



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening
Friheten i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Friheten i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5817 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Friheten 6	1949-05-21	1946

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
35	p-platser	0
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 565
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	27
Totalt 132 objekt		4 592

Föreningens lägenheter fördelas på: 37 st 1 rok, 55 st 2 rok, 4 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Innerstaden GA:42	G:A	716438-7933	14,89%	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bernt-Olof Larsson	Ordförande	2009-03-16	
Johnny Petersen	Ledamot	2013-04-14	
Claus Lütgebaucks	Ledamot	2012-03-28	
Jörgen Andersson	Ledamot	2016-06-20	
Maria Carlsson	Ledamot	2024-03-08	2024-10-25
Staffan Torstensson	Ledamot	2024-10-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonny Petersen och Staffan Torstensson .

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Johnny Petersen, Bernt-Olof Larsson, Claus Lütgebaucks och Maria Carlsson.

Revisorer har varit: Peter Bako med Karolina Löfstedt som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Linnéa Larsson (sammanställande), Wiktor Bergh samt Linnea Sandberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-13. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 8 % fr o m 1 januari 2025.

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 2024-08-06.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

1985: Nya vattenstammar

1995: Nya fönster+balkonger

2008: Nytt tak 12:an

2013: Grundvattenvärme installeras

2015: Gemensam el

2017: Köpte loss tomten från kommunen

2018: Renoverade fasader+tak 10:an

2021: Relinig avlopp

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

Byta av radiatorer+stammar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 107 och under året har det tillkommit 16 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 110.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	183	165	296	367	357
Skuldsättning, kr/kvm	5 728	5 807	5 850	4 922	4 943
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 728	5 807	5 850	4 922	4 943
Räntekänslighet, %	6	6	7	6	6
Energikostnad, kr/kvm	312	299	228	200	210
Årsavgifter, kr/kvm	1 005	957	888	880	869
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	90	95	95	92
Totala intäkter, kr/kvm	1 033	1 062	936	924	939
Nettoomsättning, tkr	4 653	4 435	4 125	4 085	4 034
Resultat efter finansiella poster, tkr	34	390	124	1 241	1 140
Soliditet, %	26	25	25	25	23

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	103 733	0	0	103 733
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 807 801	0	247 077	3 054 878
S:a bundet eget kapital, kr	2 911 534	0	247 077	3 158 611
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 117 268	389 913	-247 077	6 260 104
Årets resultat, kr	389 913	-389 913	33 736	33 736
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 507 181	0	-213 341	6 293 840
S:a eget kapital, kr	9 418 715	0	33 736	9 452 451

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 271 000 kr samt ianspråktagande skett med 23 923 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	6 507 181
Årets resultat, kr	33 736
Reservation till underhållsfond, kr	-271 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	23 923
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 293 840

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 293 840

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

Resultaträkning

Not

2023-09-01
-2024-08-312022-09-01
-2023-08-31**Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

4 652 763

4 434 837

Övriga intäkter

3

92 187

442 021

4 744 950**4 876 858****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-280 775

-195 772

Planerat underhåll

5

-23 922

-84 026

Fastighetsavgift/skatt

-157 770

-153 834

Driftskostnader

6

-2 350 293

-2 229 566

Övriga kostnader

7

-279 909

-357 658

Personalkostnader

8

-239 284

-176 244

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-679 304

-679 304

-4 011 257**-3 876 404****Rörelseresultat****733 693****1 000 454****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

32 773

6 699

Räntekostnader och liknande resultatposter

-732 731

-617 240

-699 958**-610 541****Årets resultat****33 736****389 913**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	33 264 305	33 938 961
Inventarier		32 532	37 180
		33 296 837	33 976 141
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		33 297 337	33 976 641
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 443	4 205
Avräkningskonto HSB Malmö		1 651 920	1 225 278
Övriga fordringar	11	18 324	402 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	155 546	106 238
		1 827 233	1 738 027
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 600 000	1 000 000
		1 600 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>		0	227 594
Summa omsättningstillgångar		3 427 233	2 965 621
SUMMA TILLGÅNGAR		36 724 570	36 942 262

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		103 733	103 733
Fond för yttre underhåll		3 054 878	2 807 801
		3 158 611	2 911 534
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		6 260 104	6 117 268
Årets resultat		33 736	389 913
		6 293 840	6 507 181
Summa eget kapital		9 452 451	9 418 715
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	10 057 508	17 272 083
Summa långfristiga skulder		10 057 508	17 272 083
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	16 247 083	9 392 508
Leverantörsskulder		89 572	65 561
Aktuella skatteskulder		18 208	14 332
Övriga skulder		780	720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	858 968	778 343
Summa kortfristiga skulder		17 214 611	10 251 464
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 724 570	36 942 262

Kassaflödesanalys

Not

2023-09-01
-2024-08-312022-09-01
-2023-08-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

33 736

389 913

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

679 304

679 304

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****713 040****1 069 217****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

337 436

-397 863

Förändring av kortfristiga skulder

108 572

137 470

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 159 048****808 824****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-360 000

-200 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-360 000****-200 000****Årets kassaflöde****799 048****608 824****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

2 452 872

1 844 048

Likvida medel vid årets slut**3 251 920****2 452 872**

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

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Till likvida medel räknas Avräkningskontot hos HSB, kortfristiga placeringar.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. Enligt ny 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 2,32 %.

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 0 kr (fg år 0 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	4 323 036	4 171 052
Årsavgifter lokaler, ej moms	60 976	58 836
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsreg	39 100	38 600
Årsavgift bostad el, moms	229 651	166 349
	4 652 763	4 434 837

I avgiften ingår värme, vatten och avlopp, sophantering, bredband och Kabel-TV. El debiteras enligt förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Andrahandsuthyrningsavgifter	20 258	13 308
Överlåtelseavgifter	18 149	9 191
Pantförskrivningsavgifter	6 015	4 599
Erhållna bidrag	0	385 173
Ersättning från försäkringsbolag	0	14 600
Övriga intäkter	47 765	15 150
	92 187	442 021

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Material i löpande underhåll	0	5 679
Löpande UH av gemensamma utrymmen	6 627	36 832
Löpande underhåll tvättutrustning	1 476	0
Löpande UH av installationer	5 449	0
Löpande underhåll Va/sanitet	1 864	6 141
Reparationer, Värme	67 704	38 331
Löpande UH, ventilation	6 672	0
Löpande UH el/tele	13 475	9 397
Löpande UH av byggnader utvändigt	0	66 233
Löpande UH av markytor	73 286	26 681
Reparation försäkringsärende	104 222	5 664
Löpande UH, TV/antennutrustning	0	812
	280 775	195 770

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	36 442
Periodiskt underhåll tvättutrustning	23 922	0
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	0	47 583
	23 922	84 025

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	461 466	431 764
El	927 763	947 101
Uppvärmning	190 143	159 977
Vatten och avlopp / VA	315 203	267 143
Sophämtning, avfall, renhållning	129 324	183 272
Övriga avgifter	286 206	240 309
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	40 188	0
	2 350 293	2 229 566

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	157 138	190 780
Revisionsarvoden	11 875	36 918
Övriga externa kostnader	110 896	129 961
	279 909	357 659

I övriga kostnader ingår kostnader för överlåtelse- och pantsättningsavgifter, förbrukningsinventarier mm.

Not 8 Personalkostnader och arvoden

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	142 150	102 095
Revisionsarvode	11 429	11 010
Arvoden övriga förtroendevalda och andra ersättningar	33 184	27 628
	186 763	140 733
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	52 521	35 511
	52 521	35 511
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	239 284	176 244

Not 9 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	29 041 587	29 041 587
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 041 587	29 041 587
Ingående avskrivningar	-10 595 625	-9 920 969
Årets avskrivningar	-674 656	-674 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 270 281	-10 595 625
Mark	15 493 000	15 493 000
Utgående ackumulerade Mark	15 493 000	15 493 000
Utgående redovisat värde	33 264 306	33 938 962
Taxeringsvärden byggnader	36 129 000	36 129 000
Taxeringsvärden mark	21 600 000	21 600 000
	57 729 000	57 729 000
Bokfört värde byggnader	17 771 305	18 445 962
Bokfört värde mark	15 493 000	15 493 000
	33 264 305	33 938 962

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	18 324	402 306
	18 324	402 306

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	27 075	4 679
Uppl. intäkter gällande IMD el	75 305	51 522
Övriga förutbetalda kostnader	53 166	50 037
	155 546	106 238

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2024-08-31	2023-08-31
Kortfristiga placeringar	1 600 000	1 000 000
	1 600 000	1 000 000

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	27 100 000	27 100 000
	27 100 000	27 100 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Stadshypotek	3,81	2026-03-01	1 032 508	1 132 508
Stadshypotek	0,86	2026-03-30	5 000 000	5 000 000
SBAB	2,90	2024-07-09	0	8 000 000
SBAB	4,45	2025-07-14	8 047 083	8 207 083
Stadshypotek	1,32	2029-09-30	4 225 000	4 325 000
Nordea	4,11	2025-07-09	8 000 000	
			26 304 591	26 664 591

Not 16 Skulder till kreditinstitut

16 247 083 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.

Amortering har gjorts med 360 000 kr under året.

Amortering de kommande 12 månaderna 520 000 kr.

Beräknad skuld om 5 år är 23 704 591 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	16 247 083	9 392 508
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år.	10 057 508	17 272 083
	26 304 591	26 664 591

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	128 437	114 902
Förutbetalda hyror och avgifter	388 805	396 360
Upplupna arvoden och sociala avgifter	137 540	95 007
Upplupen el	36 989	43 152
Upplupen värme	15 184	12 903
Upplupen vatten	28 003	24 023
Upplupen sophämtning	4 140	19 560
Beräknat arvode för revision	24 000	24 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	95 871	48 436
	858 969	778 343

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 17/9 - 2024 hade föreningen en extra stämma där Staffan Torstensson valdes till ny styrelseledamot.

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

Denna årsredovisning har signerats digitalt.

Malmö

Bernt-Olof Larsson
Ordförande

Claus Lûtgebaucks

Johnny Petersen

Jörgen Andersson

Staffan Torstensson

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

Valon Gashi
BoRevision av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Bako
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Friheten i Malmö, org.nr. 746000-5817

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Friheten 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Friheten 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Bako
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

BERNT-OLOF LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-01-15 kl. 12:14:34



JOHNNY PETERSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-15 kl. 07:50:21



JÖRGEN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-15 kl. 23:50:16



CLAUS LÜTGEBAUCKS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-13 kl. 18:44:32



STAFFAN ERIK TORSTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-15 kl. 11:23:54



PETER BAKO

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-16 kl. 00:26:27



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-17 kl. 16:29:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

PETER BAKO

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-16 kl. 00:30:34



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-17 kl. 16:28:40



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.