



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Valnöten i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Valnöten i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-0750 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1931. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Valnöten 2	1932-07-27	1932

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 858
Totalt 52 objekt		2 858

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 15 st 2 rok, 4 st 3 rok, 4 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Annika Harlegård	Ordförande	2017-06-20
Christina Thunander	Ledamot	2022-06-28
Ewa Ahlgren	Ledamot - utsedd av HSB	2022-06-28
Stefan Andersson	Ledamot	2019-05-30
Jimmy Pettersson	Ledamot	2019-05-30
Märta Jonzon	Ledamot	2018-06-07
Johan Robbe	Ledamot	2021-10-05



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christina Thunander och Johan Robbe.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annika Harlegård, Stefan Andersson, Märta Jonzon och Johan Robbe.

Revisorer har varit: Sanna Kozak Dehlin sammankallande och Magnus Wahlberg valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Klara Mulder (sammankallande) och Gösta Lempert, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 24 personer varav 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-01-18.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Nya huvudledningar el till lägenheter - 2010
Omfogning av fasaden mot gården - 2012
Relining av samtliga avloppsstammar - 2013
Målning av fönster mot framsida - 2015
Målning av fasad mot framsida, inkl sockel - 2015
Installation av nya imkanaler för ventilationen i skorstenarna - 2015
Lagt nytt tak - 2015
Målat trapphusen – 2017
Blästrat, målat och klotterskyddat sockeln mot gata – 2019
Totalrensning och OVK av ventilationen – 2019
Underhållsspolning avloppsstammar – 2019
Spolning och filmning samtliga dagvattenledningar och stuprör - 2019
Nya torktumlare i båda tvättstugorna - 2020
Nya portar i ek på Mäster Henriksgatan 10B – 2020
Byte cirkulations- och värmepump fjärrvärmecentral – 2020
Målning vädringsbalkonger, räcke och betongplatta – 2021
Nytt torkskåp i tvättstuga Mäster Danielsgatan – 2021
Ny ytterbelysning 2022
2 nya el-centraler 2022
Installation av IMD (gemensam el) 2022
Ny tvättmaskin i tvättstuga Mäster Danielsgatan – 2022
Renovering av fönster mot gata samt installation av ECO-glas - 2022 och 2023

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

Måla samtliga enrédörrar både på gården och mot gata.
Spolning av avloppsledningar.

OVK och rensning av ventilationssystemet.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 82.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	97	67	47	74	100
Skuldsättning, kr/kvm	3 801	3 834	2 468	2 501	2 535
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 901	3 834	2 468	2 501	2 535
Räntekänslighet, %	5	6	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	254	217	195	173	178
Årsavgifter, kr/kvm	740	673	623	577	577
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	97	98
Totala intäkter, kr/kvm	765	693	643	597	592
Nettoomsättning, tkr	2 115	1 925	1 781	1 650	1 650
Resultat efter finansiella poster, tkr	9	169	273	319	108
Soliditet, %	17	17	25	26	29

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	130 000	0	0	130 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 311 857	0	0	2 311 857
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 062 114	0	15 000	1 077 114
S:a bundet eget kapital, kr	3 503 971	0	15 000	3 518 971
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 050 208	-169 237	-15 000	-1 234 445
Årets resultat, kr	-169 237	169 237	8 808	8 808
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 219 445	0	-6 192	-1 225 637
S:a eget kapital, kr	2 284 526	0	8 808	2 293 334

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 15 000 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	-1 219 445
Årets resultat, kr	8 808
Reservation till underhållsfond, kr	-15 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 225 637

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 225 637

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	2 114 206	1 924 534
Övriga intäkter	3	71 248	56 111
		2 185 454	1 980 645
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-37 351	-102 342
Planerat underhåll	5	0	-54 970
Fastighetsavgift/skatt		-84 217	-80 507
Driftskostnader	6	-1 218 181	-1 131 313
Övriga kostnader	7	-180 677	-195 510
Personalkostnader	8	-79 349	-68 820
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-306 146	-306 150
		-1 905 921	-1 939 612
Rörelseresultat		279 533	41 033
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 546	2 876
Räntekostnader och liknande resultatposter		-275 272	-213 146
		-270 726	-210 270
Årets resultat		8 808	-169 237

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	8 373 177	8 679 336
Pågående nyanläggningar och förskott	10	2 845 903	995 090
		11 219 080	9 674 426
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	991	991
		991	991
Summa anläggningstillgångar		11 220 071	9 675 417
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 633	1 225
Avräkningskonto HSB Malmö		2 219 372	3 879 028
Övriga fordringar	12	112 175	57 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	136 271	121 351
		2 471 451	4 059 399
Summa omsättningstillgångar		2 471 451	4 059 399
SUMMA TILLGÅNGAR		13 691 522	13 734 816

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		130 000	130 000
Upplåtelseavgifter		2 311 857	2 311 857
Fond för yttre underhåll	14	1 077 114	1 062 114
		3 518 971	3 503 971
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 234 445	-1 050 208
Årets resultat		8 808	-169 237
		-1 225 637	-1 219 445
Summa eget kapital		2 293 334	2 284 526
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	9 956 230	10 863 730
Summa långfristiga skulder		9 956 230	10 863 730
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	907 500	95 000
Leverantörsskulder		103 909	102 384
Övriga skulder		34 801	34 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	395 748	354 375
Summa kortfristiga skulder		1 441 958	586 560
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 691 522	13 734 816

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		8 808	-169 237
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		306 146	306 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		314 954	136 913
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-71 708	-34 425
Förändring av kortfristiga skulder		42 898	-33 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten		286 144	68 962
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-1 850 800	-1 303 771
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 850 800	-1 303 771
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-95 000	3 905 001
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-95 000	3 905 001
Årets kassaflöde		-1 659 656	2 670 192
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 879 028	1 208 836
Likvida medel vid årets slut		2 219 372	3 879 028

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 2023.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 39 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 2,55 %

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.

Sammanslagningen av lägenheterna har inte föranlett någon förändring av andelstal och har inte påverkat resultatet eller det egna kapitalet.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 883 436	1 772 301
Debitering IMD El	124 690	47 173
Bredbandsabonnemang och IP-telefoni, ej moms	106 080	105 060
	2 114 206	1 924 534

I årsavgiften ingår el och internetuppkoppling.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	28 502	47 397
Påminnelseavgift	600	420
Andrahandsuthyrningar	5 256	8 294
Elstöd	36 890	0
	71 248	56 111

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Material i löpande underhåll	1 071	15 897
Löpande underhåll av bostäder	1 375	30 344
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	3 736	13 106
Löpande underhåll tvättutrustning	7 879	9 560
Löpande underhåll Va/sanitet	3 500	-3 500
Löpande underhåll el	9 261	18 910
Löpande underhåll av markytor	7 802	4 164
Reparation, övrigt	0	3 487
Reparationer av installationer	2 238	0
Reparation av garage	490	0
Reparation försäkringsärende	0	10 375
	37 352	102 343

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	51 470
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	3 500
	0	54 970

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	216 192	230 247
El	189 060	140 637
Uppvärmning	377 957	356 543
Vatten	158 814	124 236
Sophämtning, källsortering, container	78 805	75 414
Övriga avgifter -väghållning, bredband, kabel-TV, försäkring	197 352	204 235
	1 218 180	1 131 312

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	85 992	94 580
Revisionsarvoden - extern revisor	16 700	11 775
Övriga externa kostnader	77 985	89 155
	180 677	195 510

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	52 499	48 300
Ersättningar till övriga förtroendevalda	9 282	4 130
	61 781	52 430
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	17 568	16 390
	17 568	16 390
Totala arvoden, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	79 349	68 820

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 983 377	11 674 696
Årets investering	0	308 681
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 983 377	11 983 377
Ingående avskrivningar	-3 544 041	-3 237 891
Årets avskrivningar	-306 159	-306 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 850 200	-3 544 041
Mark	240 000	240 000
Utgående värde mark	240 000	240 000
Bokfört värde byggnader och mark	8 373 177	8 679 336
Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark	19 200 000	19 200 000
	45 200 000	45 200 000
Bokfört värde byggnader	8 133 177	8 439 336
Bokfört värde mark	240 000	240 000
	8 373 177	8 679 336

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Helrenovering fönster förväntas vara klart 2024

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	995 090	0
Inköp - renovering fönster	1 850 813	995 090
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 845 903	995 090
Utgående redovisat värde	2 845 903	995 090

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	491	491
	991	991

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	104 179	7 289
Moms att få tillbaka	0	38 800
Betald preliminär F-skatt	-8 383	-8 383
Skattefordringar	16 379	20 089
	112 175	57 795

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna el-intäkter	43 500	27 131
Övriga förutbetalda kostnader	92 771	94 220
	136 271	121 351

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 062 114	1 086 084
Avsättning	15 000	31 000
Ianspråktagande	0	-54 970
	1 077 114	1 062 114

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	11 503 000	11 503 000
	11 503 000	11 503 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

907 500 kr av föreningens fastighetslån har en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 95 000 kr
Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 10 388 730 kr om fem år.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	907 500	95 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	9 956 230	10 863 730
	10 863 730	10 958 730

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,160	2025-09-01	478 730	513 730
SEB Bolån	1,240	2024-12-28	822 500	832 500
Stadshypotek	1,320	2025-03-30	1 000 000	1 000 000
SEB Bolån	2,340	2025-03-28	4 562 500	4 612 500
Stadshypotek	3,080	2025-06-01	4 000 000	4 000 000
			10 863 730	10 958 730

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	2 254	2 379
Förutbetalda hyror och avgifter	175 902	190 963
Upplupen värmekostnad	58 328	53 651
Upplupen elkostnad	16 599	21 746
Övriga upplupna kostnader, styrelsearvode, revision mm	125 397	85 636
Upplupen vatten och sophämtning	17 269	0
	395 749	354 375

Digitalt signerad av

Malmö den

Annika Harlegård
Ordförande

Stefan Andersson

Märta Jonzon

Jimmy Pettersson

Johan Robbe

Ewa Ahlgren

Christina Thunander

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

Camilla Bakklund
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sanna Kozak Dehlin
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Valnöten i Malmö , org.nr. 746000-0750

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Valnöten i Malmö för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Bostadsrättsförening Valnöten i Malmö för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sanna Kozak Dehlin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANNIKA HARLEGÅRD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 17:06:59



JIMMY PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 08:35:27



EWA AHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 20:41:42



STEFAN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 20:18:34



CHRISTINA THUNANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 15:59:21



JOHAN ROBBE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 18:28:44



MÄRTA JONZON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 06:28:01



SANNA KOZAK DEHLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 21:14:49



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 09:30:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

SANNA KOZAK DEHLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 21:15:32



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 09:30:11



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 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 behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.