



ÅRSREDOVISNING

1/9 2023 – 31/8 2024

**HSB BRF
SKÖLDEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Brf Skölden i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Skölden i Malmö

Org nr 746000-5700

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2023-09-01 - 2024-08-31

föreningens **67:e** verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023/2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes mellan 1952-1957 med fastighetsbeteckning Ryggen 18 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Vattenverksvägen 27 A – G och Sperlingsgatan 10 A – B.

Bostadsrättsföreningen innehar följande avtalsrättigheter:

- Avtalsservitut Ut- och infart Akt: 55/1706
- Avloppslednings mm Akt: 12-IM1-55/1705.1

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos **Länsförsäkringar**. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

I fastigheten finns 2 st bostadshus och 9 st trapphus, dessutom har varje trapphus utrustats med hissar.

Föreningens 100st bostäder fördelar sig enligt följande:

15 st	1 r o k
59 st	2 r o k
27 st	3 r o k

Under 2024 tillkommer en bostadsrättslägenhet om ett rum och kök på 33 kvm.
Ett förrådsutrymme på Sperlingsgatan har omvandlats till en lägenhet med adressen Sperlingsgatan 10C. Lägenheten har nummer 106 med andelstalet 0.66

Lokaler, hyresrätt	6 st
Förråd	7 st
Garageplatser bil	23 st
Garageplatser MC	7 st
Parkeringsplatser	28 st
Total lägenhetsyta	5 550,5 kvm
Total lokalyta	1 041 kvm
Total garageyta	844 kvm
Total förrådsyta	155 kvm
Lägenheternas medelyta	55,18 kvm

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma **hölls den 22 februari 2024** i brf Sköldens föreningslokal.

Vid stämman närvarade 58 röstberättigade samt 15 stycken fullmakter. Totalt 73 röstberättigade.

KOMMENTAR TILL ÅRETS NEGATIVA RESULTAT

Årets negativa resultat beror på ökade driftkostnader och räntekostnader på grund av den ekonomiska situationen i världen. Samtidigt har föreningen utfört en hel del planerat underhåll för att hålla föreningens fastigheter i bra skick.

Vi planerar att höja avgifterna samt dra ner på några kostnader för att motverka framtida underskott.

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Christer Bauer
Ledamot	Mats Rydén
Ledamot	Magnus Engvall
Ledamot	Irene Blomqvist
Ledamot	Tomas Nilsson, utsedd av HSB
Suppleant	Simon Konstantinovic

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

FIRMATECKNARE TVÅ I FÖRENING

Vid verksamhetsårets slut Christer Bauer, Mats Rydén, Iréne Blomqvist och Magnus Engvall

REVISORER

Valda av föreningsstämman 22 februari -24. Ingrid Dahlqvist och Adisa Kukuljac

VALBEREDNING

Valda av föreningsstämman 23 februari -24. Elene Rydén och Cristina Hipp.

VICEVÄRD/VAKTMÄSTARE

Vice värd har under året varit Irene Blomqvist Mats Rydén och Fastighetsförvaltningen fram till årsskiftet SBC (Sveriges Bostadsrättscentrum) och från första januari -24 ny fastighetsförvaltare i Trennium fastighetsservice.

HÄNDELSE UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Vi har under året utfört nödvändiga större insatser vad gäller underhåll och investeringar enligt underhållsplan. Samtidigt som vi har haft oförutsedda utgifter för vårt värmesystem och ett högt ränteläge. Alla åtgärder under året har skett med befintliga medel utan ny belåning. Samtidigt har vi flyttat fram vissa insatser i underhållsplanen som kan vänta som t.ex att måla om i våra trapphus.

Under räkenskapsåret har översyn och fogning av tegelfasaden varit vår enskilt största kostnad. Efter inspektion av fasaden fick ca 50% av ytan nya fogar och ca en tredjedel av våra skorstenar. Övriga delen av fasaden är i godkänt skick och flyttas fram i underhållsplan.

Utöver detta har vi även haft oplanerade större utgifter med vårt grundvatten-värmesystem. Detta på grund av vattenbrist i de två brunnar som försörjer värmepumparna. För att åtgärda problemet tvingades vi borra djupare i brunnarna och fann åter igen tillräckligt med vatten på 100 m djup. Samtidigt passade vi på att rengöra värmeväxlaren vilket också är ett tidskrävande moment och därmed också kostsamt. Systemet fungerar nu tillfredsställande igen men innebär en hög oplanerad utgift. Problemet med värmepumparna medförde också ett ökat beroende av dyr fjärrvärme vilket i sin tur inneburit högre kostnad för föreningen.

En viktig verksamhet för styrelsen är att se över våra avtal och under året har vi tecknat ett nytt serviceavtal för våra hissar med Schindlers. Samtidigt har vi också påbörjat arbetet med en översyn av samtliga hissar under hösten 2024 – våren 2025.

Styrelsen har under året arbetat fortsatt med att färdigställa lokalen på baksidan av huset på Sperlingsgatan och den är nu besiktigad och klar. Därmed utgör den nu en lägenhet på 33 kvm, en etta med sovalkov med adressen Sperlingsgatan 10C. Avsikten är att sälja den och bättra på vår likviditet.

Vi har fortsatt vår satsning på vår trädgård och under året har jordförbättring och nya planteringar gjorts vid garagedriften och i form av kompletteringar på olika ställen runt fastigheten. Våra trädgårdsmöbler har setts över och målats om i gröna toner och rabatterna har blommat som aldrig förr. Enligt planering från tidigare år vill styrelsen låta bygga pergolas och skapa skugga på vår stora gård för att göra den mer attraktiv. Detta fick skjutas upp förra året och även detta på grund av oplanerade kostnader. Förra året var det ett större grävarbete på gaveln Sperlingsgatan för byte av dagvattenbrunn och rör och i år var det våra värmepumpar som gjorde anspråk på budgeten.

Grovtvättstugan har fått en ny Electrolux tvättmaskin och tillsammans med de nya tvättmaskinerna som vi investerade i förra året har vi nu väl uppdaterade tvättstugor.

Under året har vi likt föregående år haft framgång med att hyra ut vår föreningslokal. Inför året höjde vi hyran för utomstående vilket inte har lett till färre uthyrningar. Föreningslokalen inbringade nästan 115 000kr för räkenskapsåret. Detta är ett välkommet tillskott till föreningen. Intäkterna kommer nästan uteslutande från externa uthyrningar. Som medlem i föreningen kan du hyra lokalen för 500kr/dygn. Stort tack från styrelsen å hela föreningens vägnar till Cristina, Elene och Thea som har skött uthyrningen åt oss!

Vi har under året också investerat i ett nytt ventilationssystem i föreningslokalen då det gamla inte fungerade längre. Luftkvaliteten i lokalen uppfyller nu alla krav och det känns bra att lokalen i stor utsträckning kan bära sina egna kostnader.

Under året har en översyn och uppdatering av våra hyreskontrakt på garage- och parkeringsplatser skett. Vi har nu tydligare kontrakt och medlemmar boende i fastigheten

prioriteras. Tack till Göran för detta arbete och för den löpande handläggningen av våra garage- och parkeringsplatser.

Under året har vi slutfört investeringen i ny energisnål LED-belysning såväl inomhus som utomhus. I källare, tvättstugor och garage. Vi har en betydligt bättre upplyst fastighet på fasad, entréer och parkeringsplatser. Bra för en trygg miljö och för vår ekonomi.

Under året har vi börjat se över vår sopsortering. Vi behöver se över våra möjligheter till en enklare och effektivare sopsortering med målet att bli en mer miljövänlig förening och för att minska våra kostnader. 2025 höjer VA-Syd avgifterna och vi behöver bli bättre på avfallssortering och återvinning. Detta är alltså i hög grad en ekonomisk fråga för föreningen.

Vi har i vanlig ordning genomfört två medlemsträffar. I maj och i oktober. I maj regnade och stormade träffen bort men i oktober var vi ett stort gott gäng av gamla och nya medlemmar som hade en fin stund på stora gården i kvällen.

Den första onsdagen i månaden förutom sommarmånaderna har vi haft medlemsträffar i vår föreningslokal där styrelsen och alla vi i bostadsrättsföreningen haft möjlighet att prata om föreningen, ta en kaffe och lära känna varandra.

Som första förening i Kirseberg har vi under hösten 2024 installerat en Hjärtstartare. Den är tillgänglig för alla oss i huset och för allmänheten och placerad på baksidan av Sperlingsgatan på husväggen bredvid styrelserummet. Hjärtstartaren är registrerad hos hjärtstartarregistret och synlig i den offentliga kartan över hjärtstartare. Introduktion och genomgång av HLR för medlemmarna hölls i föreningslokalen i samband med att hjärtstartaren kom på plats.

UNDERHÅLL OCH INVESTERINGAR

Under året har föreningen genomfört följande investeringar och större underhållsåtgärder:

- Omfogning av tegelfasad och skorstenar på de delar av fastigheten med störst behov. Cirka 50 % av ytan.
- Investering i ny grovtvättmaskin.
- Borrningar efter bättre vattentillströmning av grundvatten i båda brunnarna som försörjer vårt värmepumpssystem samt rengöring av värmeväxlaren.
- Ny ventilation i föreningslokalen som uppfyller dagens krav på luftkvalitet.
- Installerat energieffektiva luftväxling- och kylningspumpar i våra två el-centraler för att få ner värmen och den brandrisk det medför.
- Färdigställt ombyggnaden av lokal till liten lägenhet på Sperlingsgatan 10C.
- Installation av energisnål LED-belysning både invändigt och utvändigt i hela fastigheten.
- Ventilationen i garaget reparerad och uppdaterad.

- Takrenovering av miljöhuset.
- Vindskydd och utemöbler renoverade och ommålade.
- Nyplantering vid nedfarten till garaget samt kompletterande av rabatter runt fastigheten.
- Rensat samtliga hängrännor på taken.
- Tecknat nytt underhållsavtal för våra hissar och påbörjat en övergripande översyn.

EKONOMI

Vår omvärld är fortsatt orolig och svår att överblicka såväl politiskt som ekonomiskt och även om det ljusnat har vi en osäker ekonomisk tid framför oss. Förra årets inflation och höjda räntor har sjunkit till en mer hanterbar situation men samtidigt är våra räntekostnader fortfarande betydligt högre än för två år sedan.

Från första januari 2025 höjs våra avgifter med 4%. Huvudsakliga skäl är att våra rörliga utgifter är fortsatt höga med ett fortsatt högt ränteläge och generellt högre omkostnader, en 25% höjning från EON för fjärrvärme samt en beräkning av kommande behov utifrån vår underhållsplan.

Med denna försiktiga höjning känner vi tillförsikt. Föreningen har god ekonomi och en förhållandevis låg belåning. Med liggande budget och prognos går vi starka och trygga in i ett nytt år. Budgetårets stora insatser och underhåll har kunnat genomföras med egna medel utan behov av att ta nya lån. Föreningens skulder uppgår till cirka 20 miljoner kronor uppdelade på två lån. Under våren 2025 ska ett av lånen bindas.

Ombyggnaden av förrådslokal till lägenhet med adressen Sperlingsgatan 10C har färdigställt och kommer att säljas och inbringa behövligt kapital till föreningen.

Även om värmepumparna just i år har belastat vår ekonomi håller vi på årsbasis nere våra kostnader för el och uppvärmning med vår grundvatten-varmeväxlare och våra solpaneler. Över vintern belastas dock vår ekonomi av att vi är mer beroende av fjärrvärme och el. Vår föreningslokal genererar ett tillskott till ekonomin och under budgetåret har lokalen inbringat 115 000 kronor i hyresintäkter.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 853 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2023/2024 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 5 %. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 790 250 kr. Under året har föreningen amorterat 1 480 000 kr.

MEDLEMMAR

Överlåtelse under året är 9 st.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut var 122 st. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

SLUTORD

Det pågår en generationsväxling i huset som blir allt tydligare. De 20 överlåtelse som ägt rum i fastigheten under de senaste två åren har en medelålder på drygt 30 år. Detta är en trevlig och naturlig utveckling som kanske påskyndas till viss del av Malmös förtätning där Kirseberg alltmer blir en integrerad och sammanbyggd del av staden och en alltmer eftertraktad stadsdel. Brf Skölden är i ett sådant framåtblickande perspektivet en attraktiv förening med en gedigen, välskött och vacker fastighet med sitt fina läge uppe på backarna och, inte minst, en ordnad ekonomi.

Att utveckla boendet i vårt hus handlar om att trivas och känna sig trygg. Det är lika viktigt som att fastigheten är välskött och har en budget i balans. Vi har de senaste åren förbättrat tryggheten med en bättre belysning runt hela vår fastighet och investerat i ett nytt väl fungerande passagesystem. Utöver detta behöver vi arbeta tillsammans för trivsel och trygghet. Att vi hälsar på varandra när vi möts i trappan, på gården eller i tvättstugan och växla några ord är en bra grund och alla idéer och tankar som kan bidra till en kul förening att bo i och större trivsel är välkomna. Vi har en fin föreningslokal som vi kan använda helt utan kostnad för gemensamma aktiviteter och ofta har vi mycket gemensamt när vi väl träffas och börjar prata med varandra. Kanske kan dessa intressen ta form i vår fastighet i form av träffar och aktiviteter.

Vi i styrelsen är tillgängliga, boende i huset och lätta att få tag i. Aktuella information kommer som nyhetsbrev en gång i månaden. Vi har också nyligen skapat en facebook-grupp för alla medlemmar som är ytterligare ett sätt att kommunicera oss emellan.

Med förhoppningar om ett bra 2025 för oss alla / Styrelsen.

Flerårsöversikt	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Sparande, kr/kvm	163	238	353	278	224
Skuldsättning, kr/kvm	3 002	3 227	3 318	3 424	3 219
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 587	3 855	3 964	4 091	3 846
Räntekänslighet %	4%	5%	5%	5%	5%
Energikostnad, kr/kvm	234	220	165	155	183
Årsavgifter, kr/kvm	853	820	816	757	758
Årsavgifter/totala intäkter, %	82%	78%	80%	80%	81%
Totala intäkter kr/kvm	868	882	853	789	784
Nettoomsättning i tkr	5 524	5 316	5 240	4 833	4 800
Resultat efter finansiella kostnader i tkr	-405	466	1 433	802	102
Soliditet %	39%	38%	36%	33%	33%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	143 980	1 220 860	3 668 941	8 113 954	465 502	13 613 237
Avsättning år 2023/24 yttre fond			393 000	-393 000		0
Ianspråktagande 2023/24 yttre fond			-815 467	815 467		0
Disposition av föregående års resultat:				465 502	-465 502	0
Årets resultat					-405 379	-405 379
Belopp vid årets utgång	143 980	1 220 860	3 246 474	9 001 923	-405 379	13 207 858

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 001 922
årets förlust	-405 379
	8 596 543
disponeras så att	
i ny räkning överföres	8 596 543
	8 596 543

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Not

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

Nettoomsättning

2

5 524 372

5 316 207

Övriga intäkter

3

197 145

495 460

5 721 517**5 811 667****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-709 945

-560 254

Planerat underhåll

5

-815 467

-436 163

Fastighetsavgift/skatt

-206 820

-202 720

Driftskostnader

6

-2 334 889

-2 378 449

Övriga kostnader

7

-470 754

-392 631

Personalkostnader

8, 9

-192 111

-238 823

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-852 737

-800 237

-5 582 723**-5 009 277****Rörelseresultat****138 794****802 390****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

81 328

49 326

Räntekostnader och liknande resultatposter

-625 500

-386 215

-544 172**-336 889****Årets resultat****-405 379****465 502**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	29 874 187	29 676 925
Pågående nyanläggningar	11	1 585 347	1 050 000
		31 459 534	30 726 925
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		31 460 034	30 727 425
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 902	68 807
Avräkningskonto HSB Malmö		899 227	1 277 337
Övriga fordringar	13	389	697 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	150 404	121 281
		1 067 922	2 165 343
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	2 010 500	3 010 500
		2 010 500	3 010 500
Summa omsättningstillgångar		3 078 422	5 175 843
SUMMA TILLGÅNGAR		34 538 456	35 903 268

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		143 980	143 980
Uppåtelseavgifter		1 220 860	1 220 860
Fond för yttre underhåll		3 246 474	3 668 941
		4 611 314	5 033 781
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		9 001 922	8 113 953
Årets resultat		-405 379	465 502
		8 596 543	8 579 455
Summa eget kapital		13 207 857	13 613 236
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	9 419 785	9 499 785
Summa långfristiga skulder		9 419 785	9 499 785
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	10 370 465	11 770 465
Leverantörsskulder		109 831	228 519
Aktuella skatteskulder		22 373	20 494
Övriga skulder	19	3 459	10 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 404 686	760 625
Summa kortfristiga skulder		11 910 814	12 790 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 538 456	35 903 268

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

-405 379

465 502

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

852 737

800 237

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****447 358****1 265 739****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

719 311

-418 092

Förändring av kortfristiga skulder

520 567

-47 674

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 687 236****799 973****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 091 597

-1 050 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-1 091 597****-1 050 000****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-1 480 000

-600 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-1 480 000****-600 000****Årets kassaflöde****-884 361****-850 027****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

4 277 337

5 127 364

Likvida medel vid årets slut**3 392 976****4 277 337**

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 56 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 1,8 %.

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.

Lånfristiga 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 5.359.771 kr (fg år 5.359.771 kr)

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgifter bostäder ingår värme, vatten och kabel-TV
Årsavgifterna för elen debiteras enligt individuell mätning och
baseras på förbrukning.

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder kapital	4 327 184	4 187 736
Hysesintäkter	817 122	789 213
Årsavgifter IMD el	380 066	339 258
	5 524 372	5 316 207

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Övriga intäkter	173 720	161 370
Elstöd	0	334 090
Ersättning från försäkringsbolag	23 425	0
	197 145	495 460

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande UH, lokaler	13 730	0
Löpande UH av gemensamma utrymmen	103 094	36 127
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	41 389	32 713
Löpande UH av installationer	7 601	0
Löpande UH, VA/sanitet	71 768	131 314
Löpande UH, värme	5 469	8 015
Löpande UH el/tele	40 034	70 527
Löpande UH hissar	99 807	99 448
Löpande UH av markytor	147 464	144 933
Löpande UH av garage	32 338	18 913
Reparationer, Ventilation	82 655	7 760
Löpande UH av byggnader utvändigt	28 891	5 480
Reparation försäkringsärende	35 705	5 025
	709 945	560 255

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat uh av gemensamma utrymmen	481 317	0
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	84 338	200 163
Planerat uh av installationer	158 625	0
Planerat uh av markytor	91 188	236 000
Periodiskt underhåll el	0	0
	815 468	436 163

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	420 416	445 844
El	654 649	796 541
Uppvärmning	509 440	343 468
Vatten och avlopp / VA	376 770	310 244
Sophämtning, avfall, renhållning	63 995	142 703
Övrigt	309 618	339 648
	2 334 888	2 378 448

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	157 293	137 684
Revisionsarvoden	19 125	19 250
Övriga externa kostnader	237 188	235 697
Konstaterade förluster på hyresfordringar	57 148	0
	470 754	392 631

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	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	134 896	166 923
Revisionsarvode	20 000	20 000
Löner och andra ersättningar	0	10 000
	154 896	196 923
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	37 215	41 900
	37 215	41 900
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	192 111	238 823

Not 10 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	45 583 425	45 583 425
Överfört från pågående	1 050 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 633 425	45 583 425
Ingående avskrivningar	-16 010 700	-15 210 463
Årets avskrivningar	-852 737	-800 237
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 863 437	-16 010 700
Ingående anskaffningsvärde mark	104 200	104 200
Bokfört värde mark	104 200	104 200
Utgående redovisat värde	29 874 188	29 676 925
Taxeringsvärden byggnader	52 451 000	52 451 000
Taxeringsvärden mark	25 331 000	25 331 000
	77 782 000	77 782 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

Inköp 2022/23 avser nya porttelefoner, aktivering sker i september 2023.

Inköp 2023/24 renoverig lägenhet till salu och ny belysningsarmatur samt renovering av tegelfogar.

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 050 000	0
Inköp	1 091 597	1 050 000
Aktivering av Porttelefoner till byggnader	-1 050 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 091 597	1 050 000
Utgående redovisat värde	1 091 597	1 050 000

Not 12 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 13 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	389	697 918
	389	697 918

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	39 376	32 721
Övr förutb kostn, uppl int	111 028	88 560
	150 404	121 281

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2024-08-31	2023-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	2 000 000	3 000 000
Egen BR, kortfristigt bruk	10 500	10 500
	2 010 500	3 010 500

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	26 558 000	26 558 000
	26 558 000	26 558 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
SEB	0,69	2024-03-28	0	11 690 465
SBAB	3,95	2026-03-17	9 499 785	9 579 785
SBAB	4,40	2025-03-28	10 290 465	0
			19 790 250	21 270 250

Not 18 Skulder till kreditinstitut

10 370 465kr 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 det kommande året för den totala skulden är 480 000 kr.

Beräknad skuld om 5 år 17 390 250 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	10 370 465	11 770 465
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	9 419 785	9 499 785
	19 790 250	21 270 250

Not 19 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Övrigt	3 459	10 144
	3 459	10 144

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	106 733	48 114
Övriga upplupna kostnader	842 534	292 760
Förutbetalda hyror och avgifter	455 420	419 751
	1 404 687	760 625

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

Malmö

Christer Bauer
Ordförande

Irene Blomqvist

Tomas Nilsson

Magnus Engvall

Mats Rydén

Vår revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB

Ingrid Dahlqvist
Av föreningen vald revisor

Adisa Kukuljac
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skölden i Malmö, org.nr. 746000-5700

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Skölden 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

Ingrid Dahlqvist
Av föreningen vald revisor

Adisa Kukuljac
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

CHRISTER BAUER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-01-31 kl. 16:26:33



MATS RYDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-31 kl. 16:54:42



MAGNUS ENGVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-31 kl. 17:43:39



TOMAS NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-31 kl. 21:30:49



IRENE BLOMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-31 kl. 19:53:18



ADISA KUKULJAC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-01 kl. 10:03:53



INGRID DAHLQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-01 kl. 09:28:07



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-02 kl. 12:09:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

ADISA KUKULJAC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-01 kl. 10:05:04



INGRID DAHLQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-01 kl. 09:14:18



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-02 kl. 12:09:43



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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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