



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Konduktören i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE TILL ORDINARIE STÄMMA FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING KONDUKTÖREN I MALMÖ

Datum: 15 oktober 2024

Tid: Kl. 18.00

Plats: Sal 5, Folk, Mat & Möten, Olof Palmes Plats 1, 214 44 Malmö

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse har skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för föreningens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer och valberedning
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor och suppleant



HSB – där möjligheterna bor

21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Beslut om att anta nya stadgar för HSB Brf Konduktören vilka har anpassats till HSBs normalstadgar för bostadsrättsföreningar för 2023, godkända i första läsningen vid extra föreningsstämma den 22 april 2024.
28. Föreningsstämmans avslutande

Valberedningens förslag

Styrelsen

Katarina Trodden, Mikael Frohm och Anders Wallner sitter kvar på sina mandat 1 år till.

Förslag på ledamöter: Magdalena Signäs omval på 2 år, Martina Lubkowska omval på ett år, Patrik Aarnivaara nyval på 1 år.

Förslag på suppleanter: Tomas Österlin omval på 1 år

Internrevisorer

Förslag på internrevisor: Fredrik Joelsson

Förslag på internrevisorsuppleant: Inga Sandström
Revisorssuppleant har tidigare varit föreningens revisor.

Förslag på ekonomisk ersättning

Styrelse: 11 000 kr per styrelseledamot, suppleant och år, totalt 66 000 (HSB:s styrelserepresentant ej inräknad) att fördelas inom styrelsen. Ingen uppräkningsfrån förra året.

Revisorer: 8 000 kr att fördela efter revisors och suppleants beslut. Ingen uppräkningsfrån förra året.

Valberedning: 3 000 per ledamot

För valberedningen

Vesna Maldaner

Sofia Gustavsson Aarnivaara



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Konduktören i Malmö med säte i Malmö org.nr. 769633-7133 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-01-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Spiggan 1	2018-11-29	2018

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
1	lokaler (hyresrätt)	65
33	p-platser	0
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 330
Totalt 89 objekt		3 395

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 27 st 2 rok, 16 st 3 rok, 5 st 4 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Spiggan GA:1	G:A		1 / 2	Innergård, Belysningsarmatur, Cykelparkering dagvattensystem, Dräneringssystem, Förgårdsmark, Tätskikt.
Malmö Spiggan GA:2	G:A		33 / 50	Underjordiskt garage, Nedfartsramp, Kommunikationsytor, Parkeringsplatser, Teknikutrymme, Pumpgröpar/rännor, Belysningsarmatur, Garageport, Ventilationsanläggning, Dörrar, Laddstolpar.

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mikael Frohm	Ledamot	2021-10-19	
Katarina Trodden	Ordförande	2023-11-06	
Anders Wallner	Ledamot	2023-04-05	
Anders Wallner	Suppleant	2023-01-23	2023-04-05
Jonny Zachrisson	Ledamot	2021-03-02	2023-04-05
Therese Ohlqvist	Ledamot	2023-10-24	
Anders Gäddlin	Ledamot	2023-01-23	
Martina Lubkowska	Ledamot	2023-11-06	
Donya Marjaei	Ledamot	2023-08-26	2023-10-24
Magdalena Signäs	Ledamot	2023-01-23	
Thomas Österlin	Suppleant	2023-11-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magdalena Signäs, Anders Gäddlin, Martina Lubkowska samt suppleant Thomas Österlin.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mikael Frohm, Katarina Trodden, Anders Gäddlin och Magdalena Signäs.

Revisorer har varit: Inga Sandström Åberg vald av föreningen, suppleant Fredrik Joelsson samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Vesna Maldaner och Sofia Gustavsson Aarnivaara, vald vid extra föreningsstämman.

Föreningsstämma



Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 oktober 2023. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar. 1 röstberättigad medlem representerades med fullmakt.

Extrastämma

Extra föreningsstämma angående stadgeändring första läsningen samt val av valberedning hölls 2024-04-22, vari 10 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att anta stadgeändringar i första läsningen samt välja Vesna Maldaner och Sofia Gustavsson Aarnivaara till valberedning (vakant sedan ordinarie föreningsstämma då ingen föreslogs).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Uppstart av projekt för installation av solceller och installation av laddstolpar.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Installation av solceller.

Planerade åtgärder ska finansieras med egen kassa samt lån.

Ekonomi

Beslut om avgiftshöjning med 11% togs på styrelsemöte 2024-02-27 och trädde i kraft fr.o.m 1 april. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 37 460 000 kr. Under året har föreningen amorterat 500 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 75 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Styrelsen beslutade på konstituerande möte att avstå från det honorar på 500 kr per möte som föreningsstämman beslutade, pengarna går tillbaka in i föreningen.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning:

Jonny Zachrisson lämnade styrelse och Anders Wallner gick in som ordinarie.

Väsentliga avtal

Styrelsen beslutade att omförhandla avtal med HSB för skötsel av innergården samt häckväxter på terrassen i avsikt att låta skötseln övergå till medlemmarna.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

På grund av det osäkra ränteläget bör föreningen fortsatt vara aktiv i både placering av eget kapital liksom vid omsättning av befintliga lån. Även elmarknadens rörlighet bör bevakas.

Trivselgruppen (Vesna Maldaner, Sofia Aarnivaara, Katarina Bohlin och Christen Regné) har organiserat bevattning av växter på terrassen och delat ut chokladaskar till nya medlemmar.

Patrik Aarnivaara har varit föreningens kontaktman för Cykelpoolen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	167	179	234	118	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 034	10 946	11 137	11 314	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 249	11 159	11 354	11 535	0
Räntekänslighet, %	13	14	15	36	0
Energikostnad, kr/kvm	198	191	137	95	0
Årsavgifter, kr/kvm	872	799	782	322	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	78	83	76	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 050	1 010	919	415	0
Nettoomsättning, tkr	3 405	3 140	3 107	1 202	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-510	-343	-277	-367	0
Soliditet, %	75	75	75	75	0

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	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års resultat enligt stämmans beslut	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	88 250 000	0	0	88 250 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	27 040 000	0	0	27 040 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	471 000	0	157 000	628 000
S:a bundet eget kapital, kr	115 761 000	0	157 000	115 918 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 130 612	-343 370	-157 000	-1 630 982
Årets resultat, kr	-343 370	343 370	-510 280	-510 280
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 473 982	0	-667 280	-2 141 262
S:a eget kapital, kr	114 287 018	0	-510 280	113 776 738

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 157 000 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	-1 473 982
Årets resultat, kr	-510 280
Reservation till underhållsfond, kr	-157 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 141 262

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 141 262

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

Resultaträkning

Not

**2023-05-01
-2024-04-30****2022-05-01
-2023-04-30****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

2

3 405 473

3 139 654

Övriga rörelseintäkter

3

160 494

288 372

Summa rörelseintäkter**3 565 967****3 428 026****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

4

-1 710 744

-1 731 638

Övriga externa kostnader

5

-370 819

-450 887

Personalkostnader

6

-97 041

-103 165

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

-1 078 436

-1 072 143

Summa rörelsekostnader**-3 257 040****-3 357 833****Rörelseresultat****308 927****70 193****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

17 477

9 795

Räntekostnader och liknande resultatposter

-836 684

-423 358

Summa finansiella poster**-819 207****-413 563****Årets resultat****-510 280****-343 370**

Balansräkning

Not

2024-04-30

2023-04-30

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

Byggnader och mark 7 149 454 297 150 490 783

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar 8 65 126 12 500**Summa materiella anläggningstillgångar 149 519 423 150 503 283*****Finansiella anläggningstillgångar***

Andra långfristiga värdepappersinnehav 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar 500 500**Summa anläggningstillgångar 149 519 923 150 503 783****Omsättningstillgångar*****Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar 1 511 30 788

Övriga fordringar 1 991 108 357 396

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 9 206 812 299 036

Summa kortfristiga fordringar 2 199 431 687 220***Kortfristiga placeringar***

Övriga kortfristiga placeringar 300 000 900 000

Summa kortfristiga placeringar 300 000 900 000**Summa omsättningstillgångar 2 499 431 1 587 220****SUMMA TILLGÅNGAR 152 019 354 152 091 003**

Balansräkning

Not

2024-04-30

2023-04-30

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

Medlemsinsatser

88 250 000

88 250 000

Upplåtelseavgift

27 040 000

27 040 000

Fond för yttre underhåll

628 000

471 000

Summa bundet eget kapital**115 918 000****115 761 000*****Fritt eget kapital***

Balanserat resultat

-1 630 982

-1 130 612

Årets resultat

-510 280

-343 370

Summa fritt eget kapital**-2 141 262****-1 473 982****Summa eget kapital****113 776 738****114 287 018****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

24 150 000

12 200 000

Summa långfristiga skulder**24 150 000****12 200 000****Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

13 310 000

24 960 000

Leverantörsskulder

5 074

94 414

Skatteskulder

56 420

56 420

Övriga skulder

21 106

300

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

700 016

492 851

Summa kortfristiga skulder**14 092 616****25 603 985****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****152 019 354****152 091 003**

Kassaflödesanalys

Not

**2023-05-01
-2024-04-30****2022-05-01
-2023-04-30****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-510 280

-343 370

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 078 436

1 072 143

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****568 156****728 773****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

76 235

-194 197

Förändring av kortfristiga skulder

138 631

-1 755

Kassaflöde från den löpande verksamheten**783 022****532 821****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-94 577

-12 500

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-94 577****-12 500****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

800 000

0

Amortering av lån

-500 000

-650 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**300 000****-650 000****Årets kassaflöde****988 445****-129 679****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 251 224

1 380 903

Likvida medel vid årets slut

2 239 669**1 251 224**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens ekonomisk plan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023/2024.

Kassaflödeanalys

Kassaflödeanalysen är upprättat enligt indirekta metoden.

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgifter ingår värme. Vatten och el debiteras enligt förbrukning.

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Årsavgifter bostäder	2 532 970	2 339 468
Hyror lokaler	103 516	94 700
Hyror garage och parkeringsplatser	371 788	366 070
Övrigt	397 198	339 417
Öresutjämning	0	-1
	3 405 472	3 139 654

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Övriga intäkter ej moms	29 394	45 520
Övriga fakturerade kostnader	131 100	123 341
Erhållna bidrag	0	119 511
	160 494	288 372

Not 4 Driftskostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Uppvärmning	233 339	224 658
Elavgifter för drivkraft och belysning	284 193	280 835
Vatten	155 670	141 284
Sophämtning	114 851	99 852
Kombinationsavtal fastighetsservice	486 196	520 595
Fastighetsförsäkringar	44 747	43 020
Övrigt*	247 067	287 142
Fastighetsskatt	28 210	28 210
Reparation	116 470	106 042
Öresutjämning	1	0
	1 710 744	1 731 638

*Övriga kostnader avser serviceavtal, bevakning, brandskydd och bredband.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Pantförskrivningsavgift	5 298	6 884

Revisionsarvoden	11 540	11 220
Administrativ/ekonomisk förvaltning	116 750	122 762
Övriga externa tjänster	27 790	55 795
Förvaltaravtal	129 460	123 526
Övriga kostnader *	79 980	130 700
Öresutjämning	1	0
	370 819	450 887

*Övriga kostnader avser förbrukningsinventarier, överlåtelseavgift, servicekostnader, föreningsstämma och medlemsavgift.

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	61 000	60 500
Revisorer	8 000	12 000
Valberedning	6 000	6 000
Sociala kostnader	22 041	24 665
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	97 041	103 165

Not 7 Byggnader och mark

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	153 403 626	153 403 626
Inköp/laddstolpar	41 950	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 445 576	153 403 626
Ingående avskrivningar	-2 912 843	-1 840 700
Årets avskrivningar	-1 078 436	-1 072 143
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 991 279	-2 912 843
Utgående redovisat värde	149 454 297	150 490 783
Taxeringsvärden byggnader	82 565 000	82 565 000
Taxeringsvärden mark	22 656 000	22 656 000
	105 221 000	105 221 000
Bokfört värde byggnader	124 404 297	125 440 783
Bokfört värde mark	25 050 000	25 050 000
	149 454 297	150 490 783

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Pågående nyanläggningar avser solceller, kostnad ca 1,2-1,4 mkr, färdig under år 2024.

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	12 500	0
Inköp	94 576	12 500
Omklassificeringar till byggnad /laddstolpar	-41 950	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 126	12 500
Utgående redovisat värde	65 126	12 500

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Förutbetalda kostnader	206 812	299 036
	206 812	299 036

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-04-30	2023-04-30
Fastighetsinteckning	38 410 000	38 410 000
	38 410 000	38 410 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

13 310 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristig. Finansiering är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringar under året för den totala skulden är 500 000 kr. Beräknad skuld om 5 år beräknas till 34 960 000 kr.

	2024-04-30	2023-04-30
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	13 310 000	24 960 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	24 150 000	12 200 000
	37 460 000	37 160 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Beräknat arvode för revision	11 330	10 790
Upplupna räntekostnader-lån	139 130	103 781
Övrigt	549 556	378 278
Öresutjämning	0	2
	700 016	492 851

Malmö

Magdalena Signäs

Katarina Trodden

Mikael Frohm

Anders Gäddlin

Anders Wallner

Therese Ohlqvist

Martina Lubkowska

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

Thaha Osman
BoRevision AB

Inga Sandström Åberg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Konduktören i Malmö, org.nr. 769633-7133

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Konduktören i Malmö för räkenskapsåret 2023-05-01--2024-04-30.

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 30 april 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Konduktören i Malmö för räkenskapsåret 2023-05-01--2024-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inga Sandström Åberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Konduktören i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KATARINA TRODDEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-08-29 kl. 09:45:34



MIKAEL FROHM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-02 kl. 18:36:43



THERESE OHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-08-28 kl. 17:15:57



MARTINA LUBKOWSKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-08-28 kl. 14:07:06



ANDERS GÄDDLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-02 kl. 18:37:04



ANDERS WALLNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-02 kl. 18:40:39



MAGDALENA SIGNÄS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-03 kl. 08:23:41



INGA SANDSTRÖM ÅBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-09-04 kl. 08:35:16



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-09-04 kl. 10:10:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Konduktören i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGA SANDSTRÖM ÅBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-09-03 kl. 10:30:07



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-09-04 kl. 10:09:39



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.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

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.