

# Årsredovisning 2024

HSB Bostadsrättsförening Vesslan i Malmö

746000-5320



# Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vesslan i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 6         |
| Resultatdisposition                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 18</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-02 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Vesslan 18           | 1938    | Malmö  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1949

Föreningen har 134 bostadsrättslägenheter om 7 430 kvm, 11 bostadsrättslokaler om 2 164 kvm samt 10 lokaler om 1 909 kvm. Total ytan inkl garage är 12 733 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Fredrik Grytberg     | Ordförande                |
| Gunilla Cox          | Vice Ordförande           |
| Daniel Edman         | Suppleant/Sekreterare     |
| Sebastian Ekman      | Ledamot/Vice sekreterare  |
| Ann-Christin Munther | Ledamot/Studieorganisatör |
| Ingemar Hägerfjord   | Ledamot/HSB-ledamot       |
| Simon Susnjevic      | Ledamot                   |
| Sofia Florén         | Ledamot                   |
| Giulio De Rosa       | Suppleant                 |

### Firmateckning

Firman tecknas två i förening av Fredrik Grytberg, Gunilla Cox, Sebastian Ekman och Daniel Edman.

## Revisorer

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Anders Lilius      | Revisor           |
| Kajsa Ekelund      | Revisor           |
| Mohamed Ali Hassan | Revisorssuppleant |
| Valon Gashi        | Revisor           |

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2083. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Renovering hissar Möllevångsgatan  
Montering ny port vid ingången till gården på Nikolaigatan  
Byggt en ny tvättstuga på Södra Förstadsgatan och målat tvättstugan på Möllevångsgatan
- 2022** ● Omläggning av en del av taket på låghusen, och flytt av brunnar.  
Renovering och iordningställande av gästlägenhet.  
Renovering av bastu.
- 2021-2022** ● Renovering av trappuppgångar, målning, samt slipning av terrazzogolv.  
Byte belysning i trappuppgångar, vindar och källare till röst och rörelsestyrd energieffektiv belysning
- 2021** ● Nytt bokningssystem till tvättstugor och bastu och gästlägenhet installerat.  
Nytt låssystem och porttelefoner installerat i hela fastigheten.
- 2019-2020** ● Renovering av garage, nytt tätskikt mellan gård och garage och en ny innegård.
- 2017-2018** ● Nya insatsrör i fläktkanalerna.
- 2015** ● Avloppsrenovering relining med "strumpmetoden".

## Planerade underhåll

- 2025** ● Fortsätta arbetet med byte av takpapp på låghusen
- 2026** ● Byte av entrépartier trappuppgångar
- 2030-2031** ● Byta fönster och balkongräcken på hela fastigheten.

## Avtal med leverantörer

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Skötsel och underhåll | Uniga AB |
| Ekonomisk förvaltning | Nabo     |

### Övrig verksamhetsinformation

Under 2024 har diverse målningsarbete utförts, bland annat torkrummen på Nikolaigatan, några källardörrar har bytts ut. Låssystem och porttelefoner som installerades 2021 håller på att bytas ut så Assa har dragit tillbaka delar av det som installerades och ersätter med andra system. Vi har även bytt låssystem i våra hyreslokaler.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med 3% och ett lån har lösts i sin helhet.

#### Förändringar i avtal

Vi har sedan 2024-01-01 ekonomisk förvaltning genom Nabo.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 158 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 159 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 11 516 628  | 11 287 853  | 9 800 605   | 9 184 378   |
| Resultat efter fin. poster                         | 1 036 815   | 603 661     | -709 031    | 968 094     |
| Soliditet (%)                                      | 56          | 52          | 49          | 49          |
| Yttre fond                                         | 9 644 017   | 9 930 330   | 10 216 643  | 11 135 041  |
| Taxeringsvärde                                     | 169 400 000 | 169 400 000 | 169 400 000 | 169 400 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 903         | 909         | 785         | 788         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 75,2        | 71,6        | 65          | 77          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 2 409       | 3 017       | 3 058       | 3099        |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 1 815       | 2 273       | 2 570       | 2605        |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 273         | 312         | 276         | 253         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 92          | 74          | 72          | 63          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 103         | 134         | 131         | 139         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 38          | 35          | 34          | 29          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 233         | 242         | 237         | 231         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,89        | 3,18        | 0,96        | 0,61        |
| Räntekänslighet (%)                                | 2,67        | 3,31        | 4           | 4           |

\* På grund av nya regler så har nyckeltalen för 2024/2023 ej samma beräkningsgrund som nyckeltalen för tidigare år.

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 593 990 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 236 526           | -                                            | -                               | 236 526           |
| Upplåtelseavgifter    | 597 390           | -                                            | -                               | 597 390           |
| Fond, yttre underhåll | 9 930 330         | -                                            | -286 313                        | 9 644 017         |
| Balanserat resultat   | 20 802 449        | 603 661                                      | 286 313                         | 21 692 423        |
| Årets resultat        | 603 661           | -603 661                                     | 1 036 815                       | 1 036 815         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>32 170 356</b> | <b>0</b>                                     | <b>1 036 815</b>                | <b>33 207 171</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 21 692 423        |
| Årets resultat      | 1 036 815         |
| <b>Totalt</b>       | <b>22 729 238</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 1 359 000         |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -144 060          |
| Balanseras i ny räkning              | 21 514 298        |
|                                      | <b>22 729 238</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023               |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|--------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                    |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 11 516 628        | 11 287 359         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 5 620             | 938 471            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>11 522 248</b> | <b>12 225 830</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                    |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -6 190 553        | -7 070 740         |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -475 798          | -708 838           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -523 200          | -542 515           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -2 298 846        | -2 383 308         |
| Övriga rörelsekostnader                           |               | 0                 | -201               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-9 488 397</b> | <b>-10 705 603</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>2 033 851</b>  | <b>1 520 227</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                    |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 23 513            | 11 378             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 020 549        | -927 944           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-997 036</b>   | <b>-916 566</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>1 036 815</b>  | <b>603 661</b>     |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>1 036 815</b>  | <b>603 661</b>     |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                     | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                               | 12  | 43 543 682        | 45 193 362        |
| Markanläggningar                               | 13  | 10 093 584        | 10 687 320        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>53 637 266</b> | <b>55 880 682</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 15  | 791               | 791               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>791</b>        | <b>791</b>        |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |     | <b>53 638 057</b> | <b>55 881 473</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |     | 709 927           | 571               |
| Övriga fordringar                              | 16  | 4 416 905         | 1 082 836         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 17  | 370 793           | 594 823           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>5 497 625</b>  | <b>1 678 230</b>  |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>                |     |                   |                   |
| Kortfristiga placeringar                       | 18  | 1                 | 1                 |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |     | <b>1</b>          | <b>1</b>          |
| <b>Kassa och bank</b>                          |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |     | 0                 | 4 800 000         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>0</b>          | <b>4 800 000</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |     | <b>5 497 626</b>  | <b>6 478 231</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>59 135 683</b> | <b>62 359 704</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 833 916           | 833 916           |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 9 644 017         | 9 930 330         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>10 477 933</b> | <b>10 764 246</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | 21 692 423        | 20 802 449        |
| Årets resultat                               |     | 1 036 815         | 603 661           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>22 729 238</b> | <b>21 406 110</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>33 207 171</b> | <b>32 170 356</b> |
| <b>Avsättningar</b>                          |     |                   |                   |
| Avsättningar                                 |     | 0                 | 0                 |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 19  | 0                 | 8 863 844         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>          | <b>8 863 844</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 19  | 23 111 262        | 20 077 212        |
| Leverantörsskulder                           |     | 894 165           | 378 343           |
| Skatteskulder                                |     | 10 461            | 4 967             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 45 234            | 48 046            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20  | 1 867 390         | 816 936           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>25 928 512</b> | <b>21 325 503</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>59 135 683</b> | <b>62 359 704</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>2 033 851</b>  | <b>1 520 227</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Realisationsförlust                                                             | 0                 | 201               |
| Årets avskrivningar                                                             | 2 298 846         | 2 383 308         |
|                                                                                 | <b>4 332 697</b>  | <b>3 903 736</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 23 513            | 11 378            |
| Erlagd ränta                                                                    | -977 473          | -1 010 282        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>3 378 737</b>  | <b>2 904 832</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -196 535          | -531 194          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 1 481 579         | -1 810 099        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>4 663 781</b>  | <b>563 539</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -55 430           | -1 933 000        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-55 430</b>    | <b>-1 933 000</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                   |
| Amortering av lån                                                               | -5 829 794        | -393 000          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-5 829 794</b> | <b>-393 000</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-1 221 443</b> | <b>-1 762 461</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>5 375 286</b>  | <b>7 137 747</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>4 153 843</b>  | <b>5 375 286</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vesslan i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Byggnad          | 1,33 - 10 % |
| Markanläggningar | 5 %         |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2024              | 2023              |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 5 659 656         | 5 494 668         |
| Årsavgifter, lokaler     | 2 410 365         | 2 371 920         |
| Hysesintäkter, lokaler   | 2 012 656         | 2 037 148         |
| Hysesintäkter, p-platser | 501 413           | 534 554           |
| Övriga intäkter          | 64 427            | 85 680            |
| Intäktsreduktion         | -196              | -119 893          |
| Vatten                   | 44 123            | 61 623            |
| El                       | 824 184           | 821 659           |
| <b>Summa</b>             | <b>11 516 628</b> | <b>11 287 359</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                          | 2024         | 2023           |
|--------------------------|--------------|----------------|
| Övrig intäkt 1           | 0            | 495            |
| Öres- och kronutjämning  | 9            | -10            |
| Erhållna statliga bidrag | 0            | 457 313        |
| Erhållna skadestånd      | 0            | 21 481         |
| Ersättn.fr.försäkr.bolag | 0            | 453 684        |
| Övriga intäkter, moms    | 0            | 5 508          |
| Övriga rörelseintäkter   | 5 611        | 0              |
| <b>Summa</b>             | <b>5 620</b> | <b>938 471</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024             | 2023             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel      | 692 545          | 941 746          |
| Städning               | 137 277          | 159 376          |
| Besiktning och service | 210 311          | 140 863          |
| Trädgårdsarbete        | 118 550          | 133 426          |
| Övrigt                 | 8 999            | 17 668           |
| Snöskottning           | 18 277           | 0                |
| <b>Summa</b>           | <b>1 185 960</b> | <b>1 393 078</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2024           | 2023           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                  | 89 305         | 210 858        |
| Försäkringsskador             | 0              | 113 565        |
| Bostäder                      | 9 252          | 8 419          |
| Lokaler                       | 40 064         | 0              |
| Tvättstuga                    | 112 719        | 0              |
| Källarutrymmen                | 163 136        | 0              |
| Soprum/miljöanläggning        | 1 213          | 0              |
| Övriga gemensamma utrymmen    | 13 753         | 40 445         |
| VA                            | 87 956         | 47 622         |
| Värme                         | 120 865        | 0              |
| Ventilation                   | 79 617         | 31 328         |
| El                            | 23 601         | 32 102         |
| Hissar                        | 5 806          | 33 130         |
| Gård/markytor                 | 0              | 12 520         |
| Försäkringsärende/vattenskada | 54 031         | 0              |
| <b>Summa</b>                  | <b>801 319</b> | <b>529 990</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                            | 2024           | 2023           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Lokaler                    | 3 251          | 0              |
| Tvättstuga                 | 0              | 228 402        |
| Trapphus/port/entré        | 38 992         | 0              |
| Dörrar och lås/porttele    | 38 992         | 0              |
| Övriga gemensamma utrymmen | 0              | 400 824        |
| Ventilation                | 0              | 114 243        |
| El                         | 45 620         | 26 607         |
| Tak                        | 17 206         | 0              |
| Gård/markytor              | 0              | 213 238        |
| <b>Summa</b>               | <b>144 060</b> | <b>983 313</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024             | 2023             |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 1 177 080        | 936 282          |
| Uppvärmning  | 1 310 211        | 1 705 013        |
| Vatten       | 485 351          | 440 672          |
| Sophämtning  | 111 149          | 185 432          |
| <b>Summa</b> | <b>3 083 791</b> | <b>3 267 399</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                          | 2024           | 2023           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Underhåll installationer | 0              | 34 304         |
| Fastighetsförsäkringar   | 198 353        | 143 766        |
| Övrigt                   | 93 188         | 0              |
| Kabel-TV                 | 37 381         | 60 774         |
| Bredband                 | 94 080         | 111 190        |
| Fastighetsskatt          | 552 420        | 546 926        |
| <b>Summa</b>             | <b>975 422</b> | <b>896 960</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 124 149        | 14 373         |
| Övriga förvaltningskostnader | 137 197        | 252 850        |
| Juridiska kostnader          | 5 623          | 5 000          |
| Revisionsarvoden             | 57 831         | 52 097         |
| Ekonomisk förvaltning        | 113 326        | 162 669        |
| Konsultkostnader             | 37 673         | 221 850        |
| <b>Summa</b>                 | <b>475 798</b> | <b>708 838</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                          | 2024           | 2023           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden          | 235 724        | 199 786        |
| Övriga arvoden           | 156 308        | 204 510        |
| Sociala avgifter         | 131 168        | 138 019        |
| Övriga personalkostnader | 0              | 200            |
| <b>Summa</b>             | <b>523 200</b> | <b>542 515</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024             | 2023           |
|-----------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 013 298        | 926 920        |
| Övriga räntekostnader                               | 7 251            | 184            |
| Övriga finansiella kostn                            | 0                | 840            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 020 549</b> | <b>927 944</b> |



## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 73 792 079         | 72 956 787         |
| Årets inköp                                   | 55 430             | 1 933 000          |
| Utrangering hiss                              | 0                  | -1 097 708         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>73 847 509</b>  | <b>73 792 079</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -28 598 517        | -27 906 657        |
| Utrangering hiss                              | 0                  | 1 097 708          |
| Årets avskrivning                             | -1 705 110         | -1 789 568         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-30 303 627</b> | <b>-28 598 517</b> |
| Justering                                     | -200               | -200               |
| <b>Utgående ackumulerad nedskrivning</b>      | <b>-200</b>        | <b>-200</b>        |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>43 543 682</b>  | <b>45 193 362</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>200 000</i>     | <i>200 000</i>     |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 98 800 000         | 98 800 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 70 600 000         | 70 600 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>169 400 000</b> | <b>169 400 000</b> |

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

|                                               | 2024              | 2023              |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 11 874 800        | 11 874 800        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>11 874 800</b> | <b>11 874 800</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -1 187 480        | -593 740          |
| Årets avskrivning                             | -593 736          | -593 740          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-1 781 216</b> | <b>-1 187 480</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>10 093 584</b> | <b>10 687 320</b> |

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 13 870         | 13 870         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>13 870</b>  | <b>13 870</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -13 870        | -13 870        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-13 870</b> | <b>-13 870</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

## NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                                  | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Aktier och andelar               | 291        | 291        |
| Andelar i bostadsrättsföreningar | 500        | 500        |
| <b>Summa</b>                     | <b>791</b> | <b>791</b> |

## NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto            | 256 945          | 507 550          |
| Skattefordringar       | 5 725            | 44 302           |
| Övriga fordringar      | 392              | 0                |
| Valutakonto            | 0                | 575 286          |
| Nabo Klientmedelskonto | 3 090 634        | 0                |
| Borgo                  | 1 063 209        | 0                |
| Betald preliminärskatt | 0                | -44 302          |
| <b>Summa</b>           | <b>4 416 905</b> | <b>1 082 836</b> |

## NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 74 380         | 398 757        |
| Fastighetsskötsel                                   | 4 762          | 0              |
| Försäkringspremier                                  | 216 196        | 196 066        |
| Kabel-TV                                            | 12 521         | 0              |
| Bredband                                            | 34 210         | 0              |
| Förvaltning                                         | 28 724         | 0              |
| <b>Summa</b>                                        | <b>370 793</b> | <b>594 823</b> |

## NOT 18, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

|                         | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------|------------|------------|
| Kortfristig placering 1 | 1          | 1          |
| <b>Summa</b>            | <b>1</b>   | <b>1</b>   |

## NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea Hypotek        | 2025-08-25               | 3,05 %                  | 7 201 450           | 7 298 450           |
| Nordea Hypotek        | 2025-11-19               | 4,31 %                  | 7 000 000           | 7 000 000           |
| Nordea Hypotek        | 2024-08-21               | 0,64 %                  |                     | 5 505 794           |
| Nordea Hypotek        | 2025-11-19               | 4,41 %                  | 1 863 844           | 1 947 844           |
| Nordea Hypotek        | 2025-10-21               | 2,76 %                  | 3 990 468           | 4 036 468           |
| Nordea Hypotek        | 2025-01-20               | 3,48 %                  | 3 055 500           | 3 152 500           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>23 111 262</b>   | <b>28 941 056</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 23 111 262          | 20 077 212          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 721 262 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31       | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 233 588          | 276 618        |
| El                                                  | 108 125          | 94 733         |
| Uppvärmning                                         | 198 609          | 247 938        |
| Utgiftsräntor                                       | 104 268          | 147 345        |
| Vatten                                              | 43 133           | 38 568         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 1 179 667        | 11 733         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 867 390</b> | <b>816 936</b> |

## NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 35 289 600 | 35 289 600 |

\* Varav 4 326 000 i eget förvar.

## NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Byte av låssystem och porttelefoner har pågått efter årsskiftet. Byte av takpapp påbörjades i januari 2025

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

---

Fredrik Grytberg  
Ordförande

---

Gunilla Cox  
Vice Ordförande

---

Ann-Christin Munther  
Ledamot/Studieorganisatör

---

Ingemar Hägerfjord  
Ledamot/HSB-ledamot

---

Sebastian Ekman  
Ledamot/Vice sekreterare

---

Simon Susnjevic  
Ledamot

---

Sofia Florén  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Anders Lilius  
Internrevisor

---

Kajsa Ekelund  
Internrevisor

---

Utsedd av HSB riksförbund  
Valon Gashi  
Revisor