



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Judit i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Judit i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716406-8442 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Judith 2	1981-12-01	1900

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 039
Totalt 9 objekt		1 039

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Andréas Hansen	Ordförande	2023-08-25
Chris Schenler	Ledamot	2023-07-30
Benjamin Berglund	Ledamot	2022-06-27
Sine Jochumsen	Ledamot	2019-07-11
Joakim Nergelius	Suppleant	2023-08-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Hansen (ordförande), Chris Schenler (ledamot), Benjamin Berglund (ledamot) och Joakim Nergelius (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Chris Schenler, Benjamin Berglund och Andréas Hansen.

Revisorer har varit: Per-Erik Isberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Linnea Müller Hansen (sammanställande), och Miranda Thewlis vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar och 1 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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 år 2019. Styrelsen gör årligen en okulär genomgång av fastigheten i år gjordes den 2024-10-12.

Under räkenskapsåret har följande åtgärder genomförts:

Styrelsen har utrett möjligheterna för olika scenarier kring ombyggnation av vind. Styrelsen har i samråd med en arkitektfirma tagit fram offert för att utreda och ta fram bygglovshandlingar för en sådan ombyggnation. Man har utrett intresset för att både sälja vindsytan externt och viss del internt. Intresse finns från medlemmars håll men man vill att det ska ske i samband med en takrenovering. Så styrelsen har valt att pausa arbetet med vinden till framtiden.

Styrelsen har under hösten utrett och tagit in offerter för en hissrenovering. Föreningens hiss är över 40 år gammal och har under året haft stora underhållskostnader i form av felsökningar på grund av att hissen plötsligt slutar att fungera. Styrelsen har utrett både en nyinstallation och en grundlig renovering. Man landade i att man gör en grundlig renovering av hissen och den kommer utföras av ALT hiss under våren 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Relining avloppsstammarna i bottenplattan
2022	OVK besiktning
2022	- Spolning av avloppsstammar samt filmning av stammar i bottenplatta
2021	- Byggnation av balkonger mot gården (7 st)
2020	- Gatufasad, omfogning, målning och lagning av gjutna betongdelar - Gårdsfasad, omfogning - Fönster, målning och renovering (utbyte undermåliga karmdelar)
2019	- Hiss, byte av styrskor på oket - Energideklaration
2018	- Skadeinventering gatufasad
2016/2017	- Dörrar mot utemiljö, byte och renovering
2016	- Fjärrvärme, ny central + grönt vatten installerat - Radiatorer, byte radiatorventiler - Ventilation, OVK-besiktning - Låssystem, byte samtliga cylindrar i fastigheten (Byggbeslag)
2010	- Gård, totalrenovering av NCC
2009	- Yttertak, målning och renovering - Fönster, målning och renovering (utbyte undermåliga karmdelar) - Porttelefon, byte (hanteras av Byggbeslag)
2002	- Ventilation, byte frånluftsfläkt (till 8 av 9 lägenheter) i gatuhus - Hiss, hydraulventil bytt av KONE - Trapphus, målning
2001	- Gatufasad våning 1, renovering samt portbyte - Bredband, HSB Bolina

Väsentliga avtal

Teknisk & ekonomisk förvaltning HSB Malmö Ek. För
Tomträttsavgäld - gäller t.o.m januari 2032. Malmö kommun

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför:

Den besiktning som genomfördes 2019, med tillhörande underhållsplan, resulterade i en relativt hög prognosticerad underhållskostnad per år. Att föreningen nu har en uppdaterad underhållsplan som baseras på en besiktning ökar dock möjligheterna för föreningen att undvika oförutsedda utgifter i framtiden.

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

Föreningen kommer under 2025 renovera hissen. 2029 kommer vi utföra en rostskyddsbehandling av järnbalkar under portalen i källaren. Föreningen har en underhållsplan som är framtagen 2019 som vi använder som styrdokument. Styrelsen har undersökt möjligheten att bygga om vinden till BOA och utifrån medlemmarnas intresse så kommer en sådan ombyggnation inväntas tills taket ska renoveras vilket ligger inom en 5-10 års period. Styrelsen gör årligen en okulär besiktning i samband med budgetarbetet och utifrån behov uppdateras underhållslistan

Årtal	Åtgärd
2025	Renovering av hiss
2029	Rostskyddsbehandling av järnbalkar under portalen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 18. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 18.

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	-22	-75	119	221	140
Skuldsättning, kr/kvm	6 649	6 649	6 336	6 352	6 352
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 649	6 649	6 336	6 352	6 352
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	258	253	215	219	200
Årsavgifter, kr/kvm	854	795	739	728	685
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	860	811	741	731	688
Nettoomsättning, tkr	888	826	768	757	711
Resultat efter finansiella poster, tkr	-219	-256	-64	30	-36
Soliditet, %	16	18	21	21	6

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande, höga räntekostnader på föreningens lån men också på att reparation av hissen kostat ca 27.000 kr mer än planerat.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med +5%. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkat inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	230 900	0	0	230 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 269 290	0	0	1 269 290
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 006 819	0	0	1 006 819
S:a bundet eget kapital, kr	2 507 009	0	0	2 507 009
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-717 530	-255 688	0	-973 219
Årets resultat, kr	-255 688	255 688	-218 749	-218 749
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-973 218	0	-218 749	-1 191 968
S:a eget kapital, kr	1 533 791	0	-218 749	1 315 041

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-973 219
Årets resultat, kr	-218 749
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 191 968

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 191 968
------------------------------------	-------------------

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			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	887 676	825 948
Övriga intäkter	3	5 506	16 662
		893 182	842 610
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	4	-57 779	-28 804
Fastighetsavgift/-skatt		-14 670	-14 301
Driftskostnader	5	-482 749	-495 738
Övriga externa kostnader	6	-46 132	-74 108
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-187 479	-188 667
		-788 809	-801 618
Rörelseresultat		104 373	40 992
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		399	527
Räntekostnader och liknande resultatposter		-323 520	-297 208
		-323 121	-296 681
Årets resultat		-218 749	-255 688

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	8 015 461	8 202 940
Pågående nyanläggningar	8	0	0
		8 015 461	8 202 940
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 015 961	8 203 440
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	60
Avräkningskonto HSB Malmö		344 619	374 117
Övriga fordringar	10	4 884	4 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	16 724	16 077
		366 227	395 213
Summa omsättningstillgångar		366 227	395 213
SUMMA TILLGÅNGAR		8 382 188	8 598 653



Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		230 900	230 900
Uppåtelseavgifter		1 269 290	1 269 290
Fond för yttre underhåll	12	1 006 819	1 006 819
		2 507 009	2 507 009
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-973 219	-717 530
Årets resultat		-218 749	-255 688
		-1 191 968	-973 218
Summa eget kapital		1 315 041	1 533 791
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	3 454 375	3 454 375
		3 454 375	3 454 375
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	3 454 375	3 454 375
Leverantörsskulder		37 324	28 988
Aktuella skatteskulder		1 400	1 833
Övriga skulder	16	0	834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	119 673	124 457
		3 612 772	3 610 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 382 188	8 598 653

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

-218 749

-255 688

Avskrivningar

187 479

188 667

Kassaflöde från den löpande verksamheten**-31 270****-67 021****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-513

664

Förändring av kortfristiga skulder

2 285

15 022

Kassaflöde från den löpande verksamheten**-29 498****-51 335****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-356 250

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****-356 250****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

0

325 250

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**0****325 250****Årets kassaflöde****-29 498****-82 335****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

374 117

456 452

Likvida medel vid årets slut**344 619****374 117**

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.

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 78 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 1,8 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 837 063 kr (föregående år 2 837 063 kr).

Långfristiga skulder

Lån som har förfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	878 064	816 336
Bredband och IP-telefoni	9 612	9 612
	887 676	825 948

I årsavgifter ingår kostnad för vatten och fjärrvärme. El ingår för gemensama utrymmen.
Bredband debiteras separat.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	0	4 684
Övriga intäkter	0	1 277
Påminnelseavgift	-73	174
Erhållna bidrag	0	10 527
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	5 579	0
	5 506	16 662

Not 4 Löpande underhåll

	2024	2023
Material i löpande underhåll	4 308	1 128
Reparationer av gemensamma utrymmen	1 500	1 938
Löpande UH av installationer	0	1 088
Löpande UH hissar	48 401	20 376
Löpande UH av markytor	1 145	4 274
Löpande UH, värme	2 425	0
	57 779	28 804

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Väghållning	12 750	12 750
Reparation försäkringsärende	7 990	0
Besiktningar	15 055	14 177
El	50 005	46 445
Fjärrvärme	173 322	178 186
Vatten och avlopp / VA	44 977	38 002
Sophämtning, avfall, renhållning	10 822	11 247
Fastighetsförsäkringar	13 907	12 387
Tomträttsavgälder*	135 823	136 615
TV	10 888	8 402
Bredband	7 209	12 015
Städ	0	3 350
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	22 163
Öresavrundning	1	-1
	482 749	495 738

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Administrativ förvaltning	27 270	27 866
Avgifter för juridiska åtgärder	0	9 375
Bankkostnader och pantbrev/lån	200	7 650
Medlemsavgift HSB	4 150	4 150
Föreningsverksamhet	3 012	9 313
Extern revisionsarvode	11 500	8 775
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	0	4 579
Övriga externa kostnader	0	2 400
	46 132	74 108

Not 7 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	10 683 538	10 327 287
Nyanskaffning - Relining	0	356 250
Saldokorrigerig	0	1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	10 683 538	10 683 538
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-2 480 598	-2 291 931
Årets avskrivningar i byggnader	-187 479	-188 667
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-2 668 077	-2 480 598
Bokfört värde byggnader	8 015 461	8 202 940
Taxeringsvärden byggnader	13 000 000	13 000 000
Taxeringsvärden mark	8 200 000	8 200 000
	21 200 000	21 200 000

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden nyanlägg.	0	0
Årets investering - Relining	0	356 250
Omklassificering till byggnader	0	-356 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden nyanlägg.	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 884	4 959
	4 884	4 959

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	14 321	13 907
Förutbetald kabel-TV	2 403	2 170
	16 724	16 077

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	1 006 819	881 819
Avsättning till fond för yttre underhåll	0	125 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	0	0
	1 006 819	1 006 819

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	6 920 000	6 920 000
	6 920 000	6 920 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

3 454 375 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.

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

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 6 908 750kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	3 454 375	3 454 375
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	3 454 375	3 454 375
	6 908 750	6 908 750

Not 15 Skulder till kreditinstitut

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

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB Bolån 48044905	4,36	2026-03-28	3 454 375	3 454 375
SEB Bolån 48044913	3,34	2025-12-28	3 454 375	3 454 375
			6 908 750	6 908 750

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas inre fond	0	834
	0	834

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	10 338	10 064
Upplupen extern revisor	9 625	9 375
Upplupen el	4 620	3 888
Upplupen fjärrvärme	22 904	25 383
Upplupen vatten	3 592	4 328
Förutbetalda hyror och avgifter	67 588	71 420
Upplupen sophämtning	1 006	0
	119 673	124 458

Årsredovisningen för HSB Brf Judit i Malmö har av styrelsen tillsammans med revisorer undertecknats med elektronisk signering.

Malmö den

Andréas Hansen
Ordförande

Benjamin Berglund
Styrelseledamot

Sine Jochumsen
Styrelseledamot

Chris Schenler
Styrelseledamot

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

Per-Erik Isberg
Intern revisor
Vald av föreningen

Thaha Osman
Extern revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Judit i Malmö, org.nr. 716406-8442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Judit 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. Revisornas 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 uppger, 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.

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 Judit 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

Per-Erik Isberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANDRÉAS HANSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 10:07:49



CHRIS SCHENLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 10:21:31



SINE JOCHUMSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 15:53:48



BENJAMIN BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 16:50:52



PER-ERIK ISBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 21:15:30



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 11:28:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

PER-ERIK ISBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 21:13:53



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 11:21:53



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.