



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Adjutanten i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Adjutanten i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5239 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Adjutanten 1	Malmö Kommun	10 år	2025-01-01	1950

Totalt 1 objekt

Nya tomträttsavgäldavtalet gäller från 2025-01-01 och innebär en ökning från 2 670 kr till 450 000 kr per år.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	153
10	garageplatser	0
8	p-platser	0
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 680
Totalt 61 objekt		2 833

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 19 st 2 rok, 21 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Maja Thurén	Suppleant	2024-08-20	
Kyoko Hilding	Suppleant	2022-06-16	
Felicia Sonesson	Ledamot	2022-06-16	2024-06-24
Christian Bilevits	Ledamot	2024-06-24	
Vendela Axelsson	Ledamot	2024-06-24	
Fredrik Limås	Ledamot	2016-06-08	
Daniel Rakowski	Ordförande	2012-10-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Rakowski (ordförande), Maja Thurén (suppleant) och Fredrik Limås (ledamot).

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Fredrik Limås, Daniel Rakowski, Vendela Axelsson och Christian Bilevits.

Revisorer har varit: Inger Davidsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19. På stämman deltog 14 närvarande varav 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +5% fr.o.m. 2025-04-01 är registrerad.

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 2024-08-28.

Föreningen har upprättad underhållsplan för framtiden, och följer denna. I underhållsplanen finns några planerade underhåll de närmaste åren, främst VVS och renovering av balkonger.

Dessa renoveringsarbeten kommer att skjutas på framtiden tills de bedöms absolut nödvändiga att genomföra.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Totalrenovering av hyreslokal i källarplan, påbörjad hösten 2023 och slutförd Q1 2024.

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

Inga stora åtgärder är planerade under de kommande 5 år.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 62.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	331	352	409	336	329
Skuldsättning, kr/kvm	4 156	4 509	5 038	5 038	5 391
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 156	4 766	5 326	5 326	5 699
Räntekänslighet, %	4	5	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	199	190	167	167	151
Årsavgifter, kr/kvm	994	935	879	857	846
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	93	94	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	987	949	885	854	842
Nettoomsättning, tkr	2 764	2 610	2 479	2 399	2 370
Resultat efter finansiella poster, tkr	14	368	650	443	-785
Soliditet, %	25	23	20	17	14

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	64 900	0	0	64 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 912 536	0	-341 812	1 570 724
S:a bundet eget kapital, kr	1 977 436	0	-341 812	1 635 624
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 697 658	368 225	341 812	2 407 695
Årets resultat, kr	368 225	-368 225	13 583	13 583
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 065 883	0	355 395	2 421 278
S:a eget kapital, kr	4 043 319	0	13 583	4 056 902

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 74 000 kr samt ianspråktagande skett med 415 812 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	2 065 883
Årets resultat, kr	13 583
Reservation till underhållsfond, kr	-74 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	415 812
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 421 278

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 421 278
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	2 764 390	2 609 698
Övriga intäkter	3	32 003	78 757
		2 796 393	2 688 455
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-132 991	-43 324
Planerat underhåll	5	-415 812	-162 500
Fastighetsavgift/skatt		-74 810	-73 088
Driftskostnader	6	-945 395	-895 410
Övriga kostnader	7	-179 831	-208 694
Personalkostnader	8	-119 895	-112 619
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-508 028	-508 028
		-2 376 762	-2 003 663
Rörelseresultat		419 631	684 792
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	4 213	3 269
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-410 260	-319 835
		-406 047	-316 566
Årets resultat		13 583	368 225

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	15 334 179	15 842 208
Inventarier	11	0	0
		15 334 179	15 842 208
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 334 679	15 842 708
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		471 825	1 333 846
Aktuella skattefordringar		3 389	5 111
Övriga fordringar	13	156 238	141 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	332 907	104 753
		964 359	1 584 787
Summa omsättningstillgångar		964 359	1 584 787
SUMMA TILLGÅNGAR		16 299 038	17 427 495

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 900	64 900
Fond för yttre underhåll	15	1 570 724	1 912 536
		1 635 624	1 977 436
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 407 695	1 697 658
Årets resultat		13 583	368 225
		2 421 278	2 065 883
Summa eget kapital		4 056 902	4 043 319
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	6 773 536	8 773 536
Summa långfristiga skulder		6 773 536	8 773 536
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	5 000 000	4 000 000
Leverantörsskulder		74 101	87 862
Övriga skulder		2 458	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	392 041	522 778
Summa kortfristiga skulder		5 468 600	4 610 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 299 038	17 427 495

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

13 583

368 225

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

508 028

508 028

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****521 611****876 253****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-241 592

-81 624

Förändring av kortfristiga skulder

-142 040

198 598

Kassaflöde från den löpande verksamheten**137 979****993 227****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-1 000 000

-1 500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-1 000 000****-1 500 000****Årets kassaflöde****-862 021****-506 773****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 333 846

1 840 619

Likvida medel vid årets slut**471 825****1 333 846**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 49 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,2 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 521 164	2 356 260
Hysesintäkter	100 200	103 726
Vatten ej moms	0	1 533
El moms	107 746	108 391
Uppvärmning ej moms	0	4 508
Bredband/TV ej moms	35 280	35 280
	2 764 390	2 609 698

I årsavgift ingår kostnad för vatten och värme. Kabel TV och bredband ingår ej. El ingår för gemensamma utrymmen.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Erhållna bidrag Elstöd	0	63 711
Pant- och överlåterseavgift	14 567	7 268
Övriga intäkter	17 436	7 778
	32 003	78 757

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande UH av gemensamma utrymmen	25 335	7 041
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	44 910	3 473
Löpande UH, VA/sanitet	7 151	10 261
Löpande UH, värme	5 712	0
Reparationer el/tele	40 172	4 988
Reparationer hissar	5 950	2 055
Reparationer, TV/antennutrustning	3 362	3 138
Reparation av markytor	398	9 644
Reparationer försäkringsärende	0	2 725
Öresutjämning	1	-1
	132 991	43 324

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Gemensamma utrymmen	415 812	162 500
	415 812	162 500

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	217 593	205 217
El	157 368	152 228
Uppvärmning	266 894	273 875
Vatten	139 022	113 290
Sophämtning	39 278	40 880
Tomträttsavgäld kommer att gälla till 2025-01-01.	2 670	2 670
Fastighetsförsäkringar	50 257	44 769
Bredband/TV	68 755	54 341
Övriga kostnader	3 559	8 140
Öresutjämning	-1	0
	945 395	895 410

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	111 530	113 252
Revisionsarvoden	14 500	11 500
Övriga kostnader	53 801	65 192
Avgifter för juridiska åtgärder	0	18 750
	179 831	208 694

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	76 200	74 300
Revisorsarvode	3 810	3 550
Övriga arvoden	11 220	7 844
	91 230	85 694
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	28 665	26 925
	28 665	26 925
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	119 895	112 619

Not 9 Finansiella kostnader

	2024	2023
Ränteintäkter	4 213	3 269
Räntekostnader	-410 260	-319 835
	-406 047	-316 566

Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 813 911	22 813 911
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 813 911	22 813 911
Ingående avskrivningar	-6 994 329	-6 493 843
Årets avskrivningar	-500 486	-500 486
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 494 815	-6 994 329
Omklassificering av utemöbler till markanläggning	75 420	75 420
Ingående avskrivningar utemöbler	-52 794	-45 252
Årets avskrivningar	-7 542	-7 542
Markanläggning	15 084	22 626
Bokfört värde byggnader	15 334 180	15 842 208
Taxeringsvärden byggnader	31 454 000	31 454 000
Taxeringsvärden mark	26 181 000	26 181 000
	57 635 000	57 635 000

Not 11 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	75 420
Omklassificering av utemöbler till markanläggning	0	-75 420
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	-45 252
Omklassificering av utemöbler till markanläggning	0	45 252
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Andelar

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

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	156 238	140 961
	156 238	140 961

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	294 169	66 131
Upplupen intäkt el 4 mån	38 738	38 622
	332 907	104 753

Övriga förutbetalda kostnader avser tomträttsavgälder för 2025, fastighetsförsäkring, kabel TV och bredband.

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	1 912 536	1 786 036
Avsättning	74 000	289 000
Ianspråktagande	-415 812	-162 500
	1 570 724	1 912 536

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	16 274 000	16 274 000
	16 274 000	16 274 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

5 000 000 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 1 000 000 kr. Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgår till 11 773 536 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	5 000 000	4 000 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	6 773 536	8 773 536
	11 773 536	12 773 536

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB Bolån 33562349	3,33	2026-05-28	2 773 536	2 773 536
SEB Bolån 33562233	3,65	2025-09-28	3 000 000	4 000 000
SEB Bolån 38332252	4,26	2025-04-28	2 000 000	2 000 000
SEB Bolån 38332260	4,51	2026-05-28	4 000 000	4 000 000
			11 773 536	12 773 536

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	5 268	4 526
Förutbetalda hyror och avgifter	229 219	211 283
Övriga upplupna kostnader	157 553	306 968
Öresutjämning	1	1
	392 041	522 778

Övriga upplupna kostnader avser arvoden, el, värme, vatten och sophämtning.

Malmö den

Daniel Rakowski
Ordförande

Fredrik Limås
Styrelseledamot

Christian Bilevits
Styrelseledamot

Vandela Axelsson
Styrelseledamot

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

Thaha Osman
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Davidsson
av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Adjutanten i Malmö, org.nr. 746000-5239

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Adjutanten i Malmö för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

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 december 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt 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 Adjutanten i Malmö för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Davidsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

DANIEL RAKOWSKI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:27:01



FREDRIK LIMÅS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:04:05



CHRISTIAN BILEVITS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 12:56:09



VENDELA AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 11:48:28



INGER DAVIDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 16:53:57



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 12:30:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

INGER DAVIDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 16:56:01



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 12:29:46



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.