



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsföreningen Vadsbo i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Vadsbo i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5007 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 1942.

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1942 på fastigheten Vadsbo 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Sergels väg 2, Malmö. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vadsbo 1	1942-10-01	1942

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. 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
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	35
121	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 036
Totalt 122 objekt		8 071

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 58 st 2 rok, 51 st 3 rok, 2 st 4 rok. Lägenheternas medelyta 66,40 kvm.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sven-Olof Dahl	Ordförande	2002-05-24
Ulf Hirvonen	Ledamot	2021-06-17
Vera Lazarevic	Ledamot	2000-05-29
Fredrik Björklund	Ledamot	2022-05-20
Sofi Elisabeth Wirsén	Ledamot	2022-05-20
Jonas Bergqvist	Ledamot	2023-05-16
Tobias Lundström	Ledamot	2023-05-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sven-Olof Dahl, Vera Lazarevic och Fredrik Björklund.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sven-Olof Dahl i förening med Vera Lazarevic. Alternativt Sven-Olof Dahl i förening med annan vald styrelseledamot eller Vera Lazarevic i förening med annan vald styrelseledamot.

Revisorer har varit: Fredrik Krüger och Jesper Lyng Frostholt, ordinarie, och Christina Brinton, suppleant, samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit: Johanna Norsell, Amanda Elgh samt Rebecca Nähri och med Amanda Elgh som sammankallande, valda vid föreningsstämman.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige: Fredrik Björklund som ordinarie och Jonas Bergqvist som suppleant.

Vicevärd: Gunilla Book

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +15%.

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 2023-09-19.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2011 Ombyggnation av pannrum till styrelserum, vaktmästarkontor, verkstad och förråd
- 2012 Installation av styrsystemet Egain för värmesystemet
- 2012 Byggnation av grillsalong
- 2012 Inrättande av ny tvättstuga (tvättstuga 3)
- 2012 Inrättande av gästlägenhet
- 2012 Anläggning av ny trädgård på innergården
- 2015 Omfogning av skorstenarna och inplåtning av skorstenskrönorna
- 2016 Övergång till gemensam el, installation av nya el-mätare i lägenheterna och ny el-central i källaren
- 2017 Installation av nya porttelefoner
- 2019 Relining av dagvattenledning längs östra sidan
- 2019 Installation av ny ledbelysning i källaren
- 2021 Utbyte av resterande gamla el-centraler mot nya
- 2022 Renovering av alla ventilationskanaler med insats av stålrör
- 2022 Godkänd ventilationkontroll (OVK)
- 2022 Renovering av takterrasserna

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

Föreningen har satt igång ett projekt med att installera grundvattenvärme som genomförs under 2024. Provboring ska genomföras för att bedöma om vattenflödet är tillräckligt. Om så är fallet genomförs projektet som bedöms kunna spara in ca 700 000 kr per år.

Vi har även filmat och analyserat avloppsstammarna och vår bedömning är att vi behöver relina stammarna och att lämplig tidsplan är om 2 - 3 år.

Planerade åtgärder ska finansieras med lån.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Renoveringen av takterrasserna har färdigställts under året.

Den ursprungliga offerten för att byta takpapp på terrasserna låg på 4,2 miljoner kr inkl moms. Slutnotan hamnade på ca 14 miljoner kr inkl moms. Att kostnaderna blev så mycket högre beror på att när arbetet sattes igång upptäcktes att vid föregående renoveringar har man inte rensat bort den gamla beläggningen utan bara lagt på ny gjutning och takpapp i flera omgångar, 15-20 cm. Vi bedömde att det var nödvändigt för att göra en korrekt renovering att avlägsna de gamla lagren för att lägga ny gjutning och takpapp på den ursprungliga konstruktionsbetongen. Vi fick bila bort upp emot 150 ton betong och det visade sig att stora delar innehöll asbest så vi fick samtidigt asbestsanera. Nya räcken installerades för att de gamla fästena inte gick att använda och även nya hängrännor monterades med fästen som frästes in under den nya takpappen. Många sprickor i putsen lagades för att inte vattnet skulle rinna ner innanför den nya takpappen och väggarna målades. Allt detta tillägsarbete gjorde att projektet tog ca dubbelt så lång tid som planerat och kostnaderna för ställningar och väderskydd blev dyrare. De tillkommande kostnaderna berodde på de nya tillägsarbeten som vi beställde och inte på fördyrning av den ursprungliga beställningen.

Terrassplanet är husets svagaste punkt då det är utsatt för mycket regn och blåst och vi bedömde att det var viktigt att göra en renovering som håller flera decennier utan att vatten tränger in i våningarna under.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 150 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 149.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	61	59	74	134	149
Skuldsättning, kr/kvm	1 688	743	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 688	743	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	1	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	246	210	204	181	187
Årsavgifter, kr/kvm	627	533	535	536	540
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	98	97	98	97
Totala intäkter, kr/kvm	664	546	549	548	554
Nettoomsättning, tkr	5 083	4 353	4 369	4 379	4 406
Resultat efter finansiella poster, tkr	49	-93	242	510	350
Soliditet, %	45	60	92	92	93

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	188 872	0	0	188 872
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 186 178	0	125 856	6 312 034
S:a bundet eget kapital, kr	6 375 050	0	125 856	6 500 906
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 840 265	-92 768	-125 856	5 621 640
Årets resultat, kr	-92 768	92 768	48 623	48 623
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 747 497	0	-77 233	5 670 263
S:a eget kapital, kr	12 122 547	0	48 623	12 171 169

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 355 000 kr samt ianspråktagande skett med 229 144 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	5 747 497
Årets resultat, kr	48 623
Reservation till underhållsfond, kr	-355 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	229 144
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 670 264

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 670 264
------------------------------------	------------------

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	5 082 855	4 136 724
Övriga intäkter	3	297 738	268 368
		5 380 593	4 405 092
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-259 412	-375 532
Planerat underhåll	5	-229 144	-298 117
Fastighetsavgift/skatt		-196 012	-187 539
Driftskostnader	6	-3 101 324	-2 603 794
Övriga kostnader	7	-512 714	-419 293
Personalkostnader	8	-306 262	-333 892
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-249 062	-270 443
		-4 853 930	-4 488 610
Rörelseresultat		526 663	-83 518
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 565	17 329
Räntekostnader och liknande resultatposter		-482 605	-26 580
		-478 040	-9 251
Årets resultat		48 623	-92 768

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	9 180 695	6 317 262
Pågående nyanläggningar och förskott	10	15 698 680	9 641 046
		24 879 375	15 958 308
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		24 879 875	15 958 808
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		924	924
Avgifts- och hyresfordringar		3 212	1 827
Avräkningskonto HSB Malmö		1 579 566	4 064 337
Övriga fordringar	12	268 296	26 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	323 687	239 297
		2 175 685	4 333 295
Summa omsättningstillgångar		2 175 685	4 333 295
SUMMA TILLGÅNGAR		27 055 560	20 292 103

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		188 872	188 872
Fond för yttre underhåll	14	6 312 034	6 186 178
		6 500 906	6 375 050
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 621 640	5 840 265
Årets resultat		48 623	-92 768
		5 670 263	5 747 497
Summa eget kapital		12 171 169	12 122 547
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	13 625 125	6 000 000
Leverantörsskulder		312 659	1 328 705
Aktuella skatteskulder		13 221	5 117
Övriga skulder	18	0	1 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	933 386	834 113
Summa kortfristiga skulder		14 884 391	8 169 556
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 055 560	20 292 103

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		48 623	-92 768
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		249 062	270 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		297 685	177 675
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-327 161	6 098
Förändring av kortfristiga skulder		-910 290	1 062 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-939 766	1 246 165
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-9 170 129	-9 587 270
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9 170 129	-9 587 270
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		8 000 000	6 000 000
Amortering av lån		-374 875	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		7 625 125	6 000 000
Årets kassaflöde		-2 484 770	-2 341 105
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 064 335	6 405 440
Likvida medel vid årets slut		1 579 565	4 064 335

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 42 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 2,3 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 700 568	4 087 500
Årsavgifter lokaler	56 604	49 224
IMD El	325 283	0
Hysesintäkter p-platser, ej moms	400	0
	5 082 855	4 136 724

I föreningens årsavgifter ingår bostadsrätters kostnader för värme, el, vatten, sophantering, abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	64 920	52 305
IMD El	0	216 063
Erhållna bidrag	232 818	0
	297 738	268 368

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Reparationer bostäder	0	21 189
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	32 788	47 534
Reparationer, VA/sanitet	94 467	28 239
Reparationer, Ventilation	12 250	0
Reparationer el/tele	25 317	76 805
Reparationer hissar	20 368	118 652
Reparationer av markytor	10 886	15 234
Reparation försäkringsärende	55 999	10 920
Reparationer av installationer	4 869	0
Reparationer av gemensamma utrymmen	2 469	43 700
Reparation, övrigt	0	13 259
	259 413	375 532

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Planerat UH gemensamma utrymmen	57 204	0
Planerat UH bostäder	0	45 812
Planerat UH av installationer	0	72 022
Planerat UH el/tele	0	79 625
Planerat UH hissar	0	100 658
Planerat UH av byggnader utvändigt	65 800	0
Planerat UH värme	106 140	0
	229 144	298 117

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	642 754	527 939
El	496 663	465 264
Uppvärmning	1 098 672	919 793
Vatten	388 414	309 851
Sophämtning	156 227	149 593
Övriga avgifter (försäkring, kabel TV, bredband, brandskydd)	318 594	231 354
	3 101 324	2 603 794

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	206 536	209 828
Revisionsarvoden	12 900	12 025
Övriga kostnader	292 028	197 440
Pantbrev/Fastighetslån	1 250	0
	512 714	419 293

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Män	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	105 000	96 600
Övriga arvode och ersättningar	63 560	72 340
Löner och ersättningar	89 269	122 071
	257 829	291 011
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	42 868	42 880
Löneskatt	5 565	0
	48 433	42 880
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	306 262	333 891

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 524 157	12 524 157
Årets investering ventilation	3 112 495	0
Årets utrangering ventilation	-154 421	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 482 231	12 524 157
Ingående avskrivningar	-6 416 895	-6 146 452
Försäljningar/utrangeringar	154 421	0
Årets avskrivningar	-249 062	-270 443
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 511 536	-6 416 895
Mark	210 000	210 000
Utgående värde mark	210 000	210 000
Bokfört värde byggnader och mark	9 180 695	6 317 262
Taxeringsvärden byggnader	90 248 000	90 248 000
Taxeringsvärden mark	80 126 000	80 126 000
	170 374 000	170 374 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Pågående byggnation avser ny takterass, beräknas färdigställas under våren 2024.

Pågående projekt avser även grundvärme, beräknad färdigställas under hösten 2024 och kosta ca 3mkr.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 641 046	53 776
Inköp	9 170 129	9 587 270
Omklassificeringar till byggnader	-3 112 495	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 698 680	9 641 046
Utgående redovisat värde	15 698 680	9 641 046

Not 11 Andelar

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

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	268 296	26 910
	268 296	26 910

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen intäkt el 5 mån	142 120	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	181 567	239 297
	323 687	239 297

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter avser serviceavtal, hissbesiktning, kabel-TV, bredband och fastighetsförsäkring.

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	6 186 178	6 105 295
Avsättning	355 000	378 000
Ianspråktagande	-229 144	-297 117
	6 312 034	6 186 178

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För företagets egen räkning:		
Fastighetsinteckningar	13 951 000	6 601 000
	13 951 000	6 601 000

Not 16 Långfristiga skulder

13 625 125 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 374 875 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 11 292 625 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	13 625 125	6 000 000
	13 625 125	6 000 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i BRF Vadsbo.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	2,686	2023-11-02	0	6 000 000
Stadshypotek AB	4,689	2024-11-04	5 800 000	0
Stadshypotek AB	4,635	2024-06-17	2 950 000	0
Stadshypotek AB	4,630	2024-03-28	4 875 125	0
			13 625 125	6 000 000

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	0	702
Lagstadgade sociala avgifter	0	919
	0	1 621

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	418 599	419 682
Övriga upplupna kostnader	463 395	388 020
Upplupna räntekostnader	51 391	26 412
	933 385	834 114

Övriga upplupna kostnader omfattar arvoden, el, värme, fastighetsförvaltning, planerat UH av installationer och byggnader utvändigt.

Den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Malmö den

Sven-Olof Dahl
Ordförande

Fredrik Björklund
Styrelseledamot

Ulf Hirvonen
Styrelseledamot

Vera Lazarevic
Styrelseledamot

Sofi Wirsén
Styrelseledamot

Jonas Bergqvist
Styrelseledamot

Tobias Lundström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Krüger
av föreningen utsedd revisor

Jesper Lyng Frostholm
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vadsbo i Malmö, org.nr. 746000-5007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vadsbo i Malmö för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 31a 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vadsbo i Malmö för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Krüger
Av föreningen vald revisor

Jesper Lyng Frostholm
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

SVEN-OLOF DAHL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 09:37:05



VERA LAZAREVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 10:07:14



ULF HIRVONEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 10:14:24



SOFI ELISABETH WIRSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 12:07:09



FREDRIK BJÖRKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 10:15:17



TOBIAS LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 10:22:05



JONAS BERGQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 09:33:02



FROSTHOLM JESPE LYNG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 12:40:17



FREDRIK KRÜGER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 12:41:45



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 14:24:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

FROSTHOLM JESPE LYNG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 14:11:29



FREDRIK KRÜGER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 14:15:42



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 14:24:19



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 stadgama 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

Stadgama 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.