



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Atleten i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Atleten i Malmö med säte i Malmö org.nr. 769636-3402 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privat bostadsföretag 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bollhåven 1	2019-08-28	2019

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)	84
80	p-platser	0
5	garageplatser	0
121	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 872
Totalt 207 objekt		8 956

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 7 st 1.5 rok, 38 st 2 rok, 29 st 3 rok, 2 st 3.5 rok, 18 st 4 rok, 12 st 4.5 rok, 6 st 5 rok, 3 st 5.5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christian Woxell	Ordförande	2022-12-22	
Bengt Skånhamre	Ledamot	2022-03-30	
Rickard Andersson	Ledamot	2023-11-13	
Tommy Lundén	Ledamot	2021-11-10	
Thomas Markus Johansson	Ledamot	2021-11-10	2023-06-13
Sandra af Forselles	Ledamot	2023-02-06	2023-11-13
Lisa Renntun	Ledamot	2022-12-22	2023-11-13
Linus Mårtensson	Ledamot	2023-11-13	
Linus Mårtensson	Suppleant	2022-12-22	2023-11-13
Annica Ljunggren	Suppleant	2021-11-10	
Elvir Omeragic	Suppleant	2022-12-22	2023-10-02
Gabriel Ignacio Velasquez Rivera	Suppleant	2022-12-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Tommy Lundén, Christian Woxell, Gabriel Velazquez och Annica Ljunggren.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Skånhamre, Tommy Lundén, Christian Woxell, Rickard Andersson och Linus Mårtensson.

Revisorer har varit: Magnus Ekvall vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Elin Sönnerdahl (sammankallande) och Gerbriel Jonansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-10-02. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 inte utfärdats eftersom fastigheten är nyproduktion.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Installation av videoövervakning.

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

Installation av solceller.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 167 och under året har det tillkommit 17 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 167.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Sparande, kr/kvm	195	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 054	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 168	12 168	12 417
Räntekänslighet, %	16	0	0
Energikostnad, kr/kvm	187	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	752	684	687
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	931	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 950	7 823	5 630
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 003	-2 985	-1 369
Soliditet, %	72	72	72

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I de nyckeltal som har 0 (noll) i kolumnerna ovan innebär att nyckeltalet inte varit redovisat tidigare 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.

Styrelsens kommentar till årets resultat

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 195 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 195 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 3 % från januari.

Styrelsen har även beslutat att höja avgiften med ytterligare 5 % från oktober 2024 av samma anledning.

Vi har gjort stora investeringar under året i form av belysning, stöldskydd och kameraövervakning som belastar årets resultat då det inte var budgeterat inför året.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	234 145 000	0	0	234 145 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	58 000 000	0	0	58 000 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	974 000	0	492 000	1 466 000
S:a bundet eget kapital, kr	293 119 000	0	492 000	293 611 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 304 623	-2 984 500	-492 000	-5 781 123
Årets resultat, kr	-2 984 500	2 984 500	-3 003 398	-3 003 398
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 289 123	0	-3 495 398	-8 784 521
S:a eget kapital, kr	287 829 877	0	-3 003 398	284 826 479

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 492 000 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	-5 289 123
Årets resultat, kr	-3 003 398
Reservation till underhållsfond, kr	-492 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 784 521

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-8 784 521
------------------------------------	-------------------

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
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	7 950 498	6 993 229
Övriga intäkter	3	388 048	829 964
		8 338 546	7 823 193
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-252 364	-163 573
Fastighetssavgift/skatt		-9 690	-9 690
Driftskostnader	5	-3 309 426	-3 293 489
Övriga kostnader	6	-357 986	-346 049
Personalkostnader	7	-145 137	-158 761
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 000 146	-5 000 145
		-9 074 749	-8 971 707
Rörelseresultat		-736 203	-1 148 514
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 243	21 379
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 313 437	-1 857 366
		-2 267 194	-1 835 987
Resultat efter finansiella poster		-3 003 397	-2 984 501
Resultat före skatt		-3 003 397	-2 984 501
Årets resultat		-3 003 398	-2 984 500

Balansräkning	Not	2024-04-30	2023-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	388 663 303	393 663 449
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	28 938	0
		388 692 241	393 663 449
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa anläggningstillgångar		388 692 741	393 663 949
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	700
Avgifts- och hyresfordringar		0	20 732
Övriga fordringar		15 255	21 755
Avräkningskonto HSB Malmö		3 508 048	3 188 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	460 163	306 620
		3 983 466	3 538 055
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 600 000	1 600 000
Summa omsättningstillgångar		5 583 466	5 138 055
SUMMA TILLGÅNGAR		394 276 207	398 802 004

Balansräkning	Not	2024-04-30	2023-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		234 145 000	234 145 000
Upplåtelseavgifter		58 000 000	58 000 000
Yttre fond		1 466 000	974 000
		293 611 000	293 119 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 781 123	-2 304 623
Årets resultat		-3 003 398	-2 984 500
		-8 784 521	-5 289 123
Summa eget kapital		284 826 479	287 829 877
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	71 140 758	107 952 970
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	36 812 212	1 107 212
Leverantörsskulder		309 647	262 038
Aktuella skatteskulder		19 380	28 593
Övriga skulder		127 501	111 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 040 230	1 509 907
Summa kortfristiga skulder		38 308 970	3 019 157
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		394 276 207	398 802 004

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

-3 003 398

-2 984 500

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

5 000 146

5 000 145

Betald skatt

60 867

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****2 057 615****2 015 645****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-186 478

2 116 729

Förändring av kortfristiga skulder

-415 187

-1 314 093

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 455 950****2 818 281****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-28 938

0

Finansieringsverksamheten

Förändring lån

-1 107 212

-1 107 212

Årets kassaflöde**319 800****1 711 069****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

4 788 248

3 077 179

Likvida medel vid årets slut**5 108 048****4 788 248**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens stadgar. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens ekonomiska plan. 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.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Övriga tillgångar och skulder

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

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 118 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 1,26 %.

Fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Not 2 Omsättning

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Årsavgifter bostäder	6 156 407	6 068 944
Hyror lokaler	212 140	198 368
Hyror garage- och parkeringsplatser	778 342	725 917
Vattenintäkter	101 709	0
Elintäkter	454 484	0
Årsavgift bostad kabel-TV/bredband, ej moms	247 416	0
	7 950 498	6 993 229

I föreningens årsavgifter ingår förutom föreningens bostadsrätters kostnader för värme, el, vatten, sophantering, abonnemang för tv, bredband och upplåtelse av parkeringsplats, upplåtelse av garageplats IMD vatten och el debiteras separat.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Vattenintäkter	0	108 793
Elintäkter	0	398 181
Bredband	0	246 210
Andrahandsuthyrningar	10 194	14 348
Överlåtelseavgift	18 982	8 666
Pantförskrivningsavgift	9 738	7 371
Övriga intäkter	79 678	46 395
Erhållna bidrag	269 456	0
	388 048	829 964

Not 4 Reparationer

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Material i löpande underhåll	64 528	4 470
Reparationer, bostäder	0	7 000
Reparationer av gemensamma utrymmen	53 480	556
Reparationer, va/sanitet	0	5 541
Reparationer el/tele	4 375	55 239
Reparationer hissar	33 528	18 482
Reparation av markytor	18 536	14 713
Reparation av garage	13 795	25 625
Reparation försäkringsärenden	4 550	556
Reparation, övrigt	59 573	31 391
	252 365	163 573

Not 5 Driftskostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Snörenhållning	95 578	63 332
Fastighetsskötsel	481 174	447 038
Elavgifter för drivkraft och belysning	602 970	592 437
Uppvärmning, fjärrvärme	687 011	612 395
Vatten	380 369	321 981
Sophämtning	215 912	217 043
Fastighetsförsäkringar	109 041	104 662
Servicekostnader för fördelningsmätning	18 160	45 861
Förvaltaravtal	337 778	325 091
Bredband*	260 078	437 137
Övriga kostnader	121 355	126 511
	3 309 426	3 293 488

Aneldningen till att bredband minskat med föregående år är fö att man föregående år betalat för 2 år.

Not 6 Övriga kostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Datorutrustning och programvara	33 035	16 518
Revisionsarvoden	13 986	12 489
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	159 270	158 934
Överlåtelseavgift	15 991	9 871
Pantförskrivningsavgift	11 834	7 366
Medlemsavgift HSB	16 877	50 630
Övriga kostnader	106 994	90 242
	357 987	346 050

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	100 552	105 000
Arvode vicevärd	11 460	0
Ersättningar till övriga förtroendevalda	-1 574	15 804
	110 438	120 804
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	34 699	37 957
	34 699	37 957
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	145 137	158 761

Not 8 Byggnader och mark

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	402 137 900	402 137 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	402 137 900	402 137 900
Ingående avskrivningar	-8 474 452	-3 474 307
Årets avskrivningar	-5 000 146	-5 000 145
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 474 598	-8 474 452
Utgående redovisat värde	388 663 302	393 663 448
Taxeringsvärden byggnader	157 837 000	157 837 000
Taxeringsvärden mark	24 332 000	24 332 000
	182 169 000	182 169 000
Bokfört värde byggnader	334 663 302	341 563 448
Bokfört värde mark	54 000 000	54 000 000
	388 663 302	395 563 448

Not 9 Pågående projekt Solceller

Pågående projekt som avser solceller.

	2024-04-30	2023-04-30
Pågående projekt solceller	28 938	0
	28 938	0

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Avser andel i HSB ek för

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna ränteintäkter	11 920	8 436
Upplupna el- och vattenintäkter	210 788	190 487
Förutbetalad fastighetsförsäkring	76 953	70 565
Förutbetalda serviceavgifter för fördelningsmätning	109 564	29 733
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 185	7 400
Förutbetalad HSB medlemsavgift	33 753	0
	460 163	306 621

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-04-30	2023-04-30
Kortfristig placering HSB Malmö	1 600 000	1 600 000
	1 600 000	1 600 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för konvertering	Lånebelopp 2024-04-30	Lånebelopp 2023-04-30
Swedbank	3,79	2025-10-24	35 802 970	36 170 182
Swedbank	1,18	2024-10-25	36 075 000	36 445 000
Swedbank	1,43	2026-10-23	36 075 000	36 445 000
			107 952 970	109 060 182

Not 14 Skulder till kreditinstitut

36 812 212 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 1 107 212 kr.

Beräknad skuld om fem år är 102 416 910 kr.

	2024-04-30	2023-04-30
Kortfristig del av långfristig skuld		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	36 812 212	1 107 212
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	71 140 758	107 952 970
	107 952 970	109 060 182

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-04-30	2023-04-30
Fastighetsinteckning	110 721 000	110 721 000
	110 721 000	110 721 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna räntekostnader	19 154	19 351
Förutbetalda hyror och avgifter	679 208	659 182
Upplupna arvoden	186 798	135 168
Upplupen el	64 172	60 440
Upplupen värme	42 333	44 655
Upplupen vatten	37 189	34 217
Upplupen sophämtning	0	10 369
Upplupet bredband	0	413 704
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 376	132 821
	1 040 230	1 509 907

Årsredovisningen är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö

Christian Woxell
Ordförande

Rickard Andersson

Linus Mårtensson

Tommy Lundén

Bengt Skånhamre

Vår revisionsberättelse har lämnats

Magnus Ekvall
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Atleten i Malmö, org.nr. 769636-3402

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Atleten 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 Atleten 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

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Ekvall
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

CHRISTIAN WOXELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-09-12 kl. 11:29:39



RICKARD ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-18 kl. 14:40:31



LINUS MÅRTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-18 kl. 13:20:56



BENGT SKÅNHAMRE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-12 kl. 11:43:12



TOMMY LUNDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-12 kl. 11:43:24



MAGNUS EKVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-09-19 kl. 08:49:29



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-09-23 kl. 15:19:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

MAGNUS EKVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-09-19 kl. 08:51:26



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-09-23 kl. 15:19:09



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 omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

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

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

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

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

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