



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Sölve i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Sölve i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6146 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ekot 11	1946-06-29	1939

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	19
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 477
Totalt 65 objekt		2 496

Föreningens lägenheter fördelas på: 34 st 1 rok, 30 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Persson	Ordförande	2013-06-26	
Irina Eriksson	Ledamot	2011-06-14	
Krister Eriksson	Ledamot	2013-06-27	
Magnus Botsjö	Ledamot	2023-09-29	
Ida Karlsson	Ledamot	2020-06-25	2024-06-12
Anton Pettersson	Ledamot	2018-10-24	
Bonnie Tallberg	Ledamot	2024-06-12	
Bonnie Tallberg	Suppleant	2023-09-29	2024-06-12
Ossian Gynther	Suppleant	2022-07-15	2024-06-12
Lucas Nanheden	Suppleant	2021-08-09	2024-06-12
Johanna Arderup	Suppleant	2023-09-29	2024-06-12
Johanna Nilsson	suppleant	2024-06-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Irina Eriksson, Krister Eriksson, Magnus Botsjö och Anton Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Krister Eriksson, Magnus Botsjö, Stefan Persson och Anton Pettersson.

Revisorer har varit: Johan Kjellgren med Anna Elisabet Ravelid som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Per Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R 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.

Avgiften höjdes med 12 procent 2025-04-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2019	Fasaden mot gården renoverades
2022	Solceller monterades på taket
2023	Portarna har bytts ut.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av fönster och balkongdörrar

Våra fönster och balkongdörrar saknar fungerande ventilation och måste bytas ut i tidigare än planerat.

Våra vattenburna handdukstorkar ska tas bort. Om vi lyckas besluta om det på stämman 2025 bör det kunna ske år 2026. Beroende på vad som beslutas kanske nya elektriska handdukstorkar ska sättas upp.

Vi ska undersöka vilket skick våra avlopp är i. Eventuellt måste avloppen renoveras och det kommer då förhoppningsvis hinnas med 2026.

Vi kommer förmodligen att behöva renovera eller byta våra branddörrar och eventuellt skapa nya brandceller för trapphusen. Detta kommer förmodligen inte att hinnas med förrän 2026.

Samtliga ovannämnda åtgärder kommer att påverka våra avgifter från 2026.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 82.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	290	343	319	342	350
Skuldsättning, kr/kvm	3 276	3 276	3 276	3 276	3 573
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 301	3 301	3 301	3 301	3 601
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	323	284	280	271	243
Årsavgifter, kr/kvm	1 045	977	921	921	921
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	96	99	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 053	1 103	1 000	997	994
Nettoomsättning, tkr	2 600	2 644	2 463	2 282	2 282
Resultat efter finansiella poster, tkr	206	644	502	594	603
Soliditet, %	41	40	37	35	30

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	78 000	0	0	78 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 179 092	0	-152 257	2 026 835
S:a bundet eget kapital, kr	2 257 092	0	-152 257	2 104 835
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 934 739	644 068	152 257	3 731 064
Årets resultat, kr	644 068	-644 068	206 115	206 115
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 578 807	0	358 372	3 937 179
S:a eget kapital, kr	5 835 899	0	206 115	6 042 014

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 41 000 kr samt ianspråktagande skett med 193 257 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	3 578 807
Årets resultat, kr	206 115
Reservation till underhållsfond, kr	-41 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	193 257
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 937 179

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 937 179

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	2 599 828	2 644 458
Övriga intäkter	3	27 835	107 816
		2 627 663	2 752 274
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-86 643	-139 781
Planerat underhåll		-193 257	0
Fastighetsavgift/skatt		-104 320	-101 696
Driftskostnader	5	-1 146 450	-1 122 436
Övriga kostnader	6	-212 950	-211 533
Personalkostnader	7	-111 639	-66 156
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-324 802	-282 656
		-2 180 061	-1 924 258
Rörelseresultat		447 602	828 016
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 248	3 552
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 735	-187 500
		-241 487	-183 948
Årets resultat		206 115	644 068

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	12 610 971	12 935 773
Pågående nyanläggningar och förskott	9	0	58 233
		12 610 971	12 994 006
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 611 471	12 994 506
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 341	14 466
Avräkningskonto HSB Malmö		2 005 131	1 348 393
Övriga fordringar	11	186 704	213 667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	34 642	37 066
		2 235 818	1 613 592
Summa omsättningstillgångar		2 235 818	1 613 592
SUMMA TILLGÅNGAR		14 847 289	14 608 098

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 000	78 000
Fond för yttre underhåll	13	2 026 835	2 179 092
		2 104 835	2 257 092
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 731 064	2 934 739
Årets resultat		206 115	644 068
		3 937 179	3 578 807
Summa eget kapital		6 042 014	5 835 899
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	1 549 134	6 176 820
Summa långfristiga skulder		1 549 134	6 176 820
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	6 627 686	2 000 000
Leverantörsskulder		171 732	0
Aktuella skatteskulder		9 955	13 018
Övriga skulder		3 651	2 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	443 117	579 958
Summa kortfristiga skulder		7 256 141	2 595 379
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 847 289	14 608 098

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

206 115

644 068

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

324 802

282 656

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****530 917****926 724****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

34 512

-179 494

Förändring av kortfristiga skulder

33 076

3 859

Kassaflöde från den löpande verksamheten**598 505****751 089****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

58 233

-1 716 586

Kassaflöde från investeringsverksamheten**58 233****-1 716 586****Årets kassaflöde****656 738****-965 497****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 348 393

2 313 890

Likvida medel vid årets slut**2 005 131****1 348 393**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:10 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

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.

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 2024.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 57 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 1,30 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 6 652 479 kr (fg år 6 652 479 kr)

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgiften ingår internet, kabel TV, vatten, värme och el debiteras enligt förbrukning.

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 419 200	2 419 200
Hysesintäkter	11 340	10 644
Bredband	52 992	52 992
El, moms	116 296	108 702
Kabel-TV	0	52 920
	2 599 828	2 644 458

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	16 367	21 054
Avgift andrahandsupplåtelse	11 468	16 206
Erhållna bidrag	0	70 556
	27 835	107 816

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande underhåll av bostäder	2 362	8 363
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	328	12 238
Löpande underhåll tvättutrustning	16 612	30 014
Löpande underhåll av installationer	0	863
Löpande underhåll Va/sanitet	0	14 200
Löpande underhåll värme	0	3 074
Löpande underhåll el	7 677	4 205
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	43 947	8 111
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	12 866	23 157
Löpande underhåll av markytor	0	32 832
Försäkringsskador	2 850	2 725
Öresutjämning	1	-1
	86 643	139 781

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	211 382	195 912
El	170 408	156 368
Uppvärmning	407 632	375 556
Vatten	227 496	177 183
Sophämtning	51 442	85 505
Övriga avgifter	78 090	131 911
Öresutjämning	0	1
	1 146 450	1 122 436

Not 6 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	128 742	124 162
Revisionsarvoden	15 177	12 809
Övriga kostnader	69 031	74 561
Öresutjämning	0	1
	212 950	211 533

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode*	79 647	44 822
Ersättningar till övriga förtroendevalda	6 000	6 000
	85 647	50 822
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	25 992	15 334
	25 992	15 334
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	111 639	66 156

* mindre utfall i fjol på grund av periodiseringar.

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 608 029	19 003 733
Årets investeringar portar	0	1 987 960
Årets investeringar solceller	0	616 336
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 608 029	21 608 029
Ingående avskrivningar	-8 897 256	-8 614 600
Årets avskrivningar	-324 802	-282 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 222 058	-8 897 256
Mark	225 000	225 000
Utgående värde mark	225 000	225 000
Bokfört värde byggnader och mark	12 610 971	12 935 773
Taxeringsvärden byggnader	24 800 000	24 800 000
Taxeringsvärden mark	16 600 000	16 600 000
	41 400 000	41 400 000
Bokfört värde byggnader	12 385 971	12 710 773
Bokfört värde mark	225 000	225 000
	12 610 971	12 935 773

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 233	945 943
Årets investeringar/ portar, solceller		1 716 586
Omklassificeringar till periodisk underhåll	-58 233	-2 604 296
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	58 233
Utgående redovisat värde	0	58 233

Not 10 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	186 704	118 299
Ingående moms	0	95 368
	186 704	213 667

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 642	37 066
	34 642	37 066

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	2 179 092	1 971 092
Avsättning	41 000	208 000
Ianspråktagande	-193 257	0
	2 026 835	2 179 092

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	10 496 000	10 496 000
	10 496 000	10 496 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Faktiska armorteringen under året för den totala skulden är 0 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	6 627 686	2 000 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	1 549 134	6 176 820
	8 176 820	8 176 820

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek	1,30	2026-10-23	1 549 134	1 549 134
Swedbank Hypotek	4,35	2025-11-25	2 927 686	2 927 686
Swedbank Hypotek	3,75	2025-09-25	2 000 000	2 000 000
SBAB	4,25	2025-01-14	1 700 000	1 700 000
			8 176 820	8 176 820

Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut uppgår till 8 176 820 kr.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	15 824	36 587
Förutbetalda hyror och avgifter	197 655	199 829
Upplupna kostnader-arvode, el,värme, vatten och renhållning	229 638	343 542
	443 117	579 958

Malmö den

Stefan Persson

Anton Pettersson

Magnus Botsjö

Irina Eriksson

Krister Eriksson

Bonnie Tallberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Alexandra Ong
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Kjellgren
av föreningen utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sölve i Malmö, org.nr. 746000-6146

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sölve i Malmö för räkenskapsåret 2024.

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 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 utsedd av HSB Riksförbund 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. 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.

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 Sölve i Malmö för räkenskapsåret 2024 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

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Kjellgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB:s Bostadsrättsförening Sölve i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 12:59:10



IRINA ALEXANDROVNA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 15:07:27



ANTON PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 11:44:44



KRISTER ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 14:14:08



MAGNUS BOTSJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 07:11:23



BONNIE TALLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 09:28:48



JOHAN KJELLGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 13:24:40



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 19:46:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB:s Bostadsrättsförening Sölve i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN KJELLGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 19:31:47



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 19:46:09



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.

[illegible]

