



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Musköten i Malmö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Musköten i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5403 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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Musköten 5	1949-10-19	1950

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
25	p-platser	0
157	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 357
Totalt 182 objekt		9 357

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 134 st 2 rok, 22 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Olle Carlsson	Ordförande	2024-02-26	
Olle Carlsson	Ledamot	2023-03-03	
Björn Erik Rymark	Ordförande	2020-03-01	2024-02-26
Björn Erik Rymark	Ledamot	2019-02-25	
Pia Winnie Inge Johansson	Ledamot	2021-02-28	
Gert Jacobsson	Ledamot	2024-02-26	
Jytte Bonde	Ledamot	2021-02-28	
Bengt Skånhamre	Ledamot	2023-11-05	2024-02-26
Agneta Jönsson	Ledamot	2023-03-03	2024-02-26
Patrik Malmström	Ledamot	2024-02-26	
Rebecka Bengtsson	Ledamot	2018-03-15	2024-02-26
Susanne Lindblad	Suppleant	2023-03-03	
Lena Fant	Suppleant	2023-03-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Olle Carlsson, Patrik Malmström och Björn Rymark.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Olle Carlsson, Pia Winnie Inge Johansson, Jytte Bonde och Björn Erik Rymark.

Revisorer har varit: Anne Dahlin och Lena Hansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Maria Carlsson (sammankallande), Otto Christensson samt Ewa Granbacke, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-15. På stämman deltog 47 röstberättigade medlemmar varav en fullmakt. Extra stämma hålls 2024-04-20 där man behandlade nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

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 2024-05-15.

Under räkenskapsåret har föreningen färdigställt två nya lägenheter för boende. Dessa upplåts med bostadsrätt, varav den ena tillträdde den 14:e juni och den andra 6:e september (efter avslutat räkenskapsår). Bostadsrätterna har förmedlats av mäklare och marknadsföring av objekten har skett på sedvanligt vis på hemnet.se.

Nya stadgar antogs på årsstämman den 15:e februari och bekräftades på en extra stämma den 20:e april. De nya stadgarna har registerats och trätt i kraft. Stadgarna återfinns på föreningens hemsida.

Föreningen genomför en grundlig översyn av vår varmvattencirkulation (VVC), i syfte att komma åt problemen med förhöjda värden av legionella, samt återkommande läckage. Detta påbörjas under 2023 och beräknas bli klart under våren 2025.

Gert Jacobsson valdes som HSB-ledamot på ordinarie årsstämma den 15:e februari 2024.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda styrelsemöten och utöver det ett antal arbetsmöten. Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes den 15 maj, åtgärderna efter denna har genomförts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1989	Nya balkonger
1989	Nya fönster
1989	Tappvattenstammar
1989	Soprum i anslutning till entréerna byggdes
2009	Renovering av samtliga byggnaders tak
2011	Lekplats anlades
2012	Större översyn av värmesystemet
2014	Relining av avloppsstammar
2018	Omfogning av fasader, utbyte av hängrännor, stuprör och balkongtak.
2018	Utbyte av taken på våra soprum
2021	Taggsystem till vårt skalskydd, dvs alla ytterdörrar. Även källarinnerdörrarna öppnas med tagg. Digitala bokningstavlor till tvättstugor, bastu samt gästlägenhet med möjlighet att boka online.
2022	Nya kärlgarage till vår förpackningsåtervinning.
2023	Renovering av kolkällare
2023	Utbyte av samtliga el-stigare
2023	Utbyte av belysning i gemensamma utrymmen. LED-belysning med närvarovakt.
2023	Uppdatering av skyddsrummateriel
2022-2024	Modernisering av samtliga hissar
2022-2024	Ombyggnation av föreningens affärslokal till två nya lägenheter
2024	Nytt stängsel på parkeringen Vattenverksvägen / Musketörgatan
2024	Demontering och bortforsling av två stenmanglar

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

Årtal	Åtgärd
2023-	Översyn av VVC
2025-	Ommålning av trapphus, beräknas att påbörjas 2025
2025	Renovering av toaletterna i föreningens gemensamma utrymmen
2025	Uppfräschning av stensättning vid parkeringen Vattenverksvägen/Musketörgatan
2025	Ombyggnation av före detta mangelrum, till nya förråd

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den andra nya lägenheten tillträdde efter räkenskapsårets slut.

Bortkoppling av föreningens samtliga handdukstorkar har skett efter räkenskapsårets slut.

Att bo i Musköten

Styrelsen har under året anordnat några aktiviteter för alla boende, bland annat grillkväll, glöggmingel och trädgårdsdagar. Innergården används flitigt av oss som bor här och är ett bra sätt att lära känna sina grannar.

Motioner

I enlighet med motion på årsstämman, kommer två nya träd att planteras 2024/2025.

Tvättstugor

Tvättmaskiner, torktumlare och torkaggregat byts löpande efter behov och ålder.

Styrelsen vill tacka alla medlemmar för visat engagemang under det gångna året.

Försäkringar

Fastigheten (Musköten 5) är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar och förnyas årligen vid årsskiftet.

Föreningen har kollektivt upphandlat bostadsrättstillägg, vilket debiteras i samband med avgiften, vanligtvis i april.

Kommentar till årets förlust

Årets, relativt stora, negativa resultat har att göra med en restavskrivning på våra förra hissar. I samband med moderniseringen av våra hissar, blev det tvunget att skriva av de gamla till noll, vilket innebar en extra avskrivning om 358 380 kr. Utan denna avskrivning hade vi genererat ett blygsamt men positivt resultat.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 183.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 187.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	284	292	359	358	333
Skuldsättning, kr/kvm	7 182	6 667	6 333	5 635	5 758
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 182	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	268	244	217	207	197
Årsavgifter, kr/kvm	1 077	1 013	1 006	986	967
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 116	1 034	1 024	999	977
Nettoomsättning, tkr	10 204	9 721	9 630	9 398	9 185
Resultat efter finansiella poster, tkr	-303	-41	997	1 011	834
Soliditet, %	16	16	17	18	16

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

I årsavgifterna ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband.

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	272 668	0	1 106	273 774
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	848 894	848 894
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 808 482	0	-19 000	6 789 482
S:a bundet eget kapital, kr	7 081 150	0	831 000	7 912 150
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 624 380	-40 787	19 000	5 602 593
Årets resultat, kr	-40 787	40 787	-302 794	-302 794
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 583 593	0	-283 794	5 299 799
S:a eget kapital, kr	12 664 743	0	547 206	13 211 949

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 231 000 kr samt ianspråktagande skett med 250 000 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	5 583 593
Årets resultat, kr	-302 794
Reservation till underhållsfond, kr	-231 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	250 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 299 799

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 299 799

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

10 204 423

9 501 850

Övriga intäkter

3

168 467

219 533

10 372 890**9 721 383****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-551 628

-661 443

Planerat underhåll

5

-250 000

-510 256

Fastighetsavgift/skatt

-257 770

-251 415

Driftskostnader

6

-4 244 737

-3 979 899

Övriga kostnader

7

-490 814

-418 621

Personalkostnader

8, 9

-273 084

-268 100

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-2 331 348

-2 278 787

Övriga rörelsekostnader

-358 380

0

-8 757 761**-8 368 521****Rörelseresultat****1 615 129****1 352 862****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

74 303

9 659

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 992 225

-1 403 306

-1 917 922**-1 393 647****Årets resultat****-302 794****-40 787**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	73 759 586	58 843 313
Inventarier	11	54 814	82 220
Pågående nyanläggningar	12	0	13 180 402
		73 814 400	72 105 935
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		73 815 100	72 106 635
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 732	0
Avräkningskonto HSB Malmö		1 603 936	1 731 156
Övriga fordringar	14	24 927	110 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	106 683	108 296
		1 746 278	1 950 268
<i>Kassa och bank</i>		6 471 445	3 000 000
Summa omsättningstillgångar		8 217 723	4 950 268
SUMMA TILLGÅNGAR		82 032 823	77 056 902

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		273 774	272 668
Uppåtelseavgifter		848 894	0
Fond för yttre underhåll	16	6 789 482	6 808 482
		7 912 150	7 081 150
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		5 602 592	5 624 380
Årets resultat		-302 794	-40 787
		5 299 798	5 583 593
Summa eget kapital		13 211 948	12 664 743
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	55 599 140	45 412 448
Summa långfristiga skulder		55 599 140	45 412 448
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	11 180 642	17 292 203
Leverantörsskulder		190 895	231 933
Aktuella skatteskulder		19 345	12 990
Övriga skulder	20	30 492	6 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 800 361	1 436 566
Summa kortfristiga skulder		13 221 735	18 979 712
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 032 823	77 056 902

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

-302 794

-132

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 689 728

2 238 132

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****2 386 934****2 238 000****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

76 770

17 522

Förändring av kortfristiga skulder

353 583

-309 148

Kassaflöde från den löpande verksamheten**2 817 287****1 946 374****Investeringsverksamheten**

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

-3 548 192

-8 054 589

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-3 548 192****-8 054 589****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

4 075 131

3 139 433

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**4 075 131****3 139 433****Årets kassaflöde****3 344 226****-2 968 782****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

4 731 156

7 699 938

Likvida medel vid årets slut**8 075 382****4 731 156**

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 77 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 2,4 %.

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 28 840 470 kr (fg år 28 840 470 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Årsavgifter bostäder	10 016 278	9 381 900
Hyresintäkter och p-platser, ej momsreg	188 145	119 950
I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-tv	10 204 423	9 501 850

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Påminnelseavgift	420	240
Andrahandsuthyrningar	5 142	1 987
Överlåtelseavgift	9 791	21 481
Pantförskrivningsavgift	3 723	5 355
Övriga intäkter ej moms	17 519	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	94 665	57 015
Gästrum / Övernattningsrum	25 925	35 950
Övriga fakturerade kostnader	1 157	2 140
Erhållna bidrag	0	95 365
Ersättning från försäkringsbolag	10 125	0
	168 467	219 533

Not 4 Reparationer

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Löpande UH bostäder	40 255	17 734
Löpande UH av gemensamma utrymmen	2 388	37 554
Löpande underhåll tvättutrustning	116 519	10 767
Löpande underhåll Va/sanitet	306 207	255 941
Löpande UH, värme	1 801	91 533
Löpande UH, ventilation	4 075	0
Löpande UH el/tele	1 361	119 178
Löpande UH av byggnader utvändigt	3 591	13 011
Löpande UH av markytor	5 359	59 410
löpande underhåll tele/TV/installation	22 156	3 450
Löpande underhåll av hissar	39 885	52 866
Försäkringsskador	8 031	0
	551 628	661 443

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	415 628
Periodiskt utrymme tvättutrustning	0	94 628
Planerat uh va/sanitet	250 000	0
	250 000	510 256

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	888 759	785 550
El	372 095	363 084
Uppvärmning	1 576 626	1 459 381
Vatten och avlopp / VA	541 484	467 927
Sophämtning	166 859	176 852
Tomträttsavgifter	335 722	327 531
Fastighetsförsäkringar	167 081	152 233
Brandskyddskostnader	44 887	84 559
Bevakningskostnader	0	14 062
Kabel-TV	56 426	53 905
Bredband	94 800	94 814
	4 244 737	3 979 898

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	178 936	175 140
Revisionsarvoden	17 075	16 250
Medlemsavgift HSB Malmö	64 740	64 740
Energideklaration	15 926	17 625
Konsultarvoden	0	8 062
Fastighetsjour	25 102	22 726
Övriga externa	180 717	98 196
Avgifter för juridiska åtgärder	3 400	300
Kontorsmaterial och trycksaker	4 917	15 582
	490 814	418 621

Not 8 Medelantalet anställda

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -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	190 500	177 500
Revisionsarvode	12 480	11 400
Löner och andra ersättningar	30 423	29 570
	233 403	218 470
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	39 681	49 630
	39 681	49 630
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	273 084	268 100

Not 10 Byggnader och Mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	89 723 053	89 723 053
Utrangeringar, hissar	-1 280 791	
Överfört från Pågående och avser el	1 750 375	
Överfört från Pågående och avser hissar	12 222 619	
Överfört från Pågående och avser lokal ombyggnad	3 605 599	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 020 855	89 723 053
Ingående avskrivningar	-30 879 740	-28 628 360
Utrangering hissar	922 411	
Årets avskrivningar	-2 303 941	-2 251 380
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 261 270	-30 879 740
Utgående redovisat värde	73 759 586	58 843 312
Taxeringsvärden byggnader	83 327 000	83 327 000
Taxeringsvärden mark	43 185 000	43 185 000
	126 512 000	126 512 000

Not 11 Inventarier

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	137 034	137 034
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 034	137 034
Ingående avskrivningar	-54 814	-27 407
Årets avskrivningar	-27 407	-27 407
Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 221	-54 814
Utgående redovisat värde	54 814	82 220

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	13 180 402	5 125 813
Inköp	4 398 192	8 054 589
Överfört till el	-1 750 376	
Överfört till hissar	-12 222 619	
Överfört till lokaler ombyggnader	-3 605 599	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	13 180 402
Utgående redovisat värde	0	13 180 402

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Utgående redovisat värde	700	700

Not 14 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	24 927	110 816
	24 927	110 816

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 128	2 816
Övr förutb kostn, uppl int	105 555	105 480
	106 683	108 296

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	6 808 482	7 106 738
Avsättning	231 000	212 000
Anspråktagande	-250 000	-510 256
	6 789 482	6 808 482

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	69 471 000	60 452 000
	69 471 000	60 452 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
SBAB	2,46	2025-12-09	4 390 000	4 490 000
SBAB	1,13	2024-12-06	3 004 000	3 104 000
Stadshypotek	0,56	2024-12-30	6 528 630	6 528 630
SBAB	2,34	2025-09-16	3 489 023	3 639 023
SBAB	1,99	2023-10-30		4 402 394
Stadshypotek	0,93	2028-12-30	5 172 853	5 346 245
SBAB	1,5	2023-04-28		
Stadshypotek	0,9	2026-09-30	3 968 182	4 097 934
Swedbank	4,27	2026-02-25	7 460 000	7 700 000
Stadshypotek	3,79	2027-06-30	4 388 260	4 800 000
SBAB	3,87	2026-11-12	7 011 500	7 233 500
Stadshypotek	4,48	2024-04-30		6 400 425
Stadshypotek	4,476	2024-03-28		4 962 500
SBAB	4,29	2027-11-17	10 366 144	
Stadshypotek	3,53	2028-03-30	11 001 190	
			66 779 782	62 704 651

Not 19 Skulder till kreditinstitut

11 180 642 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 1 748 012 kr

Beräknad skuld om 5 år 58 039 722 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	11 180 642	17 292 203
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	55 599 140	45 412 448
	66 779 782	62 704 651

Not 20 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Depositioner	1 400	1 400
Övriga kortfristiga skulder	29 092	4 620
	30 492	6 020

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknat arvode för revision	17 000	16 300
Övriga upplupna kostnader	382 887	101 485
Förutbetalda hyror och avgifter	863 570	782 029
Upplupna arvoden	100 182	147 665
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	31 477	46 396
Upplupna räntekostnader	308 421	254 950
Upplupen el	28 476	26 269
Upplupen värme	68 345	61 471
	1 800 360	1 436 565

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

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Malmö

Olle Carlsson
Ordförande

Björn Erik Rymark

Patrik Malmström

Jytte bonde

Gert Jacobsson

Pia Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anne Dahlin
Av föreningen utsedd revisor

Lena Hansson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Musköten i Malmö, org.nr. 746000-5403

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Musköten i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31.

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 2024-08-31 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

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 Bostadsrättsförening Musköten i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31 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

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anne Dahlin
Av föreningen vald revisor

Lena Hansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

OLLE CARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-12-30 kl. 15:31:30



GERT JACOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-01 kl. 12:57:29



BJÖRN ERIK RYMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-30 kl. 15:43:17



JYTTE BONDE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-30 kl. 17:00:19



PATRIK MALMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-30 kl. 15:36:11



PIA WINNIE INGE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-30 kl. 19:36:09



LENA HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-01 kl. 17:45:20



ANNE DAHLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-01 kl. 17:12:52



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-07 kl. 08:48:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

LENA HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-01 kl. 17:46:47



ANNE DAHLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-01 kl. 17:14:47



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-07 kl. 08:50:45



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.