

HSB Brf Per Albins Hem i Malmö

Årsredovisning 2023



Årsredovisning för
HSB Brf Per Albins Hem i Malmö
746000-5569
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13-19
Underskrifter	20



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Per Albins Hem i Malmö, 746000-5569, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-08-31. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-02-25 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningen Malmö Hyllie ga:54. Gemensamhetsanläggningen Malmö Hyllie ga:54s ändamål är att förvalta centralanläggning med inkoppling till kabel-tv nät.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Leif Östnell	Ordförande	2025
Anel Hot	Vice Ordförande	2024
Liselotte Persson	Sekreterare	2024
Marie-Anne Booth	Ledamot/Studie- och fritidsorganisatör	2025
Johnny Hellberg	Ledamot	2024
Miriam Harivandy	Ledamot	2025
Bengt Skånhamre	Utsedd av HSB	2024

Styrelsesuppleanter

Mårten Björk	Suppleant	2025
Bitá Namavar	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Karin Persson	Medlemsrevisor	2024
Britt-Inger Jönsson*	Medlemsrevisor	2024
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2024

Trots alla våra vakande ögon så blev det fel i protokollet från stämman i Per Albins hem 2023. Det är namnet på en av revisorerna som blivit fel. Det skulle inte vara Lennart Andersson utan Britt-Inger Jönsson som valdes till revisor för 1 år. Stämмоordförande har slutat på HSB sedan dess. Erik Mauritzson, vår externa revisor vid EY har godkänt att vi meddelar detta i förvaltningsberättelse och att förvaltningsberättelsen biläggs rättat stämmoprotokollet för 2023 som endast kommer att vara undertecknat av justerare och sekreterare.

Revisorssuppleanter

Helén Persson	Revisorssuppleant	2024
---------------	-------------------	------

Valberedning

Mikael Burko	Ordförande	2024
Bengt Eriksson		2024
Jan-Åke Hansson		2024

Representanter i HSB-fullmäktige

Ledamöter: Marie-Anne Booth, Anel Hot, Leif Östnell
Suppleanter: Johnny Hellberg, Liselotte Persson, Miriam Harivandy

Vicevärd

Tjänsten utförs på entreprenad av Bredablick förvaltning.
Christoffer Svensson (januari tom juni) och från juli genom David Kembro.

Personal

1 Bitr. Förvaltare, 4 vaktmästare

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Marie-Anne Booth, Anel Hot, Liselotte Persson, Leif Östnell.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Malmö Statsmannen 1, Statsmannen 2, Statsmannen 3, Statsmannen 4, Statsmannen 5, Statsmannen 6, Statsmannen 7 och Ombudsmannen 1 i Malmö stad med därpå uppförda byggnader med 692 lägenheter och 14 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1965 resp 1966. Fastigheternas adresser är Kulladalsgatan 4-30 samt Kulladalstorget 1-9.

Föreningen upplåter 692 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt samt 1 övernattningslägenhet, 12 lokaler, 210 parkeringsplatser och 397 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
17	199	380	96

Total tomtarea:	72 320 kvm
Total bostadsarea:	53 696 kvm
Total lokalarea:	1 779 kvm
Total garagearea:	5 608 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Freshly Trade Sweden AB	520 kvm	2024-03-30 (avflyttad)
Banafsha Sahebe Zai	105 kvm	2024-12-31
Husföretagen i Sverige AB	90 kvm	2026-01-31
Husföretagen i Sverige AB	70 kvm	2025-01-31
Telia Roof Infra AB	Mast	2026-08-31
Cashbox Hotel Services	10 kvm	2024-09-30
Unga Örnar	70 kvm	2024-09-30
Telenor Tower Sweden AB	Mast	2027-03-31
Medlem	62 kvm	2025-02-28
Medlem	45,5 kvm	2024-11-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-03-04.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele 2	Kabel-TV
Bredband2	Bredband
GP Städservice	Städning
Vattenfall och Fortum	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Security Assistance Syd	Jour
Security Assistance Syd	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
El system	Mätning IMD EI
SBH Portservice	Serviceavtal portar
Cibes Kalea Sverige	Serviceavtal hissar
Electrolux Laundry Systems Sweden	Serviceavtal tvättmaskiner
VEAB Ventilation Entreprenad	Serviceavtal ventilation
Gunnar Karlsen Sverige	Serviceavtal kylservice
Elis Textil Service	Serviceavtal mattor
Great Security Sverige	Serviceavtal larm

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 2 745 881 kr och planerat underhåll för 3 045 255 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 569 000 kr för kommande års underhåll, detta motsvarar 26 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 15 687 000 kr för 2023, detta motsvarar 260 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll och investeringar

Nedan följer de större åtgärder som har utförts de senaste 20 åren.

	<u>År</u>
Byggnation Miljöhus	2003
Plåtbeklädnad låghusens gavlar	2007
Total källarrenovering	2008-2009
Fönsterrenovering	2008-2013
Skyddsrumrenovering	2009
Omfogning tegelfasader, låghusen	2011-2012
Ny ventilation i garage	2011
Markarbete låghusen ink ny belysning	2012
Byte elstammar	2013
Ombyggnad av värmesystem, nya radiatorer	2013-2016
Förnyelseprojekt av lekplatser Kulladalsgatan 30 och 24	2014
Fläktbyte vindar i 8-våningshusen	2015-2016
Utemiljö, nya bommar, grillar, papperskorgar mm.	2016
Postboxar, belysningsarmaturer inne/ute, OVK, förnyelse miljöhus	2017
Vindar, brandskydd, fastighetsel	2018
El, belysning- vindar och källare	2019
Värmecentral garage	2019

Fasadkompletteringar	2019
Hissar	2019-2020
Markkompletteringar, cykelställ, pergola vid grillplatser	2020
Garage - Elcentral, rengöring, målning av trapphus	2021
Markkompletteringar	2021
Tvätt- och torkutrustning	2021
Gymrenovering	2021
Avloppsstammar (relining)	2020-2023
Mätare IMD EI	2023
Laddplatser för elbilar	2023
Porttelefoner, styrsystem	2023

Framtida underhåll och investeringarÅr

Nedan följer större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren.

Observera att åtgärd och årtal kan komma att ändras till följd av besiktning och uppdatering av underhållsplan efter beslut av styrelsen.

Markkompletteringar samt förnyelse av växtlighet	2024,2028
Värmeanläggning	2026,2029
Tappvattenstammar	2024-2025
Yttertak och enheter	2024-2025
Fönster	2025
Dörrar, entréparti/portar	2025
Fasader, balkongfasader höghus	2027-2029
Lektyr	2028-2029
Tvätt- och torkutrustning	2029

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2023 i aulan på Söderkullaskolan. 94 medlemmar närvarade varav en genom ombud.

Extra föreningsstämma hölls 15:e november 2023 i aulan på Söderkullaskolan, med anledning av ett andra beslut om nya stadgar i föreningen, beslut om att godkänna förändringar i lägenheter med anledning av byte av tappvattenstammar (§35 föreningens stadgar) samt beslut om föreningens övertagande av underhållsåtgärd i lägenheterna i samband med byte av tappvattenstammar (§ 34 i föreningens stadgar). 128 medlemmar är närvarande. 109 medlemmar var röstberättigade varav 1 genom fullmakt.

Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden plus ett konstituerande möte.

Stadgeenlig besiktning

Besiktning av föreningens fastigheter och mark sker löpande under året i samråd med sakkunniga konsulter. Dessa besiktningar ligger till grund för uppdatering av underhållsplanen.

Styrelsens ord

Under året har vi fått 15 fasta laddplatser för medlemmar att hyra i kallgaraget. Då efterfrågan varit stor, planeras för fler laddplatser i kallgaraget. Sedan tidigare har vi två publika platser utomhus som kommer att vara avsedda för korttidsladdning för medlemmar och besökare.

Tillsammans med Bredablick fortsätter styrelsen att se över de avtal vi har, för att hitta bästa avtal till bästa pris för föreningens medlemmar.

Klimatförändringarna med skyfallsliknande regn är något vi tyvärr behöver vänja oss vid och för att minska risken för översvämningar i våra hus så har styrelsen börjat titta på möjligheterna för uppsamling av regnvatten. Expertis på området är redan konsulterad för att, tillsammans med Malmö stad, titta på gemensamma lösningar liksom åtgärder som vi i föreningen behöver göra.

Med de nya elmätarna som installerats under hösten kan vi var och en följa vår elförbrukning direkt och debiteras månadsvis för faktisk förbrukning. Tidigare gjordes prognoser som justerades årsvis.

I samband med att tappvattenprojektet genomförs så tittar styrelsen på om det går att förena tappvattenbytet med energisparande projekt. Då man arrangerar för de nya vattenledningarna så kan man göra plats för utrustning som behövs för att återvinna varmluft från ventilationssystemet och sätta solceller på taken.

Tappvattenreoveringen är försenat då inte alla medlemmar säger ja till detta underhållsarbete. Ledningarnas tekniska livslängd är passerat och behovet av denna reovering i alla fastigheter är stort. Ärendet ligger nu hos Hyresnämnden för avgörande.

Livsmedelsbutiken har gått i konkurs, vilket kan komma att kosta föreningen i form av obetalda hyror, el och kostnader för återställning av lokalen. Styrelsen tittar på vad som är lämpligt och bäst utnyttjande av lokalen.

Under året har styrelsen enligt delegation från föreningsstämman 2021 sponsrat barn- och ungdomsverksamheten i Kulladals FF med 20 000 kr samt barn- och ungdomsverksamheten i Kulladals Bangolfklubb med 10 000 kr.

Studie och fritidsverksamheten i HSB Brf Per Albins Hem 2023

Styrelsen har vid samtliga möten, behandlat studie-och fritidsverksamheten i föreningen.

Vi har även detta år haft aktiviteter som varit både välbesökta och uppskattade och som främjar granngemenskapen.

Till mångas stora glädje kunde vi ännu en gång bjuda in Gårdstumén med Linda och Lars som är sponsrade av HSB. Dom besökte vår förening den 1:a Advent och bjöd på musik med tillhörande snömaskin. Vi bjöd på glögg/dricka och pepparkaka samt tände vår julgran på torget, som är en årlig tradition.

KFF - Kulladals fotbollsförening bjöd oss på en fotbollsmatch i strålände sol. Samtliga medlemmar som deltog fick även en korg med bröd samt en dricka.

Kulladals Bangolf har bjudit föreningsmedlemmar med familjer att prova på spel vid 2 tillfällen som också blev väldigt välbesökt när vådrets makter var på vår sida.

Allsången vid boulebanan i augusti gav oss en härlig kväll med sång och musik av Pontus Stenkvist och Maria Stille. Det var ca 60 medlemmar som kom och lyssnade med eller utan picknic.

Årets bussresor har gått till Bakken i Danmark, Fredriksdalsteaten med show av Eva Rydberg ensemble, däremot blev Tysklandsresan inställd pga för få anmälningar.

Våra aktiva medlemmar i föreningen håller en del aktiviteter i våra egna lokaler såsom porslinsmålning, canasta och lättgymna. Vi har även en Yogainstruktör som träffar deltagare/grupper i lokalen på Kulladalsgatan 8F.

Valberedningen har anordnat bordtennisspel i lokalen på Kulladalsgatan 8 F för att få möjlighet att träffa er medlemmar som vill engagera er i vår förening. Se anslag på tavlan i källaren för att anmäla

intresse av att delta på detta.

Ett stort tack till alla som deltagit och medverkat i studie-och fritidsverksamheten under året, gjort detta möjligt och bidragit till att främja den sociala och kulturella samverkan med en trygg gemenskap i föreningen under 2023

Studie- och fritidsansvarig i HSB Brf Per Albins Hem - Marie-Anne Booth

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2023 har 54 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 80 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 5 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 2 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 903 medlemmar.
81 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
72 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 914 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Även HSB Malmö innehar ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 6 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv, bredband, bostadsrättstillägg samt tvätt- och sköljmedel. Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	47 790	42 243	41 699	40 680
Resultat efter finansiella poster	5 801	5 359	4 784	6 137
Förändring av underhållsfond	-1 476	12 608	-3 196	-3 070
Resultat efter fondförändringar	7 277	-7 249	7 980	9 207
Sparande, kr / kvm	245	185	238	249
Soliditet (%)	38	35	33	39
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	795	726	720	702
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	90	93	93	93
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	738	685	669	671
Lokalhyra, kr / kvm	392	312	573	573
Driftskostnad, kr / kvm	344	328	333	320
Energikostnad, kr / kvm	208	186	204	204
Ränta, kr / kvm	39	22	21	21
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	26	225	-	16
Lån, kr / kvm	1 681	1 705	1 631	1 353
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	1 910	1 938	1 631	1 353
Räntekänslighet (%)	2	3	2	2
Snittränta (%)	2,33	1,30	1,28	1,90

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	5 835 505	17 273 465	35 019 841	5 358 858
Disposition enligt föreningsstämma			5 358 858	-5 358 858
Avsättning till underhållsfond		1 569 000	-1 569 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 045 255	3 045 255	
Årets resultat				5 800 575
Vid årets slut	5 835 505	15 797 210	41 854 954	5 800 575

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	40 378 699
Årets resultat före fondförändring	5 800 575
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 569 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 045 255
Summa över/underskott	47 655 529

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	47 655 529
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	42 471 025	39 400 620
Övriga rörelseintäkter	3	5 271 594	2 824 920
Summa rörelseintäkter		47 742 619	42 225 540
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-2 745 881	-4 013 511
Planerat underhåll	5	-3 045 255	-1 255 749
Driftskostnader	6	-21 158 018	-20 171 411
Övriga kostnader	7	-2 425 060	-1 515 932
Personalkostnader	8	-4 026 392	-3 612 849
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-6 327 445	-4 950 116
Summa rörelsekostnader		-39 728 051	-35 519 568
Rörelseresultat		8 014 568	6 705 972
Finansiella poster			
Ränteintäkter		193 712	12 125
Räntekostnader		-2 407 705	-1 359 239
Summa finansiella poster		-2 213 993	-1 347 114
Resultat efter finansiella poster		5 800 575	5 358 858
Resultat före skatt		5 800 575	5 358 858
Årets resultat		5 800 575	5 358 858

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	163 881 637	149 310 136
Inventarier, maskiner och installationer	11	2 123 392	48 458
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	780 432	11 295 384
		<u>166 785 461</u>	<u>160 653 978</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		1 894	1 894
		<u>1 894</u>	<u>1 894</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>166 787 355</u>	<u>160 655 872</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		359 619	108 362
Övriga fordringar		1 237 386	136 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 790 253	1 492 210
		<u>3 387 258</u>	<u>1 736 622</u>
Kassa och bank	13	11 996 413	16 502 033
Summa omsättningstillgångar		<u>15 383 671</u>	<u>18 238 655</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>182 171 026</u>	<u>178 894 527</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 835 505	5 835 505
Underhållsfond		15 797 210	17 273 465
		<u>21 632 715</u>	<u>23 108 970</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		41 854 954	35 019 841
Årets resultat		5 800 575	5 358 858
		<u>47 655 529</u>	<u>40 378 699</u>
Summa eget kapital		<u>69 288 244</u>	<u>63 487 669</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	76 363 364	82 657 958
		<u>76 363 364</u>	<u>82 657 958</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	27 034 366	22 260 120
Leverantörsskulder		2 613 600	3 878 819
Depositioner		7 225	7 225
Skatteskulder		150 427	109 462
Övriga skulder		1 334 570	146 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	5 379 230	6 346 732
		<u>36 519 418</u>	<u>32 748 900</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>182 171 026</u>	<u>178 894 527</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	8 014 568	6 705 972
Avskrivningar	6 327 444	4 950 116
	14 342 012	11 656 088
Erhållen ränta	193 712	12 125
Erlagd ränta	-2 407 704	-1 359 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	12 128 020	10 308 974
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 650 635	600 483
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-1 003 729	-1 393 094
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 473 656	9 516 363
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-12 458 928	-31 059 097
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 458 928	-31 059 097
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	13 222 272	20 000 000
Amortering av låneskulder	-14 742 620	-5 357 848
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 520 348	14 642 152
Årets kassaflöde	-4 505 620	-6 900 582
Likvida medel vid årets början	16 502 033	23 402 615
Likvida medel vid årets slut	11 996 413	16 502 033

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	15-100 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	39 640 275	36 758 187
Årsavgifter lokaler	519 036	480 576
Hyror lokaler	697 105	555 601
Hyror p-platser/garage	1 598 534	1 538 517
Övriga objekt	16 075	67 739
Summa	42 471 025	39 400 620

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	2 609 476	2 038 362
Debiterade tillval	314 354	186 569
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	76 000	49 800
Överlåtelseavgifter	80 409	26 576
Andrahandsuthyrningsavgifter	40 581	403
Övriga intäkter	2 039 966	329 766
Försäkringsersättningar	110 808	193 444
Summa	5 271 594	2 824 920

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 1 804 838 i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	-	2 205
Lokaler	80 603	118 696
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	226 754	264 957
Armaturer, gemensamma utrymmen	135 814	67 370
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	338 686	265 977
Övrigt, gemensamma utrymmen	59 940	319 191
VA & sanitet, installationer	204 139	399 545
Värme, installationer	27 695	53 530
Ventilation, installationer	67 268	89 926
El, installationer	69 784	220 239
Tele/TV/porttelefon, installationer	24 277	36 320
Hiss	78 756	17 420
Övriga installationer	-	46 678
Huskropp	64 199	393 498
Markytor	464 048	306 163
P-platser/garage	411 715	733 645
Vattenskador	377 072	643 578
Klottersanering	3 421	-
Skadedjur	-	3 537
Övrigt	111 710	31 036
Summa	2 745 881	4 013 511

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	-	11 106
Lokaler	-	102 619
Armaturer, gemensamma utrymmen	126 206	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	150 044	389 950
Övrigt, gemensamma utrymmen	479 434	-
VA & sanitet, installationer	127 743	230 323
Värme, installationer	-	91 728
Ventilation, installationer	137 824	-
El, installationer	-	55 625
Huskropp, tak	898 096	322 590
Huskropp, fasader	100 589	31 250
Huskropp, fönster	26 798	-
Markytor	398 559	-
P-platser/garage	599 962	-
Övrigt	-	20 558
Summa	3 045 255	1 255 749

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift/skatt	1 199 078	1 150 638
Teknisk förvaltning	1 792 797	2 438 072
Besiktningkostnader	506 374	39 214
Bevakningskostnader	185 619	238 125
Snöröjning	30 090	11 854
Serviceavtal	450 404	297 984
Förbrukningsinventarier	5 320	63 767
Förbrukningsmaterial	774 380	938 525
Övriga utgifter för köpta tjänster	183 771	268 309
Fastighetsel	1 546 510	1 448 908
Hushållsel	2 609 476	2 038 362
Uppvärmning	6 053 649	5 911 088
Vatten och avlopp	2 609 837	2 062 774
Avfallshantering	1 310 781	1 199 034
Försäkringar	874 283	826 034
Systematiskt brandskyddsarbete	420 330	366 926
Kabel-TV	244 359	198 617
Bredband	298 254	602 332
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	62 706	50 477
Hyseskostnader	-	20 371
Summa	21 158 018	20 171 411

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	19 902	27 562
Kostnader för transportmedel	84 928	435
Frakter och transporter	-	57
Resekostnader	-	13 404
Reklam och PR	11 078	-
Representation	958	-
Kontorsmaterial och trycksaker	72 930	23 023
Tele och post	42 267	178 676
Förvaltningskostnader	1 084 973	633 002
Revision	36 068	35 511
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	13 494	-
Befarade hyres- och avgiftsförluster	354 674	-
Jurist- och advokatkostnader	202 391	51 423
Bankkostnader	7 941	12 199
Stämpelskatt	-	-2 240
IT-tjänster	34 050	9 546
Konsulttjänster	148 171	172 012
Medlemskap HSB	295 956	288 425
Övriga externa kostnader	15 279	72 897
Summa	2 425 060	1 515 932

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft 5 anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	364 070	347 900
Föreningsvald revisor	81 730	78 100
Valberedning	74 300	56 800
Löner till anställda	2 110 494	1 855 274
Utbildning	18 912	21 968
Sjuk- och hälsovård	10 143	20 747
Summa	2 659 649	2 380 789
Sociala avgifter	761 111	656 795
Övriga avgifter enligt lag och avtal	523 482	496 930
Pensionskostnader	82 150	78 335
Summa	4 026 392	3 612 849

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	6 228 765	4 940 424
Markanläggningar	50 832	-
Inventarier, maskiner och installationer	47 848	9 692
Summa	6 327 445	4 950 116

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	246 568 334	212 217 085
-Mark	1 695 346	1 695 346
-Markanläggningar	1 014 979	711 301
-Pågående nyanläggningar	11 295 384	14 949 364
	<u>260 574 043</u>	<u>229 573 096</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	20 462 273	34 351 249
-Markanläggningar	388 825	303 678
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-10 514 952	-3 653 980
	<u>10 336 146</u>	<u>31 000 947</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	270 910 189	260 574 043
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-99 257 222	-94 316 798
-Markanläggningar	-711 301	-711 301
	<u>-99 968 523</u>	<u>-95 028 099</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-6 228 765	-4 940 424
-Årets avskrivning på markanläggning	-50 832	-
	<u>-6 279 597</u>	<u>-4 940 424</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-106 248 120	-99 968 523
 Redovisat värde	164 662 069	160 605 520
 <i>Varav</i>		
Byggnader	161 544 620	147 311 112
Mark	1 695 346	1 695 346
Markanläggningar	641 671	303 678
Pågående nyanläggningar	780 432	11 295 384
 Taxeringsvärden		
Bostäder	571 000 000	571 000 000
Lokaler	9 949 000	9 949 000
Totalt taxeringsvärde	580 949 000	580 949 000
<i>Varav byggnader</i>	433 343 000	433 343 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	2 648 298	2 590 148
	2 648 298	2 590 148
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	2 122 782	58 150
	2 122 782	58 150
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	4 771 080	2 648 298
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 599 840	-2 590 148
	-2 599 840	-2 590 148
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-47 848	-9 692
	-47 848	-9 692
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-2 647 688	-2 599 840
 Redovisat värde	2 123 392	48 458

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	617 725	405 529
Förutbetalda kostnader	1 172 528	1 086 681
Summa	1 790 253	1 492 210

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	10 400 081	14 970 727
Transaktionskonto NABO	5 363	-
Placeringskonto SBAB	1 590 969	1 531 306
Summa	11 996 413	16 502 033

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	27 034 366	22 260 120
Förfaller 2-5 år från balansdagen	57 063 364	61 957 958
Förfaller senare än fem år från balansdagen	19 300 000	20 700 000
Summa	103 397 730	104 918 078

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	103 397 730	104 918 078
Summa	103 397 730	104 918 078

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	3,78 %	2026-03-30	7 750 000	-	150 000	7 600 000
Stadshypotek	3,58 %	2028-01-30	-	13 222 272	-	13 222 272
Stadshypotek	2,59 %	2028-01-30	3 300 000	-	400 000	2 900 000
SBAB	2,55 %	2026-11-19	9 600 000	-	400 000	9 200 000
SBAB	2,01 %	2024-01-22*	10 862 400	-	-	10 862 400
SBAB	2,19 %	2025-09-16	4 656 788	-	57 848	4 598 940
SBAB	0,81 %	2024-10-16	15 626 618	-	412 500	15 214 118
SEB	3,30 %	Löst	5 722 272	-	5 722 272	-
SEB	2,98 %	Löst	7 500 000	-	7 500 000	-
Swedbank	1,52 %	2031-09-25	19 900 000	-	100 000	19 800 000
Stadshypotek	3,12 %	2027-07-30	20 000 000	-	-	20 000 000
Summa			104 918 078	13 222 272	14 742 620	103 397 730

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet kapitalbands 3 år hos SBAB med en ränta på signeringsdatum på 3,50 %.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	789 045	741 673
Upplupna räntekostnader	290 097	230 691
Förutbetalda intäkter	2 659 414	3 976 909
Upplupna revisionsarvoden	39 000	40 000
Upplupna driftkostnader	1 601 674	1 357 459
Summa	5 379 230	6 346 732

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	107 191 200	107 191 200
Summa ställda säkerheter	107 191 200	107 191 200

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Leif Östnell
Styrelseordförande

Anel Hot

Liselotte Persson

Marie-Anne Booth

Johnny Hellberg

Miriam Harivandy

Bengt Skånhamre

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Karin Persson
Medlemsrevisor

Britt-Inger Jönsson
Medlemsrevisor



Brf Per Albins Hem - Årsredovisning 2023

Antal sidor: 22
Verifikationsdatum: Maj 13 2024 09:26AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

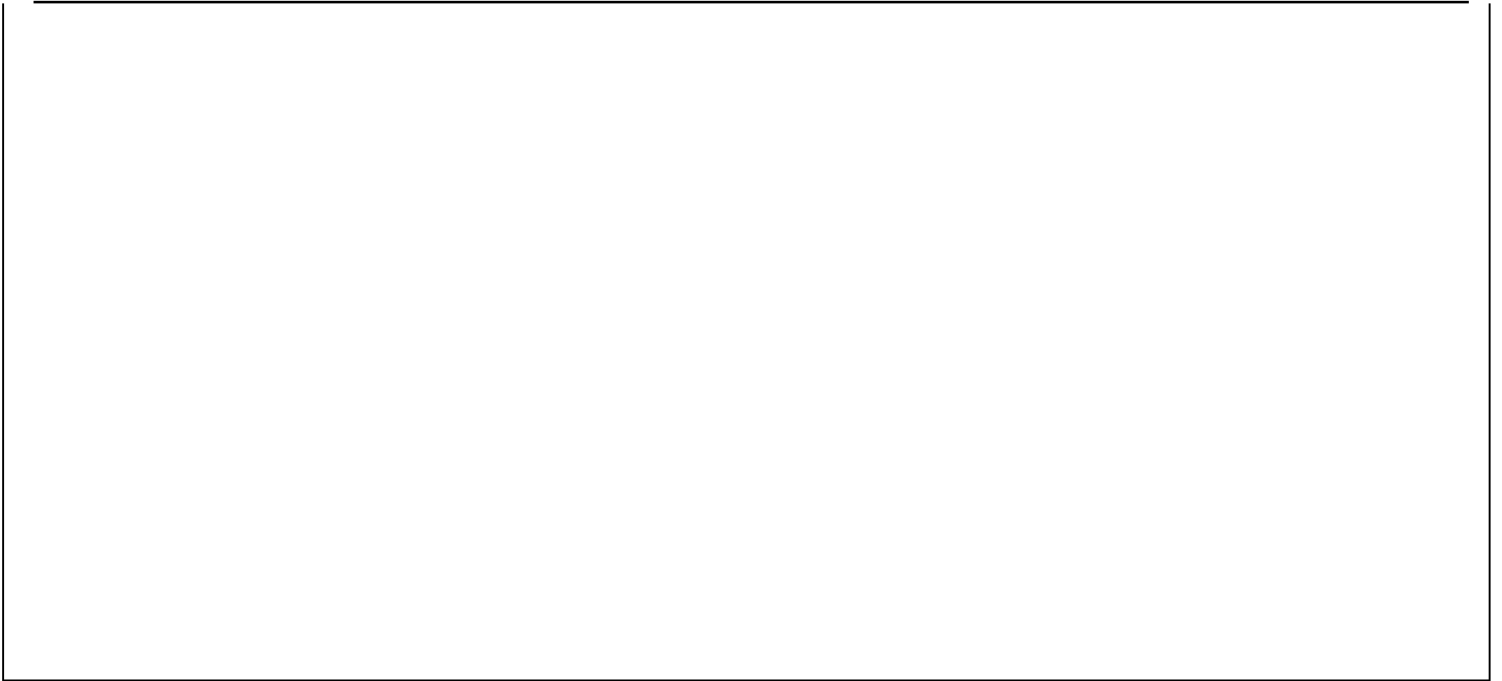
663B2AB094D7F











MAJ 13 2024 09:26AM

Deltagare

A large empty rectangular box intended for listing participants.





Maj 08 2024 09:43AM	Oskar Ståhl skickade dokumentet till deltagarna
Maj 08 2024 10:54AM	Leif Östnell granskade dokumentet:
Maj 08 2024 10:54AM	 Leif Ingvar Östnell signerade dokumentet
Maj 09 2024 12:42AM	Anel Hot granskade dokumentet:
Maj 09 2024 12:42AM	 Anel Hot signerade dokumentet
Maj 08 2024 01:12PM	Liselotte Persson granskade dokumentet:
Maj 08 2024 01:15PM	 EVA ANNELI LISELOTTE PERSSON signerade dokumentet
Maj 08 2024 10:05AM	Marie-Annie Booth granskade dokumentet:
Maj 08 2024 10:08AM	 MARIE-ANNE BOOTH signerade dokumentet
Maj 08 2024 06:34PM	Johnny Hellberg granskade dokumentet:
Maj 12 2024 02:13PM	 JOHNNY HELLBERG signerade dokumentet
Maj 08 2024 08:25PM	Miriam Harivandy granskade dokumentet:
Maj 08 2024 08:26PM	 MIRIAM HARIVANDY signerade dokumentet
Maj 08 2024 04:31PM	Bengt Skånhamre granskade dokumentet:
Maj 08 2024 04:33PM	 BENGT SKÅNHAMRE signerade dokumentet
Maj 12 2024 10:11PM	Karin Persson granskade dokumentet:
Maj 12 2024 10:23PM	 Karin Persson signerade dokumentet
Maj 12 2024 02:38PM	Britt-Inger Jönsson granskade dokumentet:
Maj 12 2024 02:39PM	 BRITT INGER JÖNSSON signerade dokumentet
Maj 12 2024 04:08PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 13 2024 09:26AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 13 2024 09:26AM	Dokumentet har signerats

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Per Albins Hem i Malmö, org.nr 746000-5569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Per Albins Hem i Malmö för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar**Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning HSB Bostadsrättsförening Per Albins Hem i Malmö för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 tryggsätt.

Revisorernas 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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 prövar 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 den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Karin Persson
Förtroendevald revisor

Britt-Inger Jönsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse - HSB Per Albins hem

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 13 2024 09:26AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION




DOKUMENTNUMMER:

663B2973A6318

MAJ 13 2024 09:26AM

Deltagare



Maj 08 2024 09:30AM	Oskar Ståhl skickade dokumentet till deltagarna
Maj 08 2024 10:43AM	Britt-Inger Jönsson granskade dokumentet:
Maj 08 2024 10:46AM	 BRITT INGER JÖNSSON signerade dokumentet
Maj 08 2024 05:35PM	Karin Persson granskade dokumentet:
Maj 08 2024 05:45PM	 Karin Persson signerade dokumentet
Maj 12 2024 04:08PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 13 2024 09:26AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 13 2024 09:26AM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

