



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening
Munken i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Munken i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716406-8616 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-31.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Munken 4	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1913
Munken 5	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1913

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m²
6	lokaler (hyresrätt)	978
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 370
Totalt 40 objekt		5 348

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 2 st 2 rok, 4 st 3 rok, 12 st 4 rok, 11 st 5 rok, 4 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johan Reuterhäll	Ordförande	2016-02-25	
Kristina Ekbohm	Ledamot	2023-02-20	2024-01-28
Ulf Strindlöv	Ledamot	2019-01-28	
Cecilia Bothen	Ledamot	2016-06-20	
Rickard Jones	Ledamot	2022-02-08	
Josefin Billing	Ledamot	2023-02-20	
Hannah Reeder	Ledamot	2024-01-28	2024-07-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Johan Reuterhäll och Josefin Billing.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Strindlöv, Rickard Jones, Johan Reuterhäll och Josefin Billing.

Revisorer har varit: Susanne Strand med Anders Norlin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Ernst & Young AB.

Valberedning har varit: Anneli Kjellstedt och Gunilla Pettersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma höll 2024-01-25. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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.

Under räkenskapsåret har föreningen renoverat tvättstugorna, toalett och angränsande utrymmen.

Föreningens totala investerings- och underhållsbehov de kommande 20 åren, baserat på underhållsplanen, uppgår till 1546 KSEK årligen. Underhållsplanens siffror är relativt schablonartade, beaktat hela perioden. De stora kostnadsdrivarna kommer att analyseras närmare de kommande 2 åren både gällande behov av genomförande, tidplaner och kostnader. Större behov av finansiering kommer att ske med en kombination av nya lån och höjda Brf avgifter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts

2019-2020:

- Omfogning fasad
- Renovering av frontespisar och socklar innegården
- Nytt passagesystem hela fastigheten

2020-2021:

- Ny värmecentral

2021-2022:

- Radiatorventiler och termostater bytta i samtliga lägenheter och hyreslokaler
- Brandvarningssystem installerat på vinden
- Stamventiler för varm- och kallvatten bytta

2022-2023:

- Trapphusrenovering inklusive målning och ny belysning
- Ny cirkulationspump varmvatten

2023-2024:

- Renovering av tvättstugan
- Nya huvudventilationsaggregat bytta

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

- Renovering av fönster och dörrar mot innergården
- Byte av vattenledningar, radiatorsystem samt relining av avloppsstammar. Kostnaderna och åtgärderna är omfattande för detta varför styrelsen kommer genomföra en besiktning av de aktuella ledningarna för att bedöma om åtgärden behöver göras enligt underhållsplanen eller kan senareläggas.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	149	152	72	144	183
Skuldsättning, kr/kvm	1 692	1 867	1 867	1 867	1 867
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 070	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	187	192	181	167	146
Årsavgifter, kr/kvm	704	595	585	559	558
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	723	764	720	695	660
Nettoomsättning, tkr	3 763	3 701	3 490	3 368	3 198
Resultat efter finansiella poster, tkr	-35	-213	-43	-67	-79
Soliditet, %	36	36	41	35	34

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

I de nyckeltal som har 0 (noll) i kolumnerna ovan innebär att nyckeltalet inte varit redovisat tidigare 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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat, av marginell karaktär, beror främst på relativt stora kostnader för planerat underhåll under budgetåret. Föreningens kassaflöde är dock positivt och de likvida medlen ökar med drygt 293 000 kr.

Då föreningen har en stark likviditet och har som princip att inte öka avgifterna schablonmässigt, bibehålls därför föreningens avgifter 2024.

För att säkerställa ekonomisk balans, positivt resultat, i det korta perspektivet, kommer detta finansieras med ökade Brf avgifter.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	872 300	0	0	872 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 167 200	0	0	2 167 200
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	342 621	0	-202 249	140 372
S:a bundet eget kapital, kr	3 382 121	0	-202 249	3 179 872
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 364 606	-1 290 202	204 249	2 276 653
Årets resultat, kr	-1 290 202	1 290 202	-34 576	-34 576
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 074 404	0	169 673	2 242 077
S:a eget kapital, kr	5 456 525	0	-32 576	5 421 949

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 297 000 kr samt ianspråktagande skett med 499 249 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	2 074 404
Årets resultat, kr	-34 576
Reservation till underhållsfond, kr	-297 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	499 249
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 242 077

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 242 077
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	3 763 236	3 533 598
Övriga intäkter	3	105 197	167 008
		3 868 433	3 700 606
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-124 099	-224 050
Planerat underhåll	5	-500 950	-1 682 641
Fastighetsavgift/skatt		-125 580	-124 186
Driftskostnader	6	-2 175 655	-2 103 307
Övriga kostnader	7	-179 785	-189 545
Personalkostnader	8	-111 803	-109 789
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-327 941	-344 271
		-3 545 813	-4 777 789
Rörelseresultat		322 620	-1 077 183
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 282	32 151
Räntekostnader och liknande resultatposter		-410 477	-245 169
		-357 195	-213 018
Årets resultat		-34 576	-1 290 202

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	11 435 078	11 763 020
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	0
		11 435 078	11 763 020
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 435 578	11 763 520
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		1 829 302	1 541 704
Övriga fordringar	12	2 025	55 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	356 425	315 173
		2 187 752	1 912 393
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	1 500 000	1 500 000
		1 500 000	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		3 687 752	3 412 393
SUMMA TILLGÅNGAR		15 123 330	15 175 913

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		872 300	872 300
Upplåtelseavgifter		2 167 200	2 167 200
Fond för yttre underhåll	15	140 372	342 621
		3 179 872	3 382 121
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 276 653	3 364 606
Årets resultat		-34 576	-1 290 202
		2 242 077	2 074 404
Summa eget kapital		5 421 949	5 456 525
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	9 048 000	9 048 000
Leverantörsskulder		91 431	59 948
Aktuella skatteskulder		8 342	9 995
Övriga skulder		4 866	23 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	548 742	577 761
Summa kortfristiga skulder		9 701 381	9 719 388
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 123 330	15 175 913

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

-34 576

-1 290 202

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

327 941

344 271

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****293 365****-945 931****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

12 240

-72 526

Förändring av kortfristiga skulder

-18 007

115 726

Kassaflöde från den löpande verksamheten**287 598****-902 731****Investeringsverksamheten**

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

0

39 516

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****39 516****Årets kassaflöde****287 598****-863 215****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

3 041 704

3 904 919

Likvida medel vid årets slut**3 329 302****3 041 704**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 68 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 1,5 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 985 685 kr (fg år 985 685 kr).

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	2 674 076	2 587 764
Hysesintäkter, lokaler	887 116	822 692
Hysesintäkter, övriga objekt	0	0
El, IMD	193 524	111 622
Uppvärmning, IMD	8 520	8 520
Övriga intäkter	0	3 000
	3 763 236	3 533 598

I föreningens årsavgifter ingår bostadsrätters kostnader för värme, el, vatten, sophantering, abonnemang för tv, bredband.

El IMD och el värme debiteras separat.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	14 234	2 626
Andrahandsuthyrningar	5 178	2 402
Erhållna bidrag	0	93 084
Övriga intäkter	66 255	68 896
Övriga intäkter ej moms	19 530	0
	105 197	167 008

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förbrukningsmaterial, fastighetsskötsel	8 562	12 230
Löpande UH av gemensamma utrymmen	6 485	9 086
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	19 474	5 380
Löpande UH av installationer	12 353	10 320
Löpande UH, VA/sanitet	7 415	116 363
Löpande UH, värme	12 100	891
Löpande UH el/tele	9 604	7 794
Löpande UH hissar	31 280	31 113
Löpande UH av byggnader utvändigt	1 535	1 946
Löpande UH, TV/antennutrustning	7 638	13 752
Löpande UH av markytor	7 654	13 035
Löpande UH, övrigt	0	2 139
	124 100	224 049

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Planerat uh av gemensamma utrymmen	500 950	1 682 641
	500 950	1 682 641

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
El	210 673	220 213
Uppvärmning	628 828	539 813
Vatten och avlopp / VA	162 528	170 533
Sophämtning, avfall, renhållning	51 980	75 864
Tomträttsavgifter	752 400	752 400
Serviceavtal	107 747	78 988
Kabel-TV och bredband	62 494	60 322
Fastighetsskötsel	140 117	135 931
Fastighetsförsäkringar	58 888	53 645
Brandskydd	0	15 600
	2 175 655	2 103 309

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Förvaltningsarvoden	96 689	96 668
Revisionsarvoden	24 921	37 527
Avgifter för juridiska åtgärder	800	9 375
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	12 672	525
Medlemsavgift HSB	14 525	14 525
Föreningsverksamhet	16 166	5 929
Föreningsstämma/styrelsemöte	1 705	6 363
Förbrukningsinventarier	0	9 268
Övriga kostnader, avdragsgilla	2 400	0
Övriga externa kostnader	9 907	9 366
	179 785	189 546

Not 8 Personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	76 200	74 302
Revisionsarvode	6 000	6 000
Löner och andra ersättningar	6 000	6 000
	88 200	86 302
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	23 603	23 487
	23 603	23 487
Totala löner/arvoden och sociala kostnader	111 803	109 789

Not 9 Byggnader

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	21 633 017	21 633 017
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 633 017	21 633 017
Ingående avskrivningar	-9 869 997	-9 525 726
Årets avskrivningar	-327 941	-344 271
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 197 938	-9 869 997
Utgående redovisat värde	11 435 079	11 763 020
Taxeringsvärden byggnader	54 589 000	54 589 000
Taxeringsvärden mark	72 427 000	72 427 000
	127 016 000	127 016 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Projektet avser trapphusmålning. Det är omfört från pågående nyanläggningar till periodiskt underhåll.

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	39 516
Omklassificeringar		-39 516
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 12 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	2 025	55 516
	2 025	55 516

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	37 300	24 313
Förutbetald tomträttsavgäld	250 800	250 800
Förutbetald fastighetsförsäkring	20 392	18 104
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	8 338	0
IMD-intäkt el	39 594	0
	356 424	293 217

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2024-08-31	2023-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	1 500 000	1 500 000
	1 500 000	1 500 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående balans	342 621	1 692 262
Asättning underhållsfond enl underhållsplanen	297 000	333 000
Ianspråktagande av undehållsfond	-499 249	-1 682 641
	140 372	342 621

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	9 958 100	9 958 100
	9 958 100	9 958 100

Not 17 Skulder till kreditinstitut

9 048 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 0 kr.

Faktiska amorteringen under nästkommande året av den totala skulden är 0 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 9 048 000 kr då ingen amortering sker.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	9 048 000	9 048 000
	9 048 000	9 048 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
SEB Bolån	4,56	2023-12-28	0	3 000 000
SEB Bolån	4,56	2023-12-28	0	1 894 000
SEB Bolån	4,52	2024-07-28	0	2 550 000
SEB Bolån	4,55	2024-01-28	0	1 604 000
SEB Bolån	4,22	2024-12-28	9 048 000	0
			9 048 000	9 048 000

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	78 486	68 635
Upplupna arvoden	114 450	111 300
Upplupen el	18 833	16 298
Upplupen värme	23 959	26 254
Upplupen sophämtning	0	4 625
Övriga upplupna kostnader	28 240	27 643
Förutbetalda hyror och avgifter	284 773	323 005
	548 741	577 760

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö, den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Johan Reuterhäll
Ordförande

Richard Jones
Styrelseledamot

Ulf Strindlöv
Styrelseledamot

Cecilia Bothén
Styrelseledamot

Josefin Billing
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson - Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Susanne Strand
Av föreningen vald revisor

Anders Norlin
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Munken i Malmö, org.nr 716406-8616

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

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

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

Grund för uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av våra elektroniska signaturer

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Susanne Strand
Förtroendevald revisor

Anders Norlin
Förtroendevald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

JOHAN REUTERHÄLL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-12-20 kl. 16:06:01



JOSEFIN BILLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-20 kl. 17:51:44



RICKARD JONES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-31 kl. 12:27:33



ULF STRINDLÖV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-20 kl. 15:45:20



CECILIA BOTHEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-20 kl. 16:43:08



SUSANNE STRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-01 kl. 06:44:38



ANDERS NORLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-31 kl. 14:38:28



ERIK MAURITZSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-06 kl. 09:45:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

SUSANNE STRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-01 kl. 06:39:13



ANDERS NORLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-31 kl. 14:36:10



ERIK MAURITZSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-06 kl. 09:45:37



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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