



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening
Klas i Malmö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Klas i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716407-4275 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Klas 9	1987-01-01	1939

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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 m ²
31	garageplatser	0
1	lokaler (hyresrätt)	118
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 456
Totalt 64 objekt		2 574

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 21 st 2 rok, 4 st 3 rok, 1 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Carl-Eric Sandberg	Ordförande	2013-12-23	
Peter Mann	Ledamot	2023-02-06	
Peter Gladoic Håkansson	Ledamot	2016-01-25	
Christel Bjöwi	Ledamot	2023-03-16	
Anna Björklund	Ledamot	2022-03-13	
Fredrik Nilsson	Ledamot	2023-03-16	2024-02-26
Emma Paulsson	Ledamot	2024-02-26	
Helen Luu	Ledamot	2024-02-26	
Helen Luu	Suppleant	2023-03-16	2024-02-26
Linus Lundholm	Suppleant	2016-01-25	2024-02-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carl-Eric Sandberg (ordförande), Christel Bjöwi (ledamot) och Helen Luu (Ledamot).

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Carl-Eric Sandberg, Peter Gladoic Håkansson, Christel Bjöwi och Anna Björklund.

Revisorer har varit: Peter Neubauer och Fabian Krook vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Roland Aksberg (sammankallande), Ida Gladoic samt Felicia Österberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-16. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-11. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Ärendet på extrastämman var röstning om nya stadgar.

Stämman beslutade att anta de nya stadgarna.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-27.

Löpande underhåll

Under året har följande återkommande underhåll utförts:

- Brandskyddskontroll i fastigheten inom ramen för systematiskt brandskyddsarbete.
- Rensning av ventilationskanaler i tvättstugorna.
- Årlig kontroll av rökluckor.
- Årlig kontroll av brandsläcknings utrustning på aktuella platser.
- Årlig underhållsservice på garageport.
- Årlig besiktning och underhållsservice på personhissar.

Utöver det löpande underhållet har följande åtgärder genomförts:

- November 2023 uppstod vattenskada pga kraftigt regn och blåst. Skadan täcks inte av försäkringen. Vatten trängde in via tak i lgh på vån 4. Urtorkning gjordes av Ocab. Rivning av trätrall och felsökning på takterrass vån 5 utfördes som följd av detta. Även delar av innertak i den drabbade lgh revs för att lokalisera inträngningspunkt. Återställning av trätrall på takterrass genomförd.
- Reparation av sprickor i fasad samt mjukfog på takterrass vån 5.
- Återställande av källarutrymme tillhörande pizzeria efter vattenskada augusti 2023 har genomförts. I samband med detta säkerställdes att inget organiskt material använts för golv- och väggbeklädnad. Utöver detta sågs befintlig elinstallation över och armaturer byttes till LED.
- Projektet med byte av entrédörrar och portar avslutas under oktober 2024.
 - Beslut har tagits om att anlita Dofab AB för byte av samtliga portar in till fastigheten.
 - De nya portarna kommer att vara i trä, istället för nuvarande aluminiumprofiler. De kommer att vara utförda i ett, för fastigheten, mer tidstypiskt utseende.
 - Ny fasadritningar har tagits fram inför ansökan om bygglov.
 - Bygglov för ändrat utseende av portar beviljades av Malmö stadsbyggnadskontor i juli 2024.
 - I och med portbyte förbättrar vi tillgängligheten till fastigheten då det monteras dörrautomatik på portar till trapphusen från gården samt den stora genomfartsporten från Gyllenpalmsgatan.
- E.ON har under december bytt ut elmätarna till Slussgatan 3 och 5 samt Gyllenpalmsgatan.
- Fortsatt arbete med Anticimex för skadedjusbekämpning på gården (råttor). Kontakt har tagits med grannfastigheterna för att gemensamt se till att minimera problemet.
- OVK och injustering av ventilationsdon genomfördes i februari. Två lägenheter behöver åtgärdas då det saknades spring-/spaltventiler i vissa rum efter renoveringar. Pizzeria behöver kompletteras med tilluft i matsalsdelen.

Planerat underhållsarbete

Vi har under verksamhetsåret slutfört installation av ett internet baserat system DUC för energiövervakning vatten/värme och energiuppföljning.

Ytterligare 4 stycken laddboxar har monterats i garaget.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Underhåll och reparation av takens plåtbeklädnad genomfördes under 2018.
- Byte av styr- och reglersystem i undercentral (DUC) genomfördes 2023/2024.

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

- Problemet med sotnedfall från pizzerians vedeldade ugn kvartstår. Byte av sotare gav inget resultat. Möten med pizzeria och Simab planeras för åtgärdsplan.
- Uppdraget från tidigare ordinarie stämma, med att genomföra en statusbesiktning på fastighetens fönster/balkong och terrassdörrar har ännu inte genomförts. Planerad start under 2024/2025.
- Åtgärdande av tilluft till pizzerians matsal.
- Underhållsspolning av avloppsstammar under 2024/2025.
- Byte av entrédörrar och portar in till fastigheten från gata och innegård. Genomförs under hösten 2024.

- Besiktning och statuskontroll av fönster och balkongdörrar.
- Utökad besiktning och statuskontroll av hissar.
- Energiutvärdering i samråd med HSB energikonsulter.
- Genomgång och statuskontroll av undercentralen.

Brf Klas har en del beslut att ta med anledning av rekommenderade åtgärder i form av byte av vitala delar i föreningens undercentral. Undersökning av behov och utförande pågår.

Trädgård och avfallshantering

Under året har 2 trädgårdsdagar genomförts, en på hösten och en på våren. Medlemmar har gemensamt hjälpt till att flytta växter, rensa och beskära i rabatterna.

Fokus från trädgårdsansvarig har fortsatt varit på stora rabatten utanför port 3. Målet är att denna rabatt, i huvudsak, ska bli en rabatt med perenna växter som är lättsköta.

Vi har erbjudit plats för 3-4 odlingslådor på gården för medlemmar att nyttja som sin personliga yta. I nuläget är 3 odlingslådor uppställda på gården.

Sekant har fortsatt beskurit och rensat in mot granntomterna för att förebygga råttbon. Kontakt har även tagits med grannfastigheterna för att hjälpas åt att bekämpa problemet.

Ekonomi

Brf Klas har under lång tid haft mycket bra ekonomi, främst till följd av de låga räntorna. Detta har inneburit att avgiften har kunnat hållas konstant. Till följd av högre räntor och ökande kostnader för bl.a. fjärrvärme höjdes avgiften med 5 % den 1 januari 2024. Styrelsen har fattat beslut om en ytterligare avgiftshöjning från och med 1 januari 2025 till följd av ett stort underhållsbehov. Vi hoppas att räntorna de kommande åren kan sjunka, vilket kan hålla nere avgiftshöjningarna, men till följd av underhållsbehovet kan inte avgiftshöjningar helt uteslutas.

Via en extrastämma i augusti 2023 beslutades att föreningen skulle byta extranrevisor. Fr o m räkenskapsåret 2023/2024 är det BoRevision som är externrevisor i föreningen.

Övrigt

- Vi har antagit nya stadgar och för detta hölls en extra stämma 2023-12-11.
- Under hösten 2023 hölls HLR-utbildning för de boende. Fler tillfällen kommer att erbjudas. Hittills har 2 deltagit i utbildningen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	89	98	252	350	349
Skuldsättning, kr/kvm	4 876	4 612	4 642	4 785	4 914
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 110	4 834	4 865	5 015	5 150
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	227	217	188	176	168
Årsavgifter, kr/kvm	750	726	726	726	726
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	81	84	84	84
Totala intäkter, kr/kvm	867	851	829	828	823
Nettoomsättning, tkr	2 192	2 192	2 113	2 114	2 113
Resultat efter finansiella poster, tkr	-604	-331	169	391	125
Soliditet, %	30	34	35	34	32

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 429 137	0	0	2 429 137
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 479 887	0	17 925	1 497 812
S:a bundet eget kapital, kr	3 909 024	0	17 925	3 926 949
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 735 941	-330 589	-17 925	2 387 428
Årets resultat, kr	-330 589	330 589	-603 592	-603 592
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 405 352	0	-621 517	1 783 836
S:a eget kapital, kr	6 314 376	0	-603 592	5 710 785

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 124 000 kr samt ianspråktagande skett med 106 075 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	2 405 352
Årets resultat, kr	-603 592
Reservation till underhållsfond, kr	-124 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	106 075
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 783 835

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 783 835
------------------------------------	------------------

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror på två stora vattensskador som inte täcks av försäkringar samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Kostnaderna för vattensskadorna uppgick till totalt till ca 350.000 kr. Räntekostnader för föreningens lån ökade med ca 150.000 kr.

Föreningens har sedan flera år haft ett positivt resultat vilket inneburit att föreningen byggt upp ett stort balanserat resultat. I föreliggande årsredovisning är det balanserade resultatet ca 1.880.000 kr. Likviditeten är fortfarande god, ca 1.790.000 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 131 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 5 %

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			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 191 880	2 128 638
Övriga intäkter	3	40 379	62 970
		2 232 259	2 191 608
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	4	-469 083	-286 547
Periodiskt underhåll	5	-106 075	-130 368
Fastighetsavgift/-skatt		-62 740	-61 428
Driftskostnader	6	-915 853	-892 442
Övriga externa kostnader	7	-204 443	-180 781
Personalkostnader	8	-91 587	-132 711
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-459 515	-451 768
		-2 309 296	-2 136 045
Rörelseresultat		-77 037	55 563
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 912	8 414
Räntekostnader och liknande resultatposter		-551 466	-394 566
		-526 554	-386 152
Årets resultat		-603 592	-330 589

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	16 701 988	17 121 870
Pågående nyanläggningar	10	377 502	4 594
		17 079 490	17 126 464
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 079 990	17 126 964
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		1 287 358	1 045 969
Övriga fordringar	12	70 794	64 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	30 540	29 016
		1 388 692	1 139 802
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		500 000	500 000
		500 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		1 888 692	1 639 802
SUMMA TILLGÅNGAR		18 968 682	18 766 766

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 429 137	2 429 137
Fond för yttre underhåll	14	1 497 812	1 479 887
		3 926 949	3 909 024
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 387 428	2 735 941
Årets resultat		-603 592	-330 589
		1 783 836	2 405 352
Summa eget kapital		5 710 785	6 314 376
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	12 549 956	11 872 456
Leverantörsskulder		21 390	29 528
Aktuella skatteskulder		5 782	4 789
Övriga skulder	18	25 743	15 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	655 026	530 073
		13 257 897	12 452 390
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 968 682	18 766 766

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

-603 592

-330 589

Avskrivningar

459 515

451 768

Kassaflöde från den löpande verksamheten**-144 077****121 179****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-7 501

-35 964

Förändring av kortfristiga skulder

128 008

27 248

Kassaflöde från den löpande verksamheten**-23 570****112 463****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-412 541

-408 468

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-412 541****-408 468****Finansieringsverksamheten**

Förändring av lån

677 500

-75 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**677 500****-75 000****Årets kassaflöde****241 389****-371 005****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 545 969

1 916 974

Likvida medel vid årets slut**1 787 358****1 545 969**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Fond för yttre underhåll

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 86 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 2 %.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

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.

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 11 573 419 kr (föregående år 11 573 419 kr).

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	1 842 556	1 783 044
Hyresintäkter lokaler	134 644	124 824
Hyresintäkter garage och parkeringsplatser, momsreg.	23 040	30 570
Hyresintäkter garage och parkeringsplatser, ej momsreg.	190 200	190 200
Hyresintäkter, övriga objekt moms	1 440	0
	2 191 880	2 128 638

I årsavgift ingår kostnad för vatten, värme, Kabel TV och bredband. El ingår för gemensam utrymmen.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	4 872	6 291
El (laddstolpar), momsreg.	22 683	16 609
Övriga ersättningar och intäkter, moms	5 280	2 400
Elstöd	0	37 066
Övriga intäkter ej moms	7 544	604
	40 379	62 970

Not 4 Löpande underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande UH bostäder	3 960	4 268
Löpande UH av gemensamma utrymmen	27 323	15 707
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	10 856	4 383
Löpande UH av garage	0	4 959
Reparationer, VA/sanitet	38 548	55 734
Löpande UH, ventilation	20 781	8 528
Löpande UH el/tele	10 554	116 566
Löpande UH, TV/antennutrustning	0	3 250
Löpande UH hissar	39 535	45 025
Löpande UH av byggnader utvändigt	4 050	868
Reparationer av markytor	15 024	5 804
Löpande UH, värme	7 202	2 458
Reparation försäkringsärende	267 628	0
Förbrukningsmaterial, fastighetsskötsel	23 621	18 998
Öresjustering	1	-1
	469 083	286 547

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Periodiskt underhåll VA/Sanitet	10 450	0
Planerat uh av byggnader utvändigt	95 625	0
Planerat uh värme	0	75 000
Planerat uh av markytor	0	55 368
	106 075	130 368

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel	78 996	72 882
Städ	38 044	37 034
Serviceavtal	29 804	27 705
Besiktningar	8 762	14 142
El	134 971	131 636
Fjärrvärme	377 289	368 305
Vatten och avlopp / VA	72 538	59 265
Sophämtning, avfall, renhållning	49 750	59 485
Sotning	257	5 174
Fastighetsförsäkringar	51 655	46 594
Brandskydd	21 112	18 065
TV	16 360	15 841
Bredband	36 312	36 312
Öresjustering	3	2
	915 853	892 442

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Administrativ förvaltning	93 491	78 136
Övriga förvaltningskostnader	30 553	21 897
Underhållsplan	5 852	5 626
Extern revisor	26 600	22 055
Medlemsavgift HSB	13 695	13 695
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 870	6 561
Föreningsstämma/styrelsemöte	8 282	3 614
Föreningsverksamhet	0	5 000
Lämnade bidrag och gåvor	3 086	675
Kontorsmateriel och trycksaker	320	0
Dator	0	10 324
Telefon	6 875	0
Förbrukningsinventarier	599	0
Avgifter för juridiska åtgärder	10 175	13 062
Övriga externa kostnader	45	135
Öresjusteringar	0	1
	204 443	180 781

Not 8 Personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	37 950	53 500
Revisionsarvode	6 500	6 000
Övriga arvode och ersättningar	29 000	46 350
	73 450	105 850
Sociala kostnader		
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	18 137	26 861
	18 137	26 861
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	91 587	132 711

Not 9 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	22 489 264	21 912 702
Nyanskaffning - Porttelefon	0	576 562
Aktivering Laddstolpar	39 633	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 528 897	22 489 264
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 837 397	-5 385 629
Årets avskrivningar	-459 515	-451 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 296 912	-5 837 397
Ingående värde mark	470 000	470 000
Utgående värde mark	470 000	470 000
Utgående redovisat värde	16 701 985	17 121 867
Taxeringsvärden byggnader	28 674 000	28 674 000
Taxeringsvärden mark	16 784 000	16 784 000
	45 458 000	45 458 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	4 594	172 688
Inköp - Passagesystem	0	403 874
Inköp - Entrédörrar	372 908	4 594
Aktivering Passagesystem	0	-576 562
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	377 502	4 594
Utgående redovisat värde	377 502	4 594

Not 11 Andelar

	2024-08-31	2023-08-31
Andelar 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	58 335	64 817
Momsfordringar	12 459	0
	70 794	64 817

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetald försäkring	17 914	15 828
Förutbetalda serviceavtal	2 176	2 550
Förutbetald kabel-TV	1 358	1 326
Upplupna ränteintäkter	4 078	4 412
Förutbetalt bredband	3 026	3 026
Övriga förutbetalda kostnader	1 988	1 874
	30 540	29 016

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	1 479 887	1 404 255
Avsättning till fond för yttre underhåll	124 000	206 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-203 938	-130 368
	1 399 949	1 479 887

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	18 101 000	18 101 000
	18 101 000	18 101 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Klas i Malmö.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Swedbank Hypotek	4,381	2025-01-28	6 251 692	0
Swedbank Hypotek	4,18	2025-11-25	6 298 263	0
Swedbank Hypotek	4,583	2024-01-23	0	5 574 192
SBAB	4,68	2023-12-28	0	2 810 000
SBAB	4,81	2023-11-28	0	3 488 263
			12 549 955	11 872 455

Not 17 Skulder till kreditinstitut

6 251 692 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Den faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 0 kr.

Faktiska amorteringen under det kommande året för den totala skulden är 30 000 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 12 399 955 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Lånen förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	6 251 692	11 872 455
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	6 298 263	0
	12 549 955	11 872 455

Not 18 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas Inre fond	0	3 330
Mervärdesskatt	0	11 795
Övrig skuld	25 744	420
Öresjustering	-1	-1
	25 743	15 544

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna arvode	81 397	101 647
Upplupna arbetsgivaravgifter	25 575	31 937
Beräknat arvode för revision	18 600	10 000
Upplupen el	14 882	5 490
Upplupen fjärrvärme	14 819	15 255
Upplupen sophämtning	5 175	4 780
Upplupen vatten	6 633	5 991
Övriga upplupna kostnader	258 406	113 846
Upplupna räntekostnader	71 939	69 347
Förutbetalda hyror och avgifter	157 600	171 779
Öresjustering	0	1
	655 026	530 073

Malmö den

Carl-Eric Sandberg
OrdförandePeter Gladoic Håkansson
StyrelseledamotPeter Mann
StyrelseledamotChristel Bjöwi
StyrelseledamotAnna Björklund
StyrelseledamotEmma Paulsson
StyrelseledamotHelen Luu
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Peter Neubauer
Intern revisor
Utsedd av föreningenFabian Krook
Intern revisor
Utsedd av föreningenThaha Osman
BoRevision
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Klas i Malmö , org.nr. 716407-4275

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Klas 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 Klas 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

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Neubauer
Av föreningen vald revisor

Fabian Krook
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

CARL-ERIC SANDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-12-09 kl. 14:11:09



PETER GLADOIC HÅKANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-08 kl. 18:20:00



EMMA PAULSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-08 kl. 20:44:01



ANNA BJÖRKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-04 kl. 18:57:40



CHRISTEL BJÖWI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-11 kl. 11:30:31



PETER MANN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-04 kl. 17:34:45



HELEN LUU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-11 kl. 11:55:25



FABIAN KROOK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-13 kl. 10:21:14



PETER NEUBAUER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-16 kl. 12:51:33



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-16 kl. 15:49:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

FABIAN KROOK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-13 kl. 10:24:10



PETER NEUBAUER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-16 kl. 13:24:35



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-16 kl. 15:46:39



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång 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.