



## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Bostadsrättsförening Hilleröd i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hilleröd i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5619 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-31.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ängdala 3	1949-11-10	1951
Hilleröd 1	1949-11-10	1951
Hilleröd 2	1949-11-10	1951
<b>Totalt 3 objekt</b>		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	lokaler (hyresrätt)	123
18	p-platser	0
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3498
<b>Totalt 91 objekt</b>		<b>3621</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 40 st 2 rok, 15 st 3 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anette Åkesson	Ordförande	2014-10-02	
Ingemar Hägerfjord	Ledamot	2022-05-18	
Thomas Hörstedt	Ledamot	2015-03-13	
Carina Ekdahl	Ledamot	2014-10-02	
Mattias Norén	Ledamot	2016-02-02	
Åsa Stävsjö	Suppleant	2022-05-18	2023-02-21
John Olsson	Suppleant	2022-05-18	2023-02-21
Niklas Hellqvist	Suppleant	2023-02-21	
Anna Louise Gör Johnsson	Suppleant	2023-02-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anette Åkesson och Mattias Norén samt suppleanter Louise Johnsson och Niklas Hellqvist.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Thomas Hörstedt, Anette Åkesson, Carina Ekdahl, Mattias Norén.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Carl-Gustaf Schultz, Josefine Eleono Flodqvist med Rosa Kovacs som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Filippa Kugelberg (sammankallande) och Tina Walfridsson valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 13 februari 2023. På stämman deltog 24 röstberättigade, ingen fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-05.

För att säkerställa att måsbeståndet inte ökar har föreningen tecknat avtal med Anticimex, som kommer och plockar måsagg under den period på våren då det är tillåtet.

Vår trädgårdsmästare går årligen igenom vår utemiljö och ger oss förslag på förbättringar och råd om hur vi ska bäst bevara vår fina trädgård.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 5 maj 2023. Vid besiktningen beslöts att flytta fram en del

betongarbete Pilåkersvägen 7 A & B. I övrigt framkom inga åtgärder utöver vad som ligger i underhållsplanen nödvändiga.

Våren/sommaren utfördes ett byte av styrsystem/programvara för reglering av värme och varmvatten. I samband med bytet beslöt styrelsen att tidigarelägga byte av ventiler till radiatorer.

#### Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen har varit aktiv i sju år.

Vid intresse av att vara med i trädgårdsgruppen kan man kontakta Jessica Trulsson, Ängdalavägen 28.

#### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 874 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den upprättade budgeten för 2023/2024 visade ett höjningsbehov och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 5 % fr o m 2023-10-01.

Styrelsen ansökte om elstöd, vilket beviljades och har utbetalts till föreningens skattekonto med 122 171 kr.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år men då räntekostnaderna har höjts kraftigt ansåg styrelsen att en höjning utöver det normala var nödvändigt.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 825 000. Under året har föreningen amorterat 1 082 000 kr. Kommande år kommer amorteringen vara 200 000 kr/år, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 69 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.

#### Kommentarer till Årets resultat

Resultatet följer det som har varit budgeterat, och styrelsen analyserar budgeten vid varje styrelsemöte.

#### Medlemsinformation

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 85 medlemmar (82 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att fler än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen, dock ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2012	Nya fjärrvärmecentraler och ny värmekulvert.
2012	Sop skåp vid parkeringen vid Ängdalavägen i samband med införande av sopsortering av mat- och restavfall.
2013	Inreglering av värme
2013/2014	Omfogning av fasader samt byte av tak
2016	Byte av radiatorventiler samt ny injustering av värme.
2016	OKV, Obligatorisk VentilationsKontroll samt rensning av ventilationskanaler
2016	Trädgårdsanläggning, påbörjad
2017	Trädgårdsanläggning, avslutad
2017	Spolning och filmning av våra stammar.
2018	Asfaltering av uppfart till parkering
2019	Relining
2020	Nya entrédörrar i ek
2020/2021	Målning/renovering av trapphus och källare
2020/2021	Byte av belysning i källare och trapphus.
2020/2021	Byte av passagesystem.
2021	Nytt seriekopplat brandlarmsystem och ny utrymningsbelysning i källarna.
2021	Automatisk släckutrustning (sprinkler) i återvinningsrummet
2021	Ny nödbelysning i trapphusen i punkthusen
2022	OVK, Obligatorisk VentilationsKontroll samt rensning av ventilationskanaler.

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

Styrelsen uppdaterar underhållsplanen årligen och de närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder, se nedan  
Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel, samt lån.

Årtal	Ändamål
2025/2026	Byte av fönster och balkongdörrar
2029/2030	Byte av värmeledningar och ventiler till värmeledningar
2029/2030	Byte av radiatorer och ventiler till radiatorer

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 82.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 85.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	270	263	215	234	190
Skuldsättning, kr/kvm	3 818	4 117	4 428	4 538	3 640
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	5
Energikostnad, kr/kvm	308	294	272	266	284
Driftskostnad, kr/kvm	772	708	703	626	719
Årsavgifter, kr/kvm	874	854	833	805	781
Totala intäkter, kr/kvm	1 042	971	917	860	909
Nettoomsättning, tkr	3 772	3 515	3 322	3 114	3 290
Resultat efter finansiella poster, tkr	134	142	-365	285	-18
Soliditet, %	23	22	20	21	23

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

**Driftskostnad:** Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

**Årsavgifter:** Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	103 000	0	0	103 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 164 372	0	176 500	2 340 872
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 267 372</b>	<b>0</b>	<b>176 500</b>	<b>2 443 872</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 874 968	142 140	-176 500	1 840 608
Årets resultat, kr	142 140	-142 140	134 497	134 497
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 017 108</b>	<b>0</b>	<b>-42 003</b>	<b>1 975 105</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 284 480</b>	<b>0</b>	<b>134 497</b>	<b>4 418 977</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 314 000 kr samt ianspråktagande skett med 137 500 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	2 017 108
Årets resultat, kr	134 497
Reservation till underhållsfond, kr	-314 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	137 500
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 975 105</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 975 105</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 650 241	3 514 982
Övriga intäkter	3	122 171	0
		<b>3 772 412</b>	<b>3 514 982</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-123 605	-114 060
Planerat underhåll	5	-137 500	-104 233
Fastighetsavgift/skatt		-117 260	-112 360
Driftskostnader	6	-1 980 424	-1 821 494
Övriga kostnader	7	-291 596	-230 204
Personalkostnader	8, 9	-147 912	-141 501
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-704 392	-704 463
		<b>-3 502 689</b>	<b>-3 228 315</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>269 723</b>	<b>286 667</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 651	1 169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 877	-145 696
		<b>-135 226</b>	<b>-144 527</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>134 497</b>	<b>142 140</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	17 530 562	18 234 949
		<b>17 530 562</b>	<b>18 234 949</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 531 062</b>	<b>18 235 449</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 313	1 894
Avräkningskonto HSB Malmö		1 156 111	1 463 150
Övriga fordringar		136 219	14 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	89 498	92 634
		<b>1 383 141</b>	<b>1 572 030</b>
<i>Kassa och bank</i>		5 239	14 032
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 388 380</b>	<b>1 586 062</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 919 442</b>	<b>19 821 511</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		103 000	103 000
Fond för yttre underhåll	13	2 340 872	2 164 372
		<b>2 443 872</b>	<b>2 267 372</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst		1 840 608	1 874 968
Årets resultat		134 497	142 140
		<b>1 975 105</b>	<b>2 017 108</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 418 977</b>	<b>4 284 480</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	3 550 000	10 725 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 550 000</b>	<b>10 725 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	10 275 000	4 182 000
Leverantörsskulder		96 910	73 998
Aktuella skatteskulder		16 237	14 041
Övriga skulder		28 270	28 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	534 048	513 338
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 950 465</b>	<b>4 812 031</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 919 442</b>	<b>19 821 511</b>

**Kassaflödesanalys**

Not

2022-09-01  
-2023-08-312021-09-01  
-2022-08-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

134 497

142 140

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

704 392

704 463

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital****838 889****846 603****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-118 150

-3 723

Förändring av kortfristiga skulder

45 429

95 652

**Kassaflöde från den löpande verksamheten****766 168****938 532****Finansieringsverksamheten**

Ökning (+) och minskning (-) av skulder till kreditinstitut

-1 082 000

-1 125 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten****-1 082 000****-1 125 000****Årets kassaflöde****-315 832****-186 468****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 477 182

1 663 649

**Likvida medel vid årets slut****1 161 350****1 477 181**

## 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 föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022/2023.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 49 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2.5 %.

#### Inventarier

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

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

#### Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

#### Not Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Årsavgifter bostäder	3 055 612	2 986 160
Hysesintäkter	93 348	80 494
Årsavgift el	237 568	198 265
Övriga intäkter	121 753	108 103
Bredband	141 960	141 960
	<b>3 650 241</b>	<b>3 514 982</b>

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Erhållna bidrag	122 171	0
	<b>122 171</b>	<b>0</b>

**Not 4 Reparationer**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Reparationer, bostäder	19 321	1 498
Reparationer av gemensamma utrymmen	29 255	45 470
Löpande underhåll tvättutrustning	13 681	15 699
Reparationer av installationer	11 468	4 690
Löpande underhåll Va/sanitet	3 333	17 337
Reparationer el/tele	15 975	0
Reparationer av byggnader utvändigt	9 694	1 000
Reparation av markytor	3 928	7 114
Reparation övrigt	16 950	21 250
Öresutjämning	0	2
	<b>123 605</b>	<b>114 060</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Periodiskt underhåll ventilation	0	50 256
Planerat UH av gemensamma utrymmen	0	53 976
Öresutjämning	0	1
Planerat UH Värme	137 500	0
	<b>137 500</b>	<b>104 233</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	510 087	443 702
El	344 429	288 755
Uppvärmning	589 394	603 446
Vatten	183 213	172 954
Sophämtning	112 885	106 225
Övriga avgifter (försäkring, kabel TV, bredband)	240 416	206 412
	<b>1 980 424</b>	<b>1 821 494</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
Förvaltningsarvoden	106 296	97 138
Revisionsarvoden	11 375	10 610
Övriga externa kostnader	173 924	122 456
Öresutjämning	1	0
	<b>291 596</b>	<b>230 204</b>

**Not 8 Medelantalet anställda**

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
Medelantalet anställda	0	0

**Not 9 Anställda och personalkostnader**

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	100 800	97 600
Revisionsarvode	10 500	9 860
Övriga kostnader anställda	7 875	6 586
	<b>119 175</b>	<b>114 046</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	28 737	27 455
	<b>28 737</b>	<b>27 455</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>147 912</b>	<b>141 501</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	27 809 352	27 809 352
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 809 352</b>	<b>27 809 352</b>
Ingående avskrivningar	-9 673 403	-8 968 940
Årets avskrivningar	-704 387	-704 463
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 377 790</b>	<b>-9 673 403</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 431 562</b>	<b>18 135 949</b>
Taxeringsvärden byggnader	40 337 000	40 337 000
Taxeringsvärden mark	34 266 000	34 266 000
	<b>74 603 000</b>	<b>74 603 000</b>
Bokfört värde byggnader	17 431 562	18 135 949
Bokfört värde mark	99 000	99 000
	<b>17 530 562</b>	<b>18 234 949</b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Andel HSB Malmö	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	692	774
Övr förutb kostn, uppl int	88 806	91 860
	<b>89 498</b>	<b>92 634</b>

**Not 13 Fond för yttre underhåll**

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	2 164 372	1 969 605
Avsättning	314 000	302 000
Ianspråktagande	-137 500	-107 233
	<b>2 340 872</b>	<b>2 164 372</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	2023-08-31	2022-08-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	16 432 000	16 432 000
	<b>16 432 000</b>	<b>16 432 000</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
SEB	0,97	2022-09-28	0	682 000
SEB	1,22	2024-03-28	7 075 000	7 175 000
SEB	0,76	2025-02-28	3 650 000	3 750 000
SEB	4,53	2024-08-28	3 100 000	3 300 000
			<b>13 825 000</b>	<b>14 907 000</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

10 275 000 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 1 082 000 kr

Beräknad skuld om 5 år 8 415 000 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	10 275 000	4 182 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	3 550 000	10 725 000
	<b>13 825 000</b>	<b>14 907 000</b>



**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Upplupna räntekostnader-lån	19 171	24 056
Förutbetalda hyror och avgifter	291 956	299 883
Öresutjämning	0	-1
Övriga upplupna kostnader	222 921	189 400
	<b>534 048</b>	<b>513 338</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Malmö

Anette Åkesson

Carina Ekdahl

Ingemar Hägerfjord

Thomas Hörstedt

Mattias Norén

Vår revisionsberättelse har lämnats

Afrodita Cristea BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl-Gustaf Schultz  
Av föreningen utsedd revisor

Josefine Eleono Flodqvist  
Av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hilleröd i Malmö, org.nr. 746000-5619

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hilleröd i Malmö för räkenskapsåret 20220901-20230831.

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 augusti 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hilleröd i Malmö för räkenskapsåret 20220901-20230831 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 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

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl-Gustaf Schultz  
Av föreningen vald revisor

Josefine Eleono Flodqvist  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Hilleröd i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANETTE ÅKESSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-11-27 kl. 16:56:29



**MATTIAS NORÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-27 kl. 21:51:37



**INGEMAR HÄGERFJORD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-04 kl. 09:40:15



**CARINA EKDAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-25 kl. 12:25:02



**THOMAS HÖRSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-30 kl. 16:15:06



**CARL-GUSTAF SCHULTZ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-12-15 kl. 14:40:11



**JOSEFINE ELEONO FLODQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-12-13 kl. 18:16:22



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-12-16 kl. 13:44:17



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Hilleröd i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CARL-GUSTAF SCHULTZ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-12-15 kl. 14:34:53



**JOSEFINE ELEONO FLODQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-12-13 kl. 18:18:40



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-12-16 kl. 13:43:36



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

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