



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening
Vidar i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vidar i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5080 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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 1939. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Midgård 10	1939-06-30	1949

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	118
166	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 481
Totalt 169 objekt		6 599

Föreningens lägenheter fördelas på: 91 st 1 rok, 70 st 2 rok, 4 st 3 rok, 1 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Söderberg	Ordförande	2019-06-17	
Roger Evertsson	Ledamot	2022-03-09	
Johan Engström	Ledamot	2021-06-02	2024-02-23
Lisa Renntun	Ledamot	2021-06-02	
Christine Johansson	Ledamot	2022-03-09	2024-02-23
Adam Ingvarsson	Ledamot	2023-03-16	
Erik Harutunian	Ledamot	2024-02-23	
Linn Wöhl	Ledamot	2024-02-23	
Linn Wöhl	Suppleant	2023-03-16	2024-02-23
Miriama Christensen	Suppleant	2024-02-23	
Elias Durgé	Suppleant	2022-03-09	2024-02-23
Clara Dahlgren	Suppleant	2024-02-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Adam Ingvarsson, Erik Harutunian, Clara Dahlgren suppleant och Miriama Christensen suppleant.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roger Evertsson, Anders Söderberg, Adam Ingvarsson, Erik Harutunian och Linn Wöhl.

Revisorer har varit: Andrea Belusic Brezac, Joakim Bülow, avsagt sig uppdraget 8 oktober 2024 samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Eva Ann-Kristin Kratzer (sammankallande) och Jörgen Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-20. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Det hölls två extra stämmor, (stadgeändring) 13 maj 2024 och 17 juni 2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-10-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-10-01 är registrerad.

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 2024-03-15.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1990	Byte av samtliga fönster
1993	Byte av stammar för kall- och varmvatten samt varmvattencirkulation
1994	Byte el-system
2000	Omläggning av tak, renovering av balkonger, omputsning och målning av fasader, reparation av ventilationskanaler i kök och badrum (rostfria insatsrör har monterats i samtliga ventilationskanaler till kök och badrum).
2001	Upprustning av trädgård och markytor, installation av fastighetsnät
2003	Byte avloppsstammar, byte av ledningar för kall- och varmvatten inklusive varmvattencirkulation samt byte av ventiler, totalrenovering av badrum i samtliga lägenheter.
2006	Byte av radiatorventiler och termostater, installation av system för individuell mätning och debitering för värme- och varmvattenförbrukning.
2007	Ombyggnad av sophantering från sopnedkast till miljöstation.
2010	Ombyggnad av cykelgarage.
2011	Renovering av samtliga tvättstugor inklusive nya maskiner, automatisk tvättmedelsdosering och elektroniskt bokningssystem.
2015	Spolning av samtliga stammar i fastigheten och byte av stigarledningar för elnätet.
2016	Byte av mätare för individuell värme- och varmvattenförbrukning, byte av takbeläggning på takterrasserna, byte av plåt på skorstenarna, byte av trapphusarmatur och lagning av sprickor i fasaden.
2017	Installation av nytt passérsystem med porttelefon, byte till säkerhetsdörrar med nytt dörrfoder till samtliga lägenheter samt postboxar.
2018	Byte av samtliga hissar, målning av alla trapphus, nya radiatorer och anslagstavlor i trapphusen, nya entrédörrar samt ny utemiljö med en grillplats, fler cykelställ och bänkar.
2020	Byte av undercentral, handrattar på radiatorer och injustering av värme. Genomfört energideklaration för fastigheten. Justerat avrinningen från takterrasser och miljöhus. Smörjt och justerat lägenhetsdörrar, balkongdörrar och fönster. Genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK), åtgärdat anmärkningar och fått den godkänd. Infört gemensamt bredband (1000 Mbits/s för 56,25 kr/mån per lägenhet
2021	Relining av bottenplattans avloppsrör och ledningarna ut till gatan. Ny takpapp på och avrinning från cykelgaraget. Målning av gemensamma källarutrymmen.
2022	Installation av rökgasventilation i trapphus.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1 011 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för verksamhetsåret 2024/2025 upprättade budgeten visade ett behov av en avgiftshöjning med 5 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2024-10-01. Anledningen till höjningen var de fortsatt höga räntekostnaderna. I normalfallet anser styrelsen att avgifterna ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 354 396 kr. Under året har föreningen amorterat 662 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 35 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 både rörliga och bundna lån på olika bindningstider.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Under året har inga förändringar av styrelsens sammansättning skett.

Väsentliga avtal

Under året har ett serviceavtal tecknats med ALT Hiss AB.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen har på grund av det ekonomiska läget pausat både införandet av gemensamhetsel och åtgärder för tak, plåtdetaljer och skorsten.

Fastighetsförvaltare (tidigare vicevärd)

Agit Kizilkaya, Nabo (februari 2023 –)

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

Årtal	Åtgärd
2025	Införande av gemensamhetsel (i enlighet med stämmobeslut från 24 oktober 2022) och återupptagande av individuell varmvattenmätning.
2026	Tätskikt och genomtagningar i takpapp, skorstens- och balkongplåtar.
2026	Installera solceller på fastighetens tak.
2030	Fasader, fönster och balkonger.

Styrelsens slutord

Verksamhetsåret 2023/2024 påverkades fortsättningsvis av prisökningar på tjänster och varor. De höga räntekostnaderna begränsar föreningens möjligheter för omfattande investeringar.

Söndag den 1 september 2024 bjöd styrelsen in till fika i parken och en handfull medlemmar dök upp. En grupp av seniora medlemmar har börjat träffas. De som önskar delta kan vända sig till valberedningens sammankallande eller styrelsen.

Under 2023 lämnade en medlem in ett klagomål till Malmö stads miljöförvaltning om att det var för varmt i dess lägenhet. Ärendet har först utretts av förvaltaren och därefter av en ventiltions- firma. Föreningen fick anlita en advokat för dialog med medlemmen och miljöförvaltningen. Vid upprättandet av denna förvaltningsberättelse var ärendet ännu inte avslutat.

Styrelsen har utvärderat teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, hanteringen av utemiljön och städets under året och kommit fram till att inom avtalet med Nabo avropa ytterligare ett år. Styrelsen är nöjda med städningen inne i fastigheten och kommer att fortsätta anlita Sydsvenska städ AB.

Föreningen dras fortfarande med höga kostnader för hantering av grovsopor, till exempel möbler, som lämnas i källar- och vindskorridorer samt i miljöhuset. Inga saker får på grund av brand- och utrymningsrisk ställas i gemensamma utrymmen. För att kunna slänga grovsopor tillhandahåller föreningen en container fyra gånger per år.

Slutligen vill styrelsen passa på att hälsa alla nya medlemmar välkomna till föreningen och tacka alla övriga för det gångna verksamhetsåret.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 229 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 218.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	222	189	209	235	218
Skuldsättning, kr/kvm	3 539	3 639	3 752	4 137	3 654
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 604	3 706	3 820	4 212	3 720
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	4
Energikostnad, kr/kvm	273	262	244	215	177
Årsavgifter, kr/kvm	1 011	926	905	869	852
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	94	93	95
Totala intäkter, kr/kvm	1 068	965	943	914	884
Nettoomsättning, tkr	6 842	6 266	6 033	5 915	5 801
Resultat efter finansiella poster, tkr	134	-151	-423	-8	122
Soliditet, %	14	13	13	13	15

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års resultat enligt stämman beslut	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	137 177	0	0	137 177
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 995 266	0	271 938	2 267 204
S:a bundet eget kapital, kr	2 132 443	0	271 938	2 404 381
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 794 733	-151 066	-271 938	1 371 730
Årets resultat, kr	-151 066	151 066	133 939	133 939
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 643 667	0	-137 999	1 505 669
S:a eget kapital, kr	3 776 110	0	133 939	3 910 050

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 228 063 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 643 667
Årets resultat, kr	133 939
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	228 063
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	1 505 669

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 505 669

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

Resultaträkning

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

6 842 246

6 266 485

Övriga intäkter

3

203 754

103 233

7 046 000**6 369 718****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-400 631

-340 261

Planerat underhåll

5

-228 062

-217 978

Fastighetsavgift/skatt

-264 610

-264 610

Driftskostnader

6

-3 246 656

-3 054 129

Övriga kostnader

7

-669 032

-803 519

Personalkostnader

8, 9

-265 794

-287 306

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 182 769

-1 182 769

-6 257 554**-6 150 572****Rörelseresultat****788 446****219 146****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

4 755

1 644

Räntekostnader och liknande resultatposter

-659 261

-371 858

-654 506**-370 214****Årets resultat****133 939****-151 066**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	25 956 039	27 138 807
		25 956 039	27 138 807
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	991	991
		991	991
Summa anläggningstillgångar		25 957 030	27 139 798
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 052	1 113
Avgifts- och hyresfordringar		4 258	1 313
Avräkningskonto HSB Malmö		2 429 539	1 798 956
Övriga fordringar	12	109 609	22 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	135 195	116 658
		2 686 653	1 941 016
Summa omsättningstillgångar		2 686 653	1 941 016
SUMMA TILLGÅNGAR		28 643 683	29 080 814

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		137 177	137 177
Fond för yttre underhåll	14	2 267 204	1 995 266
		2 404 381	2 132 443
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 371 730	1 794 733
Årets resultat		133 939	-151 066
		1 505 669	1 643 667
Summa eget kapital		3 910 050	3 776 110
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	977 893	11 275 000
Summa långfristiga skulder		977 893	11 275 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	22 376 503	12 741 896
Leverantörsskulder		189 150	113 469
Aktuella skatteskulder		9 927	16 593
Övriga skulder	18	46 024	46 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 134 136	1 111 662
Summa kortfristiga skulder		23 755 740	14 029 704
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 643 683	29 080 814

Kassaflödesanalys

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

133 939

-151 066

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 182 769

1 182 769

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****1 316 708****1 031 703****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-115 054

-58 503

Förändring av kortfristiga skulder

91 429

32 233

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 293 083****1 005 433****Finansieringsverksamheten**

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

-662 500

-742 714

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-662 500****-742 714****Årets kassaflöde****630 583****262 719****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 798 956

1 536 237

Likvida medel vid årets slut**2 429 539****1 798 956**

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 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 47 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 2,7 %.

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.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1 475 347 kr (fg år 1 475 347 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Årsavgifter bostäder	6 436 868	5 887 158
Årsavgifter lokaler, ej moms	283 722	259 471
Hyror förråd	8 760	6 960
Bredbandsabonnemang	112 896	112 896
	6 842 246	6 266 485

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Övriga intäkter (Överlåtelseavgift, pant, andrahandsupplåtelse)	125 490	74 209
Ersättning från försäkringsbolag	0	29 024
Erhållna bidrag	78 264	0
	203 754	103 233

Not 4 Reparationer

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Löpande UH bostäder	8 440	19 284
Löpande UH av gemensamma utrymmen	16 747	33 262
Löpande underhåll tvättutrustning	122 342	38 901
Löpande UH av installationer	67 353	2 286
Löpande underhåll Va/sanitet	32 524	159 456
Löpande UH, värme	0	4 302
Löpande UH, ventilation	11 069	5 295
Löpande UH el/tele	14 063	13 187
Löpande UH av byggnader utvändigt	15 211	19 649
Löpande UH av markytor	9 682	15 585
Reparation övrigt	0	6 511
Löpande UH hissar	82 076	0
Reparation försäkringsärende	19 155	18 934
Löpande underhåll passagesystem	1 969	3 609
	400 631	340 261

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Planerat uh av gemensamma utrymmen	0	80 065
Planerat uh va/sanitet	123 812	0
Planerat uh av byggnader utvändigt	0	137 912
Planerat uh av markytor	104 250	0
Öresutjämning	1	1
	228 063	217 978

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	835 557	548 550
El	251 610	320 868
Uppvärmning	1 060 786	989 919
Vatten och avlopp / VA	492 128	417 732
Sophämtning	223 415	257 442
Övrigt	383 160	519 618
	3 246 656	3 054 129

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Förvaltningsarvoden	199 612	198 680
Revisionsarvoden	16 620	16 046
Övriga externa kostnader	452 800	588 793
	669 032	803 519

Not 8 Medelantalet anställda

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Medelantalet anställda	0	0

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	156 230	159 670
Revisionsarvode*	27 070	37 150
Löner och andra ersättningar	22 860	23 610
	206 160	220 430
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	59 634	66 876
	59 634	66 876
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	265 794	287 306

*mindre utfall i år på grund av periodiseringar ifjol.

Not 10 Byggnader och Mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	43 927 373	43 927 373
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 927 373	43 927 373
Ingående avskrivningar	-16 942 184	-15 759 415
Årets avskrivningar	-1 182 769	-1 182 769
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 124 953	-16 942 184
Utgående redovisat värde	25 802 420	26 985 189
Taxeringsvärden byggnader	54 320 000	54 320 000
Taxeringsvärden mark	30 241 000	30 241 000
	84 561 000	84 561 000
Bokfört värde byggnader	25 802 420	26 985 189
Bokfört värde mark	153 618	153 618
	25 956 038	27 138 807

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	991	500
Andel Fonus	491	491
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 482	991
Utgående redovisat värde	1 482	991

Not 12 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	109 609	22 976
	109 609	22 976

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 369	905
Övr förutb kostn, uppl int	133 826	115 752
Öresutjämning	0	1
	135 195	116 658

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	1 995 266	1 498 244
Avsättning	500 000	715 000
Ianspråktagande	-228 063	-217 978
öresutjämning	1	0
	2 267 204	1 995 266

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	28 939 000	28 939 000
	28 939 000	28 939 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Nordea	3,57	2025-07-21	3 728 000	3 928 000
SEB	1,02	2024-10-28	2 495 000	2 595 000
Stadshypotek	3,49	2025-07-30	1 077 893	1 177 893
Stadshypotek	4,03	2025-04-30	1 521 503	1 584 003
Stadshypotek	0,70	2024-12-01	8 780 000	8 780 000
Stadshypotek	4,06	2025-06-01	1 900 000	1 900 000
Stadshypotek	4,27	2024-10-30	3 852 000	4 052 000
			23 354 396	24 016 896

Not 17 Skulder till kreditinstitut

22 376 503 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 662 500 kr

Beräknad skuld om 5 år 20 041 896 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	22 376 503	12 741 896
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	977 893	11 275 000
	23 354 396	24 016 896

Not 18 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfond/inre fond	45 964	45 964
Påminnelser/överlåtelser till HSB	60	120
	46 024	46 084

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	63 443	69 362
Övriga upplupna kostnader	493 594	475 445
Förutbetalda hyror och avgifter	577 100	566 854
	1 134 137	1 111 661

Årsredovisning för brf Vidar i Malmö har av styrelsen tillsammans med revisorer, undertecknats med elektronisk signering.

Malmö

Anders Söderberg

Adam Ingvarsson

Erik Harutunian

Linn Wöhl

Roger Evertsson

Lisa Renntun

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

Valon Gashi BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andrea Belusic Brezac
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vidar i Malmö, org.nr. 746000-5080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vidar i Malmö för räkenskapsåret 20230901-20240831.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vidar i Malmö för räkenskapsåret 20230901-20240831 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andrea Belusic Brezac
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

ANDERS SÖDERBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-01-06 kl. 06:32:13



LISA RENNTUN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-17 kl. 17:28:42



ADAM INGVARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-18 kl. 10:22:55



ERIK HARUTUNIAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-06 kl. 09:47:37



LINN WÖHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-18 kl. 14:17:47



ROGER EVERTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-17 kl. 11:55:23



ANDREA BELUSIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-07 kl. 11:22:58



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-08 kl. 11:42:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

ANDREA BELUSIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-08 kl. 10:27:31



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-08 kl. 11:41:52



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.