuset.

Medlemsinformation

Under året har 11 lägenheter överlåtits. Vid verksamhetsårets slut är antalet medlemmar 143.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Sparande, kr/kvm	64	95	163	221	290
Skuldsättning, kr/kvm	7 283	7 358	5 542	3 222	3 255
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 283	7 358	5 542	3 222	3 255
Räntekänslighet %	7%	8%	6%	4%	4%
Energikostnad, kr/kvm	277	249	233	221	213
Årsavgifter, kr/kvm	976	925	893	867	843
Årsavgifter/totala intäkter, %	96%	92%	96%	96%	95%
Totala intäkter kr/kvm	1 012	1 003	926	903	883
Nettoomsättning i tkr	7 449	7 074	6 825	6 630	6 430
Resultat efter finansiella kostnader i tkr	-1 655	-263	-58	95	464
Soliditet %	15%	17%	21%	32%	30%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	182 960	0	2 125 729	9 214 060	-263 060	11 259 689
Ianspråktagande 23/24 av yttre fond			400 000	-400 000		0
Avsättning år 23/24 yttre fond			-173 865	173 865		0
Disposition av föregående års resultat:				-263 060	263 060	0
Årets resultat					-1 654 616	-1 654 616
Belopp vid årets utgång	182 960	0	2 351 864	8 724 865	-1 654 616	9 605 073

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 724 865
årets förlust	-1 654 616
	7 070 249
disponeras så att i ny räkning överföres	7 070 249
	7 070 249

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	7 449 234	7 074 276
Övriga intäkter	3	60 134	368 288
		7 509 368	7 442 564
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-537 770	-373 914
Planerat underhåll	5	-173 865	-50 559
Fastighetsavgift/skatt		-193 490	-188 734
Driftskostnader	6	-3 066 118	-2 883 269
Övriga kostnader	7	-379 293	-433 152
Personalkostnader	8, 9	-331 800	-302 042
Tomträttsavgälder		-1 090 800	-1 090 800
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 723 850	-1 165 177
Förlust vid utträngning.		-228 899	0
		-7 725 885	-6 487 647
Rörelseresultat		-216 517	954 917
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 773	16 727
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 444 873	-1 234 705
		-1 438 100	-1 217 978
Årets resultat		-1 654 616	-263 060

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	61 644 908	31 394 779
Inventarier	11	0	0
Pågående nyanläggningar	12	0	29 078 025
		61 644 908	60 472 804
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		61 645 408	60 473 304
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		44 655	46 317
Avräkningskonto HSB Malmö		2 944 044	5 923 381
Övriga fordringar	14	79 165	488 741
Aktuella skattefordringar		5 126	9 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	407 304	397 356
		3 480 294	6 865 677
Summa omsättningstillgångar		3 480 294	6 865 677
SUMMA TILLGÅNGAR		65 125 702	67 338 981

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		182 960	182 960
Fond för yttre underhåll	16	2 351 864	2 125 729
		2 534 824	2 308 689
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		8 724 865	9 214 060
Årets resultat		-1 654 616	-263 060
		7 070 249	8 951 000
Summa eget kapital		9 605 073	11 259 689
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	34 588 836	45 046 125
Summa långfristiga skulder		34 588 836	45 046 125
Kortfristiga skulder			
Inre fond		142	142
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	19 463 125	9 562 252
Leverantörsskulder		121 264	231 238
Övriga skulder	20	420	340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 346 842	1 239 195
Summa kortfristiga skulder		20 931 793	11 033 167
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 125 702	67 338 981

Kassaflödesanalys

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-1 654 616

-263 060

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 952 749

1 165 177

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****298 133****902 117****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

406 046

-285 231

Förändring av kortfristiga skulder

278 628

154 785

Kassaflöde från den löpande verksamheten**982 807****771 671****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-3 405 728

-20 075 168

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-3 405 728****-20 075 168****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

0

13 516 244

Amortering av lån

-556 416

-319 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-556 416****13 197 244****Årets kassaflöde****-2 979 337****-6 106 253****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

5 923 381

12 029 634

Likvida medel vid årets slut**2 944 044****5 923 381**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 55 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 2,78 %

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022-2023.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 927 173 kr (fg år 927 173 kr)

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgifterna ingår TV, bredband, värme och vatten. El debiteras separat enligt förbrukning.

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder kapital	6 835 307	6 556 400
Årsavgifter lokaler	83 694	80 280
Hysesintäkter garage	206 976	206 976
Årsavgift bostad el, moms	323 257	230 620
	7 449 234	7 074 276

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Övriga intäkter	60 134	44 722
Erhållna bidrag	0	244 536
Ersättning från försäkringsbolag	0	79 030
	60 134	368 288

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande UH bostäder	35 042	1 726
Löpande UH av gemensamma utrymmen	79 898	24 912
Löpande underhåll tvättutrustning	26 910	18 705
Löpande UH av installationer	8 337	4 345
Löpande underhåll Va/sanitet	7 195	45 899
Löpande UH el/tele	25 419	3 575
Löpande UH hissar	274 039	224 203
Löpande UH av byggnader utvändigt	1 363	0
Löpande UH av markytor	50 228	14 734
Reparation försäkringsärende	3 026	10 636
Löpande UH, värme	18 464	8 310
Löpande UH, TV/antennutrustning	1 956	14 532
Reparation, övrigt	5 893	2 337
	537 770	373 914

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	50 559
Planerat uh av gemensamma utrymmen	173 865	0
	173 865	50 559

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokaltvård	528 726	580 005
El	591 327	583 541
Uppvärmning	1 054 949	922 920
Vatten och avlopp / VA	407 891	344 943
Sophämtning, avfall, renhållning	128 232	130 842
Övrigt	354 993	321 018
	3 066 118	2 883 269

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	169 218	170 127
Revisionsarvoden	14 625	14 000
Övriga externa kostnader	195 450	249 025
	379 293	433 152

Not 8 Medelantalet anställda

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Medelantalet anställda		0

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	230 400	212 800
Revisionsarvode	11 460	10 640
Löner och andra ersättningar	11 460	10 640
	253 320	234 080
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	78 480	67 962
	78 480	67 962
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	331 800	302 042

Not 10 Byggnader

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	52 712 250	52 712 250
Försäljningar/utrangeringar	-423 000	
Överfört från Pågående och Fönster	19 395 776	0
Överfört från Pågående och Relining	12 807 102	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 492 128	52 712 250
Ingående avskrivningar	-21 317 479	-20 152 302
Försäljningar/utrangeringar	194 109	
Årets avskrivningar	-1 723 850	-1 165 177
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 847 220	-21 317 479
Utgående redovisat värde	61 644 908	31 394 771
Taxeringsvärden byggnader	85 398 000	85 398 000
Taxeringsvärden mark	72 043 000	72 043 000
	157 441 000	157 441 000

Not 11 Inventarier

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	299 213	299 213
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	299 213	299 213
Ingående avskrivningar	-299 213	-299 213
Utgående ackumulerade avskrivningar	-299 213	-299 213
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Pågående nyanläggningar

Avser fönster och spillvatten/relining.

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	28 797 150	8 721 982
Inköp	3 405 728	20 075 168
Överfört till Byggnader Fönster	-19 395 776	0
Överfört till Byggnader Relining	-12 807 102	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	28 797 150
Utgående redovisat värde	0	28 797 150

Not 13 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 14 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	79 165	488 741
	79 165	488 741

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 180	8 429
Övr förutb kostn, uppl int	405 124	388 927
	407 304	397 356

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	2 125 729	1 656 288
Avsättning	400 000	520 000
Ianspråktagande	-173 865	-50 559
	2 351 864	2 125 729

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	58 741 000	58 741 000
	58 741 000	58 741 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
SEB	0,85	2026-07-28	2 790 000	2 820 000
SEB	0,94	2024-10-28	9 001 125	9 095 625
Handelsbanken	2,94	2025-06-01	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	1,64	2030-10-28	9 500 000	9 700 000
SBAB	3,59	2027-11-12	13 755 000	13 895 000
Handelsbanken	4,446	2023-10-30	0	9 097 752
SBAB	4,20	2029-11-19	9 005 836	0
			54 051 961	54 608 377

Not 19 Skulder till kreditinstitut

19 463 125 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 det kommande året för den totala skulden är 556 500 kr.

Beräknad skuld om 5 år 51 269 461 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	19 463 125	9 562 252
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	34 588 836	45 046 125
	54 051 961	54 608 377

Not 20 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Påminnelseavgifter och överlåtelseavgifter till HSB	420	340
	420	340

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Beräknat arvode, externa revisorer	14 000	12 500
Upplupna räntekostnader	225 981	196 125
Övriga upplupna kostnader	466 623	403 803
Förutbetalda hyror och avgifter	640 238	626 767
	1 346 842	1 239 195

Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelsen och revisorer.

Malmö

Stina Svensson
Ordförande

Markus Johansson

Hans Hellsten

Hussein Abdirahman

Inga Eriksson

Hanna Kruse

Sofie Wallenman

Erik Isaksson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sofie Mogren
Av föreningen utsedd revisor

Adeolu Tope Sunmola
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Valby i Malmö, org.nr. 746000-4802

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Valby i Malmö för räkenskapsåret 20230901-20240831.

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 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. Risker 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 Valby i Malmö för räkenskapsåret 20230901-20240831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Adeolu Tope Sunmola
Av föreningen vald revisor

Sodie Mogren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

ELNA STINA ANNIKA SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-12-03 kl. 20:03:50



HANS WILHELM HELLSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-03 kl. 20:10:34



MARKUS HANS KRI JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-03 kl. 21:42:51



ERIK ISAKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-03 kl. 22:17:07



HUSSIEN ABDIRHMAN HUSSEIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-03 kl. 20:12:15



HANNA CONSTANTIN KRUSE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-03 kl. 22:28:58



SOFIE WALLENMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-03 kl. 21:35:36



INGA MARIA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-03 kl. 20:17:19



ADEOLU TOPE SUNMOLA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-04 kl. 12:01:41



SOFIE MARIA MOBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-04 kl. 21:40:04



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-05 kl. 09:49:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

ADEOLU TOPE SUNMOLA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-04 kl. 12:03:50



SOFIE MARIA MOBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-04 kl. 21:45:37



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-05 kl. 09:48:53



HSB – där möjligheterna bor

BRF Valby, Malmö.

Motioner föreningsstämma 2024

Motion 1: Avseende större investeringar/projekt

Förslag är att styrelsen kallar till särskilt informationsmöte, innan beslut tages, avseende större investeringar och vid större projekt. Anledningen till ovanstående att alla boende har ett gemensamt ansvar för den ekonomiska utvecklingen inom föreningen.

Lämnad av:

Margareta Lindgren Högfors, 15 a

Styrelsens förslag till svar:

Avslag. Det är oklart om motionären med informationsmöte menar detta eller extrastämma. Informationsmöte har hållits inför större projekt. Extrastämma regleras i stadgarna, § 14.

Motion 2: Arvoden

Föreslår att arvodet minskar i motsvarande mängd som styrelsen tar ledigt. Som det är för närvarande, tar styrelsen semester, dvs är inte tillgängliga för oss boende varken under hela sommarperioden och jul/nyårsveckorna. Mitt förslag är att vi återgår till tidigare rutiner, vilket innebär att alltid någon i styrelsen är tillgänglig. Alternativet är arvodet ska minskas med motsvarande veckor som styrelsen tar ledigt.

Lämnad av:

Margareta Lindgren Högfors, 15 a

Styrelsens förslag till svar:

Avslag. Under sommaren och jul/nyår administreras fastighetens skötsel precis som vanligt, e-post och brevlådor kontrolleras regelbundet och större, pågående projekt arbetsleds i mån av behov. Under ferieperioder är styrelsemötena mindre frekventa men kommunikationen styrelsemedlemmarna emellan i konkreta ärenden upphör inte.

Motion 3: Utemiljö

Förslag är att trädgårdsgruppen använder avsatta pengar till perenna växter [text svårläst]. För att fylla ut tomrummen i rabatter och häckar.

Lämnad av:

Margareta Lindgren Högfors, 15 a

Styrelsens förslag till svar:

Styrelsen har beslutat att stödja trädgårdsgruppen med pengar för viss plantering och arbete med trädgården. Önskas specifika växter får motionären kontakta trädgårdsgruppen.

Motion 4: Bostadsrättsföreningens ändamål

Enligt §2 i normalstadgarna är föreningens ändamål bla att främja studie- och fritidsverksamhet samt stärka gemenskapen intressen, främja serviceverksamheten samt tillgänglighet med anknytning till boendet. Vad gör styrelsen för att uppfylla detta?

Lämnad av:

Margareta Lindgren Högfors, 15 a

Styrelsens förslag till svar:

Styrelsen uppfattar denna motion som en fråga, inte som en motion. Styrelsen föreslår därför stämman att skrivelsen behandlas under Övriga frågor.

Motion 5: Inhägna tomten

Förslag att ta fram offert på inhägnad av tomten. Eftersom utemiljö är så viktigt för oss alla boende önskar vi att styrelsen redovisar förslag och offert på ett informationsmöte beslut om genomförande tages därefter.

Lämnad av:

Margareta Lindgren Högfors, 15 a

Styrelsens förslag till svar:

Avslag. Förra årets stämma röstade ner ett liknande förslag. Eftersom föreningen tvingats till stora och kostsamma projekt de senaste åren ser inte styrelsen en inhägnad som prioriterad.

Motion 6: Produktbeskrivning fönster

Föreslår att styrelsen distribuerar produktbeskrivning samt skötselråd på våra nya fönster till oss alla boende.

Det ska framgå ur beskrivning om det ska finnas lister eller inte, samt på vilket sätt fönsterna ...[svårläst].... Tillslutna, vilket styrelsen har påtalat för mig tidigare.

Lämnad av:

Margareta Lindgren Högfors, 15 a

Styrelsens förslag till svar:

Bifall. Information skall ha gått ut men styrelsen ser till att de boende får denna information en andra gång.

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.