



ÅRSREDOVISNING 2023-24

HSB brf Ärö i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse

**Medlemmar i HSB Bostadsrättsförening ÄRÖ i Malmö kallas härmed till
ordinarie föreningsstämma
måndagen den 27 januari 2025 kl. 18:30**

Lokal: Styrelserummet i källaregång bredvid trappa 15 C

STYRELSEN

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Fråga om arvode och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB ledamot
18. Val av revisor/er och suppleant
19. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
20. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
21. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - a. Laddning av elsparkcyklars batteri
 - b. Ändring av föreningens stadgar
22. Föreningsstämmans avslutande

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Äro i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-4885 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-18.

Föreningen äger och förvaltar

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
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	388
2	förråd	10
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 836
Totalt 65 objekt		4 234

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 25 st 2 rok, 10 st 3 rok, 18 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christian Kullendorff	Ordförande	2020-01-10	2024-08-31
Ulf Tholson	Ledamot	2020-07-06	
Knut Anders Sigander	Ledamot	2022-02-08	
Urban Carlsson	Ledamot	2020-01-10	
Marie Gustafson	Ledamot	2016-06-20	
Eva von Quitzow	Ledamot	2018-12-19	
Mattias Glassel	Ledamot	2022-02-08	
Lotta Bruhn	Ledamot	2023-03-04	2024-05-28
Kristina Westlund	Ledamot	2023-03-04	
Björn Jarfors	Ledamot	2024-05-28	
Louise Olsson	Suppleant	2023-03-04	2024-05-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulf Tholson, Kristina Westlund, Mattias Glassel och Knut Sigander samt fyllnadsval efter Christian Kullendorff som avgått 31 augusti.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Tholson, Urban Carlsson, Eva von Quitzow och Christian Kullendorff.

Revisorer har varit: Ante Goreta med Anna Gunnarsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Hanna Charlotte Funke (sammankallande), Christina Larsson samt Jonna Frienholt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 februari 2024. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

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 2024-04-05.

- Besiktning av ventilation i samtliga lägenheter samt åtgärder utifrån protokoll inklusive injustering av luftflödet
- Utbyte av samtliga termostater i alla lägenheter samt utbyte till nya cirkulationspumpar

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Byte av samtliga hissar (4st)
- Närvarostyrd belysning i trapphusen
- Automatiska grindöppnare
- Omfogning av hela fasaden
- Omläggning av taket
- Dränering och isolering runt hela huset
- Anläggning av hk anpassad ramp
- Byte av fönster
- Omgjutning av balkonggolv
- Ombyggnad av tvättavdelning inkl bastu
- Målning av källargångar inkl plattläggning av golv
- Uppförande av grillplats på gården
- Utökning av cykelställ
- Iordningställande av terrass mellan vindarna
- Omfogning av hela fasaden
- Relining av avlopp och vattenstammar/ledningar
- Utbyte av porttelefonisystem

- Installation och införande av IMD-el (Gemensam el, individuellt mät- och debiterbar)

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Större arbete med att byta ut samtliga ventillationsdon till enhetlig standard
2027	Översyn samt målning av fastighetens balkongplattor
2028	Utbyte av fastighetens aluminiumdörrar
2028	Underhåll av värmesystem (Värmeväxlare)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79 och under året har det tillkommit 13 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	185	252	240	318	274
Skuldsättning, kr/kvm	2 289	2 550	2 905	3 024	1 821
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 295	2 556	2 912	3 031	1 826
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	2
Energikostnad, kr/kvm	275	221	199	187	180
Årsavgifter, kr/kvm	901	835	813	800	775
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	100	99	100
Totala intäkter, kr/kvm	907	846	814	804	776
Nettoomsättning, tkr	3 797	3 517	3 425	3 371	3 262
Resultat efter finansiella poster, tkr	115	233	314	704	632
Soliditet, %	47	46	42	40	50

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	138 170	0	0	138 170
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 345 268	0	55 000	5 400 268
S:a bundet eget kapital, kr	5 483 438	0	55 000	5 538 438
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 807 912	232 641	-55 000	3 985 553
Årets resultat, kr	232 641	-232 641	114 692	114 692
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 040 553	0	59 692	4 100 245
S:a eget kapital, kr	9 523 991	0	114 692	9 638 683

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 55 000 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	4 040 553
Årets resultat, kr	114 692
Reservation till underhållsfond, kr	-55 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 100 245

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 100 245

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**

Nettoomsättning

2

3 803 412

3 516 760

Övriga intäkter

3

23 464

52 189

3 826 876**3 568 949****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-423 345

-255 303

Planerat underhåll

5

0

-168 500

Fastighetsavgift/skatt

-91 840

-120 481

Driftskostnader

6

-1 880 567

-1 644 676

Övriga kostnader

7

-287 410

-205 452

Personalkostnader

8

-181 638

-160 539

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-665 958

-661 218

-3 530 758**-3 216 169****Rörelseresultat****296 118****352 780****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

12 098

10 392

Räntekostnader och liknande resultatposter

-193 523

-130 532

-181 425**-120 140****Årets resultat****114 692****232 641**

Balansräkning

Not

2024-08-31

2023-08-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader

9

18 799 195

18 931 403

Pågående nyanläggningar

10

0

40 000

18 799 195**18 971 403*****Finansiella anläggningstillgångar***

Andra långfristiga värdepappersinnehav

11

1 500

1 500

1 500**1 500****Summa anläggningstillgångar****18 800 695****18 972 903****Omsättningstillgångar*****Kortfristiga fordringar***

Avgifts- och hyresfordringar

16 371

926

Avräkningskonto HSB Malmö

935 721

770 478

Övriga fordringar

12

358 252

278 049

Aktuell skattefordran

49 290

20 649

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13

136 139

84 492

1 495 773**1 154 594*****Kortfristiga placeringar***

Övriga kortfristiga placeringar

0

800 000

0**800 000*****Kassa och bank***

0

658

Summa omsättningstillgångar**1 495 773****1 955 252****SUMMA TILLGÅNGAR****20 296 468****20 928 155**

Balansräkning

Not

2024-08-31

2023-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser

138 170

138 170

Fond för yttre underhåll

14

5 400 268

5 345 268

5 538 438**5 483 438*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst

3 985 553

3 807 912

Årets resultat

114 692

232 641

4 100 245**4 040 553****Summa eget kapital****9 638 683****9 523 991****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

15, 16, 17

9 262 500

10 262 500

Summa långfristiga skulder**9 262 500****10 262 500****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

15, 16, 17

400 000

500 000

Leverantörsskulder

159 650

44 013

Övriga skulder

23 065

16 060

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

812 570

581 591

Summa kortfristiga skulder**1 395 285****1 141 664****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****20 296 468****20 928 155**

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

114 692

232 641

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

665 958

661 218

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****780 650****893 859****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-175 935

-71 299

Förändring av kortfristiga skulder

353 620

59 641

Kassaflöde från den löpande verksamheten**958 335****882 201****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-493 750

-40 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-493 750****-40 000****Finansieringsverksamheten**

Förändring av lån

-1 100 000

-1 500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-1 100 000****-1 500 000****Årets kassaflöde****-635 415****-657 799****Likvida medel**

Likvida medel vid årets början

1 571 136

2 228 935

Likvida medel vid årets slut**935 721****1 571 136**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1

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 52 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 1,98 % och på markanläggningar till 5,00 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

Kortfristiga skulder är de skulder som ska betalas inom 12 månader. Föreningen har villkorsändring under året och då har långgivaren möjlighet enligt lånevillkoren att säga upp lånet om "synnerliga" skäl finns. Det finns inga synnerliga skäl som banken kan (eller vill) åberopa. Styrelsen anser därför att samtliga punkter i ÄRL punkt 4.7 har uppfyllts.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	3 265 376	3 139 816
Årsavgift bostad el, moms	132 637	0
Årsavgifter lokaler, ej moms	391 044	376 008
Årsavgift lokaler el, moms	7 054	0
Hysesintäkter	512	936
Övriga intäker ej moms	6 789	0
	3 803 412	3 516 760

I årsavgifterna ingår el, värme, vatten, TV och bredband.
El debiteras efter faktisk förbrukning (IMD el).

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Överlåtelseavgift	11 224	5 042
Pantförskrivningsavgift	4 392	5 880
Erhållna bidrag	0	31 648
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	8 427	9 617
Öresavrundning	-579	2
	23 464	52 189

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande UH bostäder	6 566	4 312
Löpande UH av gemensamma utrymmen	33 304	11 551
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	34 420	19 371
Löpande UH av installationer	869	4 369
Löpande UH, VA/sanitet	38 092	6 982
Löpande UH, Värme	13 744	619
Löpande UH, ventilation	0	52 274
Löpande UH, el/tele	109 863	6 945
Löpande UH, hissar	72 722	69 159
Löpande UH av byggnader utvändigt	26 615	17 265
Löpande UH, Passagesystem och TV/antennutrustning	13 373	7 598
Löpande UH av markytor	62 545	40 065
Reparation försäkringsärendet	10 583	0
Löpande UH, övrigt	0	14 794
Skadegörelse	650	0
Öresavrundning	-1	-1
	423 345	255 303

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat UH av gemensamma utrymmen	0	93 500
Planerat UH ventilation	0	75 000
	0	168 500

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och lokalvård	293 497	266 279
Snörenhållning	43 327	34 114
Serviceavtal	62 996	58 604
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	25 906	56 215
Elavgifter för drivkraft och belysning	279 871	110 812
Uppvärmning, fjärrvärme	672 958	641 037
Vatten	208 352	179 412
Sophämtning	51 810	85 484
Fastighetsförsäkringar	72 373	65 819
Brandskydd	8 988	0
Tomträttsavgälder *	6 075	4 556
Kabel-TV	63 340	118 431
Bredband	63 208	8 724
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	5 862	969
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	14 219
Servicekostnader för fördelningsmätning	22 004	0
Öresavrundning	0	1
	1 880 567	1 644 676

* Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2027-01-01.

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	121 192	115 971
Medlemsavgift HSB	26 560	26 560
Telefon	22 930	20 948
Överlåtelseavgifter	9 668	4 936
Pantförskrivningsavgifter	5 058	4 513
Revisionsarvoden - extern revisor	16 900	12 500
Konsultarvoden	18 703	1 188
Underhållsplan	4 120	5 905
Övriga externa kostnader *	62 280	12 930
Öresavrundning	-1	1
	287 410	205 452

* Övriga externa kostnader består av kontorsmaterial och trycksaker, datautrustning och programvara, fastighetsjour, bolagsverket, inkasso, stämмо- och styrelsemöten, föreningsverksamhet samt tidskrifter.

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	126 061	110 600
Revisionsarvode	8 595	7 875
Löner och andra ersättningar	11 460	10 500
	146 116	128 975
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	35 522	31 564
	35 522	31 564
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	181 638	160 539

Not 9 Byggnader

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 104 945	27 104 945
Årets anskaffning mätutrustning IMD el	233 630	0
Årets anskaffning, värme	165 000	0
Årets anskaffning, ventilation	135 120	0
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 448 875	2 448 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 087 570	29 553 820
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader Årets avskrivningar byggnader	-8 970 152	-8 431 370
	-543 522	-538 782
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-1 652 265	-1 529 829
Årets avskrivningar markanläggningar	-122 436	-122 436
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 288 375	-10 622 417
Utgående redovisat värde	18 799 195	18 931 403
Taxeringsvärden byggnader	45 844 000	45 844 000
Taxeringsvärden mark	38 829 000	38 829 000
	84 673 000	84 673 000
Bokfört värde byggnader	17 827 694	18 134 793
Bokfört värde markanläggningar	674 174	796 610
	18 501 868	18 931 403

Not 10 Pågående byggnation

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	40 000	0
Årets investering, IMD el	193 630	40 000
Överfört till Byggnader, IMD el	-233 630	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	40 000
Utgående redovisat värde	0	40 000

Pågående byggnation avser installation av IMD el (Individuell nätning och debitering).
Arbetet färdigställdes i början av år 2024.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 000	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Utgående redovisat värde	1 500	1 500

Not 12 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	318 252	278 049
Momsfordran	40 000	0
	358 252	278 049

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	410	2 063
Upplupen intäkt el, värme, va, renhållning	50 000	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 729	82 429
	136 139	84 492

Övriga förutbetalda kostnader avser fastighetsförsäkring, kabel-tv, tomträttsavgäld, skadedjurs- och alarmavtal.

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	5 345 268	5 438 768
Avsättning	55 000	75 000
Ianspråktagande	0	-168 500
	5 400 268	5 345 268

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	13 087 500	13 087 500
	13 087 500	13 087 500

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
SEB Bolån	0	2024-06-28	0	862 500
SEB Bolån	0,87	2025-06-28	1 200 000	1 300 000
SEB Bolån	0	2023-11-28	0	725 000
SEB Bolån	0	2023-09-28	0	1 525 000
SEB Bolån	0	2024-02-28	0	1 350 000
SEB Bolån	0,77	2026-01-28	4 800 000	5 000 000
SEB Bolån	3,95	2025-03-28	3 662 500	0
			9 662 500	10 762 500

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Föreningens fastighetslån omsätts varje gång vid förfall. Fastighetslånen har därför upptagits som långfristiga skulder. Vi anser att de villkor från SEB som gäller är att betrakta som ovillkorlig rätt att förlänga och att samtliga punkter i ÅRL p 4.7 är uppfyllda. Kortfristiga skulder för fastighetslånen dvs amorteringar uppgår till nästa år till 400 000 kr. Faktiska amorteringen under året är 1 100 000 då föreningen förutom den planerade amorteringen på 500 000 kr gjorde extra amortering med 600 000 kr. Beräknad skuld om 5 år är 7 662 500 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	400 000	500 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	9 262 500	10 262 500
	9 662 500	10 762 500

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	37 900	29 207
Upplupna arvoden och sociala avgifter	192 024	175 939
Upplupen extern revisor	13 650	10 000
Upplupen elkostnad	24 400	8 663
Upplupen värmekostnad	22 683	23 417
Upplupet vatten	18 230	0
Upplupen sophämtning	962	5 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	188 826	36 142
Förutbetalda hyror och avgifter	313 895	293 086
	812 570	581 591

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen

2024-12-21

Ulf Tholson
Ordförande

Urban Carlsson

Kristina Westlund

Eva von Quitzow

Mattias Glassel

Knut Signader

Björn Jarfors

Marie Gustafson

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

2024-12-21

Ante Goreta
Av föreningen utsedd revisor

Carl Fagergren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Äro i Malmö, org.nr. 746000-4885

Rapport om årsredovisningen

Uttalande med reservation respektive uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Äro i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i stycket Grund för uttalanden, 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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen

Grund för uttalanden

I föreningens anläggningstillgångar, byggnader, har sedan räkenskapsåret 2020-2021 komponenten relining haft en nyttjandeperiod om 50 år. Jag delar inte bedömning av komponentens nyttjandeperiod utan anser att nyttjandeperioden är betydligt kortare och att den i årsredovisningen angivna nyttjandeperioden utgör ett väsentligt fel.

En konsekvens av våra olika bedömningar är att avskrivningskostnaderna sedan komponenten aktiverades skulle ha redovisats med ett högre belopp vilket skulle lett till ett väsentligt lägre redovisat värde för byggnaden i balansräkningen.

I balansräkningen samt av not 16 framgår det att föreningen har lån uppgående till ca 4,6 MSEK vilka förfaller till betalning inom ett år från balansdagen, och som klassificerats som långfristiga skulder. Dessa lån skulle ha klassificerats som kortfristiga skulder i årsredovisningen varför det föreligger ett väsentligt klassificeringsfel avseende dessa skulder.

Jag bedömer att dessa fel är väsentliga men inte av avgörande betydelse.

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvars

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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, förfälskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Äro i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rapport från föreningsrevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2023/2024 avseende Bostadsrättsföreningen Äro. Det är styrelsen som är ansvarig att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baserad på ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet

Malmö 2024-12-21

Ante Goreta

Av föreningen vald revisor

Svar på revisorns yttrande:

Nyttjandeperiod för byggnadskomponent

Revisorn hänvisar till en "praxis" och inte till ett utlåtande från en sakkunnig. Proline redovisar som teoretiskt livslängd för avloppsledningar på senare tid är 50 år eller mer.

Däremot var teknisk livslängd på avloppsledningar av PVC plast från 60-70 talet 20-30 år och det torde vara den "praxis" som fortfarande lever kvar, vilket jag tycker ger en felaktig bild av avskrivningsbehovet.

Även andra reliningsföretag uppger samma tid som Proline.

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder är de skulder som ska betalas inom 12 månader. Vi har villkorsändring under året och då har långgivaren möjlighet enligt lånevillkoren att säga upp lånet om "synnerliga" skäl finns. Det finns inga synnerliga skäl som banken kan (eller vill) åberopa. Jag anser därför att samtliga punkter i ÅRL punkt 4,7 har uppfyllts.

Utdrag ur bankens villkorsbilaga:

*Långgivaren har vidare rätt att säga upp lånet till betalning på villkorsändringsdag om räntan för lånet är fast för hela eller del av löptiden, dock minst tre månader, **och synnerliga skäl föreligger.***

Sammanfattning.

Det är av största vikt att vi får en balans- och resultaträkning som stämmer överens med verkligheten. Att ange kortfristiga skulder som väldigt höga och samtidigt i noterna ange att det kommer att förlängas ger en skev bild. Det kan inte vara meningen att man ska behöva "räkna om" balansräkningen för att få en rättvisande bild.

Det kan inte heller vara rimligt att enbart ange "praxis" som underlag för avskrivningstid.

/Urban Carlsson

Styrelseledamot och ekonomiansvarig i BRF Ärö

[illegible]

