



ÅRSREDOVISNING 2022-2023

HSB brf Vidar i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Vidar i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma kl 19.00 tisdag den 20 februari 2024 i Malmö folkdansares lokal på Sallerupsvägen 26.

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande (Anders Söderberg)
2. val av stämмоordförande (förslag Matz Svensson)
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare (förslag Cecilia Welander)
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande

Deltagande på årsstämman anmäls via e-post till styrelsen@brfvidar.se eller via brev till fastighetskontorets postbox på Idaborgsgatan 57 C senast den 18 februari 2024. Ange namn, antal deltagare, lägenhetsnummer 1-169 (ej det fyrsiffriga) och eventuella kostpreferenser.

Välkomna!





HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5080
HSB Brf Vidar i Malmö

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Vidar i Malmö

Org nr 746000-5080

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2022-09-01 – 2023-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 år 1940 på fastigheten Midgård 10 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Idaborgsgatan 57 A-F samt Sallerupsvägen 30 i Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	91	3000
2	70	3126
3	4	262
4	1	121
Totalt:	166	6508
Lokaler, bostadsrätt	1(3)	108
Lokaler, hyresrätt	-	
Garage	-	
Parkeringsplatser	-	
Total lägenhetsyta 6481 kvm		
Total lokalyta 118 kvm.		
Lägenheternas medelyta 41 kvm.		





Föreningen har gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

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



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 februari 2023 med 16 röstberättigade medlemmar närvarande. En extra föreningsstämma hölls den 24 oktober 2022 om gemensamhetsel och balkonger, där 14 st röstberättigade medlemmar närvarande.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Anders Söderberg
Sekreterare Johan Engström
Ledamot Adam Ingvarsson
Suppleant Linn Wöhl

Vice ordförande Christine Johansson
Ledamot Roger Evertsson
Ledamot utsedd av HSB Lisa Renntun
Suppleant Elias Durgé

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anders Söderberg, Roger Evertsson och Christine Johansson samt suppleanterna Linn Wöhl och Elias Durgé.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Anders Söderberg, Christine Johansson, Roger Evertsson, Adam Ingvarsson, Lisa Renntun och Johan Engström.

Revisorer

Andrea Belusic Brezac och Karl Wernersson samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Jörgen Nilsson och Eva Kratzer

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Johan Engström (ledamot) och Roger Evertsson (ersättare)

Fastighetsförvaltare (tidigare vicevärd)

Emma Johansson, Riksbyggen (december 2021 – januari 2023)
Agit Kizilkaya, Nabo (februari 2023 –)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen tillsammans med fastighetsförvaltaren den 2023-03-27.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- 2024 Införande av gemensamhetsel (i enlighet med stämmobeslut från 24 oktober 2022) och återupptagande av individuell varmvattenmätning
- 2025 Tätskikt och genomtagningar i takpapp, skorstens- och balkongplåtar
- 2025 Installera solceller på fastighetens tak





2030 Fasader, fönster och balkonger

Planerade åtgärder ska finansieras med befintliga och lånade medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 908 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Den för verksamhetsåret 2023/2024 upprättade budgeten visade ett behov av en kraftig avgiftshöjning med 10% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2023-10-01. Anledningen till höjningen var den höga inflationen och ökande räntekostnaderna. I normalfallet anser styrelsen att avgifterna ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 24 016 896 kr. Under året har föreningen amorterat 742 714 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 32 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen både rörliga och bundna lån på olika bindningstider.

Extrastämma

En extra föreningsstämma hölls den 24 oktober 2022 för fyllnadsval till valberedning, hantering av en motion om breddade balkonger och proposition om införande av gemensamhetsel, där 14 st röstberättigade medlemmar närvarande och 39 st poströster lämnades in.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Under året har inga förändringar av styrelsens sammansättning skett.

Väsentliga avtal

Under verksamhetsåret har upphandling av ny fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel, lokalvård samt skötsel av utemiljö genomförts. De nya avtalen började gälla i början av året.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

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

Medlemsinformation

Under året har 13 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 229 medlemmar (225 föregående år). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.



Styrelsens slutord

Verksamhetsåret 2022/2023 påverkades inledningsvis av kriget i Ukraina samt dess effekt på energipris, inflation och räntor.

Söndag den 30 april 2023 bjöd styrelsen in till grillning på gården och en handfull medlemmar dök upp.

Styrelsen har låtit genomföra två legionellamätningar. Resultatet visar inga eller ringa halter av legionellabakterier i vattenledningarna.

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

Slutligen vill styrelsen passa på att hälsa alla nya medlemmar välkomna till föreningen och tacka alla övriga för det gångna verksamhetsåret. Vi ser fram emot ett nytt år där vi får möjlighet att träffas och använda de nya picknimborden som föreningen köpt in till takterrasserna vid trapphus E och mellan trapphusen C och D.



Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	6 370	6 222	6 033	5 835	5 817
Rörelsens kostnader	-6 151	-6 445	-5 803	-5 452	-5 594
Finansiella poster, netto	-370	-200	-238	-261	-289
Årets resultat	-151	-423	-8	122	-67
Likvida medel & fin placeringar	1 799	1 536	3 496	2 354	2 830
Skulder till kreditinstitut	24 017	24 760	27 298	24 110	24 927
Fond för yttre underhåll	1 995	1 498	1 437	1 257	980
Balansomslutning	29 081	29 942	32 984	29 797	30 205
Fastigheters taxeringsvärde	84 561	84 561	79 897	79 897	79 897
Soliditet (%)	13	13	13	15	14
Räntekostnad kr/kvm	56	30	37	40	44
Låneskuld kr/kvm	3 639	3 752	4 134	3 654	3 777
Avgift kr/kvm	908	889	869	852	835

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	137 177	0	1 498 244	2 715 041	-423 285	3 927 177
Ianspråktagande 2022/23 av yttre fond			-217 978	217 978		0
Avsättning år 2022/23 yttre fond			715 000	-715 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-423 285	423 285	0
Öresutjämning				-1		-1
Årets resultat					-151 066	-151 066
Belopp vid årets utgång	137 177	0	1 995 266	1 794 733	-151 066	3 776 110

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 794 733
årets förlust	-151 066
	1 643 667

disponeras så att i ny räkning överföres	1 643 667
	1 643 667

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

Resultaträkning

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	6 266 485	6 136 359
Övriga intäkter	3	103 233	85 885
		6 369 718	6 222 244
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-340 261	-379 930
Planerat underhåll	5	-217 978	-619 686
Fastighetsavgift/skatt		-264 610	-264 610
Driftskostnader	6	-3 054 129	-2 754 321
Övriga kostnader	7	-803 519	-944 800
Personalkostnader	8, 9	-287 306	-299 311
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 182 769	-1 182 768
		-6 150 572	-6 445 426
Rörelseresultat		219 146	-223 182
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 644	2 563
Räntekostnader och liknande resultatposter		-371 858	-202 667
		-370 214	-200 104
Årets resultat		-151 066	-423 285

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	27 138 807	28 321 576
		27 138 807	28 321 576
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	991	991
		991	991
Summa anläggningstillgångar		27 139 798	28 322 567
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 113	1 113
Avgifts- och hyresfordringar		1 313	8 262
Avräkningskonto HSB Malmö		1 798 956	1 536 238
Övriga fordringar	12	22 976	16 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	116 658	57 440
		1 941 016	1 619 795
Summa omsättningstillgångar		1 941 016	1 619 795
SUMMA TILLGÅNGAR		29 080 814	29 942 362

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		137 177	137 177
Fond för yttre underhåll	14	1 995 266	1 498 244
		2 132 443	1 635 421
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 794 733	2 715 041
Årets resultat		-151 066	-423 285
		1 643 667	2 291 756
Summa eget kapital		3 776 110	3 927 177
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	11 275 000	11 375 000
Summa långfristiga skulder		11 275 000	11 375 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	12 741 896	13 384 610
Leverantörsskulder		113 469	174 510
Aktuella skatteskulder		16 593	16 593
Övriga skulder	18	46 084	46 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 111 662	1 018 448
Summa kortfristiga skulder		14 029 704	14 640 185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 080 814	29 942 362

Kassaflödesanalys

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-151 066	-423 285
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 182 769	1 182 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 031 703	759 483
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-58 503	-13 949
Förändring av kortfristiga skulder		32 233	-80 637
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 005 433	664 897
Investeringsverksamheten			
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	-87 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-87 000
Finansieringsverksamheten			
Ökning(+) minskning (-) av skulder till kreditinstitut		-742 714	-2 537 952
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-742 714	-2 537 952
Årets kassaflöde		262 719	-1 960 055
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 536 238	3 496 292
Likvida medel vid årets slut		1 798 957	1 536 237

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 2022/2023.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 48 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,7 %.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

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 1 475 347 kr (fg år 1 475 347 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder	5 887 158	5 763 663
Årsavgifter lokaler, ej moms	259 471	254 380
Hysesintäkter, bostäder	6 960	14 828
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	112 896	103 488
	6 266 485	6 136 359

Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Övriga intäkter (Överlåtelseavgift, pant, andrahandsupplåtelse)	74 209	85 885
Ersättning från försäkringsbolag	29 024	0
	103 233	85 885

Not 4 Reparationer

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Reparationer, bostäder	19 284	32 837
Reparationer av gemensamma utrymmen	33 262	12 943
Löpande underhåll tvättutrustning	38 901	36 030
Reparationer av installationer	2 286	6 345
Löpande underhåll Va/sanitet	159 456	42 936
Reparationer, Värme	4 302	2 016
Reparationer, Ventilation	5 295	0
Reparationer el/tele	13 187	65 168
Reparationer av byggnader utvändigt	19 649	2 156
Reparation av markytor	15 585	2 137
Reparation övrigt	6 511	55 337
Reparationer hissar	0	17 160
Reparation försäkringsärende	18 934	83 951
Löpande underhåll passagesystem	3 609	20 913
Öresutjämning		1
	340 261	379 930

Not 5 Planerat underhåll

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Planerat UH av gemensamma utrymmen	80 065	347 810
Planerat UH av byggnader utvändigt	137 912	271 876
Öresutjämning	1	0
	217 978	619 686

Not 6 Driftskostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	548 550	539 822
El	320 868	341 546
Uppvärmning	989 919	883 629
Vatten	417 732	385 473
Sophämtning	257 442	256 336
Övrigt	519 618	347 516
Öresutjämning	0	-1
	3 054 129	2 754 321

Not 7 Övriga kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Förvaltningsarvoden	198 680	174 524
Revisionsarvoden	16 046	15 154
Övriga externa kostnader	588 793	755 122
	803 519	944 800

Not 8 Medelantalet anställda

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Medelantalet anställda	0	0

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	159 670	172 760
Revisionsarvode	37 150	35 500
Löner och andra ersättningar	23 610	21 300
	220 430	229 560
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	66 876	69 751
	66 876	69 751
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	287 306	299 311

Not 10 Byggnader och Mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	43 927 373	43 840 373
Överfört från Pågående och avser bottenplatta	0	87 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 927 373	43 927 373
Ingående avskrivningar	-15 759 415	-14 576 647
Årets avskrivningar	-1 182 769	-1 182 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 942 184	-15 759 415
Utgående redovisat värde	26 985 189	28 167 958
Taxeringsvärden byggnader	54 320 000	54 320 000
Taxeringsvärden mark	30 241 000	30 241 000
	84 561 000	84 561 000
Bokfört värde byggnader	26 985 189	28 167 958
Bokfört värde mark	153 618	153 618
	27 138 807	28 321 576

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	491	491
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	991	991
Utgående redovisat värde	991	991

Not 12 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	22 976	16 742
	22 976	16 742

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	905	1 443
Övr förutb kostn, uppl int	115 752	55 997
Öresutjämnning	1	0
	116 658	57 440

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	1 498 244	1 436 930
Avsättning	715 000	681 000
Ianspråktagande	-217 978	-619 686
	1 995 266	1 498 244

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	28 939 000	28 939 000
	28 939 000	28 939 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Nordea	4,41	2024-07-19	3 928 000	4 128 000
SEB	1,02	2024-10-28	2 595 000	2 695 000
Stadshypotek	4,58	2024-08-01	1 177 893	1 277 893
SEB	0,54	2022-10-28	0	4 244 000
Stadshypotek	4,44	2024-04-30	1 584 003	1 634 717
Stadshypotek	0,70	2024-12-01	8 780 000	8 780 000
Stadshypotek	4,30	2023-09-01	1 900 000	2 000 000
Stadshypotek	4,34	2023-10-30	4 052 000	0
			24 016 896	24 759 610

Not 17 Skulder till kreditinstitut

12 741 896 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 armorteringen under året för den totala skulden är 742 714 kr

Beräknad skuld om 5 år 20 303 326 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	12 741 896	13 384 610
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	11 275 000	11 375 000
	24 016 896	24 759 610

Not 18 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfond/inre fond	45 964	45 964
Påminnelser/överlåtelse till HSB	120	60
	46 084	46 024

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	69 362	22 788
Övriga upplupna kostnader	475 445	457 314
Förutbetalda hyror och avgifter	566 854	538 347
Öresutjämning	1	-1
	1 111 662	1 018 448

HSB Brf Vidar i Malmö
Org.nr 746000-5080

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

Malmö 2024-01-22

Anders Söderberg

Adam Ingvarsson

Johan Engström

Christine Johansson

Roger Evertsson

Lisa Renntun

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-01-24

Camilla Bakklund BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andrea Belusic Brezac
Av föreningen utsedd revisor

Karl Wernersson
Av föreningen utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vidar i Malmö för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 31 augusti 2023 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. Revisoremas 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. 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, förfälskning, 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 revisoremas 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 Vidar i Malmö för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2024-01-24

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andrea Belusic Brezac
Av föreningen vald revisor

Karl Wernersson
Av föreningen vald revisor

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 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 behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.