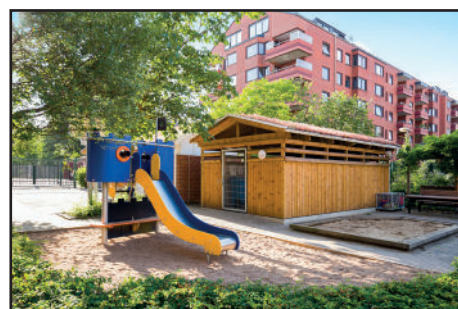




Brf Lessö



MEDLEM I HSB



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening Lessö i Malmö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lessö i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6070 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-30.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Tomtebo 13	Malmö Kommun	0 år		1954

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 149
28	p-platser	0
3	lokaler (hyresrätt)	204
81	garageplatser	0
123	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 247
Totalt 240 objekt		8 600

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 51 st 2 rok, 30 st 3 rok, 22 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Adam Arvidsson	Ordförande	2002-05-21	
Hans-Olof Holmqvist	Ledamot	2018-04-26	2024-09-09
Barbro Holmström	Ledamot	2004-05-15	
Stellan Håkansson	Ledamot, utsedd av HSB Malmö	2024-09-09	
Christina Ravanelli	Ledamot	2024-05-20	
Charlotte Klow	Ledamot	2019-05-27	
Ellinor Nyberg	Ledamot	2022-05-23	
Gordana Fridvad	Suppleant	2024-05-20	
Martin Karlsson	Suppleant	2018-07-12	2024-05-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Adam Arvidsson, Barbro Holmström, Christina Ravanelli, Charlotte Klow och Gordana Fridvad.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Barbro Holmström, Adam Arvidsson, Christina Ravanelli och Charlotte Klow.

Revisorer har varit: Eric Christian Paulsen vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Carl Magnus Pålsson (sammankallande) och Julia Skogsberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Som styrelsen i förra årets redovisning meddelade så har föreningen under ett flertal år genomfört samtliga av de större renoveringsarbeten som vi är i behov av att göra. Det gör att vi har en hög teknisk kvalitet i föreningen samtidigt som att även vår ekonomi är både god och i balans. Styrelsen har av den anledningen under året arbetat med ett större projekt men framförallt ett flertal mindre åtgärder, enligt nedan:

- Under 2023 slutfördes den obligatoriska ventilationskontrollen i samtliga av våra lägenheter och lokaler. Med undantag från Flügger färgs tidigare lokaler är föreningens samlade ventilation godkänd. Upphandling av ett större arbete för ombyggnad av ventilationen i de lokalerna gjordes under 2024 och arbetet kommer att slutföras under 2025.

- Under 2024 genomfördes en omfattande genomgång av skyddsrummen som resulterade i vissa åtgärder. Skyddsrummen är i samband med kontroll, av MSB därefter godkända.
- Som tidigare meddelats så pågår en planering inför utbyte av våra hissar men som tidigast kommer att ske under 2026. Sedan några år tillbaka sker årligen ett par större kostsamma serviceåtgärder.
- Enligt beslut på stämma 2023 så skulle funktion för gemensam el införas i föreningen. Projekteringsunderlag togs fram och införande gjordes under 2024.
- Styrelsen beslutade 2023 att införa kamerabevakning i miljöhusen, förberedelse har gjorts i samband med installationen av gemensam el och införande kommer att ske under 2025.
- Bastuaggregatet gick sönder under 2023 och ett nytt köptes in, installation gjordes under 2024.
- Under 2023 utvecklade föreningen en ny hemsida och verktyg för elektronisk medlemsinformation. Hemsidan lanserades och elektronisk medlemskommunikation infördes under 2024.
- Ny belysning till informationstavlor installerades under 2024.
- Vissa mindre underhållsåtgärder i styrelserummet utfördes under 2024.
- Styrelsen beslutade under året att godkänna etanolaminer i lägenheterna efter tecknande av ansvarsförbindelse mellan medlem och föreningen om korrekt användande.

Utöver ovanstående har föreningen den 14/11-2024 utfört den stadgeenliga fastighetsbesiktningen samt uppdaterat föreningens periodiska underhållsplan, en plan som även ligger till grund för ekonomisk budget och långsiktig ekonomisk planering.

Föreningen har under de senaste åren utfört nedanstående underhåll:

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheterna: Omläggning av tak, omfogning av fasad med flertalet andra åtgärder, större kompletteringar av våra planteringar samt ommålningsarbeten. Byggnation av miljöhus, installation av postboxar samt byte av bredbandsleverantör och uppsägning av extern teknisk förvaltning. Föreningen antog under 2017 och 2023 nya stadgar. Mellan 2017–2019 genomfördes ett fullständigt stambyte med badrumsrenoveringar samt ett flertal andra åtgärder, arbetet avslutades i mars månad 2019. 2021 genomfördes trapphusmålning samt installation av nytt porttelefon- och passagesystem. Under 2024 infördes gemensam el.

För övrig information se föreningens hemsida på www.lesso.se

Föreningen planerar inom de närmsta 5 åren att:

- Under 2025 genomföra ett större renoveringsarbete avseende ventilationen i Flügger färgs tidigare lokaler.
- Under 2025 installera kamerabevakning i miljöhusen.
- Under 2025 byta belysningen i källarna.
- Under 2026 som tidigast genomföra utbyte av hissarna på Köpenhamnsvägen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 166. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 166.

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.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	157	185	291	325	357
Skuldsättning, kr/kvm	4 931	5 006	5 082	5 160	5 233
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 051	5 128	5 206	5 285	5 360
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	274	260	225	218	180
Årsavgifter, kr/kvm	965	939	845	845	845
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	92	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	1 026	1 007	897	896	898
Nettoomsättning, tkr	8 622	8 464	7 671	7 671	7 628
Resultat efter finansiella poster, tkr	66	-211	1 140	475	1 673
Soliditet, %	26	25	25	23	23

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	308 620	0	0	308 620
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 912 553	0	243 279	5 155 832
S:a bundet eget kapital, kr	5 221 173	0	243 279	5 464 452
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 040 727	-210 975	-243 279	9 586 474
Årets resultat, kr	-210 975	210 975	66 189	66 189
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 829 752	0	-177 090	9 652 663
S:a eget kapital, kr	15 050 925	0	66 189	15 117 115

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 335 000 kr samt ianspråktagande skett med 91 721 kr.

Ekonomiska kommentarer till årets resultat

Vi lever i en orolig värld där styrelsen under de senaste åren, som vi också årligen informerat om, mycket noga följt och följer den ekonomiska utvecklingen. Vi har balanserat de dramatiskt ökade kostnaderna på framför allt fjärrvärme, räntor och övriga kostnader som drivits upp av den höga inflationen mot att försiktigt öka årsavgifterna till en nivå som motsvarat ökningarnas storlek med målsättningen att inte sänka boendekvalitén i föreningen.

HSB Brf. Lessö har idag och sedan många år tillbaka en god ekonomi som är i balans. Vi har med undantag från åren med stambyte och de stora kostnadsökningarna med anledning av hög inflation 2022–2023 budgeterat för en årlig ökning av årsavgifterna med 3% vilket för utgången av 2024 genererat ett positivt resultat. Det gör att vi känner oss trygga med vår långsiktiga ekonomiska plan och förväntar oss just nu inga stora avgiftsökningar baserat på underhållsbehovet.

Under 2024 har vi haft omläggningar av våra lån som medfört något ökade räntekostnader. Under 2025 kommer vi på motsvarande sätt att ha flera större omläggningar. Styrelsen balanserar i en mix mellan korta och längre bindningstider där vi för närvarande siktar på att kommande omläggningar bör väljas med korta bindningstider.

Föreningen har idag en belåningsgrad strax över snittföreningen i Malmö. Belåningsgraden är fortsatt låg i förhållande till omfattningen av det utförda periodiska underhåll samt det underhåll som vi enligt plan har framför oss. Styrelsen har sedan många år tillbaka som policy att genomföra det periodiska underhållet i största möjliga mån med eget kapital för att därmed inte löpande öka vår upplåning. Detta kräver en tydlig ekonomisk styrning där vi medlemmar genom våra årsavgifter löpande medverkar till att bygga upp behövligt kapital och styrelsen har under året beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällandes stadgar.

Malmö Kommun har som styrelsen under några år tillbaka informerat om beslutat om att ta ut fullt marknadsvärde vid omläggning av tomträttsavtalen. Föreningens avtal löper ut den sista december 2028 och diskussioner har inletts med

kommunen för att se vad detta innebär för framtida anpassning av årsavgiften för att möta den kommande kostnadsökningen.

Styrelsens förhoppning om att en betydande del av denna kostnad skulle kunna kompenseras genom sänkt räntekostnad är i skrivande stund osäkert med anledning av rådande händelser i vår omvärld.

Styrelsen beslutade även under 2024 att övergå till månadsutskick av månadsavgifterna med anledning av införandet av gemensam el.

Finansiell underhållsplan

Som informerades om på föreningsstämman 2023 så tog styrelsen beslutet att utarbeta en finansiell underhållsplan för långsiktig planering. Vi gjorde det tillsammans med JLL Debt Financial Advisory som är de som för HSB administrativt hanterat våra låneupphandlingar. Vi gjorde det för att genomlysna aktuell skuldportfölj och få professionella långsiktiga rekommendationer givet framtida investeringsbehov.

När detta skrivs i april månad 2025 kan vi konstatera att de antagande som vi då gjorde inte baserades på ett långvarigt krig i Europa, en mycket hög inflation under 2024 samt en överaskande turbulent politik i USA 2025. Med detta sagt så gör styrelsen idag bedömningen att vi måste bedriva en försiktig ekonomisk planering och inte längre räkna med några större förändringar av föreningens räntekostnader.

Med detta som utgångsläge tar styrelsen sig an den ekonomiska planeringen inför 2029 och siktar fortsatt på en årlig amorteringstakt om ca. 1,5% av aktuell låneskuld.

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	9 829 753
Årets resultat, kr	66 189
Reservation till underhållsfond, kr	-335 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	91 721
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 652 663

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 652 663

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	8 621 688	8 464 136
Övriga intäkter	3	168 327	198 827
		8 790 015	8 662 963
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-676 941	-667 174
Planerat underhåll	5	-91 721	-652 405
Fastighetsavgift/skatt		-274 420	-269 377
Driftskostnader	6	-4 076 290	-3 710 624
Övriga kostnader	7	-605 590	-684 343
Personalkostnader	8	-313 284	-279 675
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 280 251	-1 275 606
		-7 318 497	-7 539 204
Rörelseresultat		1 471 518	1 123 759
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		222 508	140 090
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 627 837	-1 474 823
		-1 405 329	-1 334 733
Årets resultat		66 189	-210 975

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	49 386 941	50 084 942
Inventarier	10	0	24 900
Pågående nyanläggningar och förskott	11	0	0
		49 386 941	50 109 842
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		49 387 441	50 110 342
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	22 686
Avräkningskonto HSB Malmö		3 144 783	3 381 989
Övriga fordringar	13	237 339	132 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	196 511	199 345
		3 578 633	3 736 532
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		6 000 000	6 000 000
		6 000 000	6 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
		31 896	31 896
Summa omsättningstillgångar		9 610 529	9 768 428
SUMMA TILLGÅNGAR		58 997 970	59 878 770

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		308 620	308 620
Fond för yttre underhåll	15	5 155 832	4 912 553
		5 464 452	5 221 173
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		9 586 474	10 040 727
Årets resultat		66 189	-210 975
		9 652 663	9 829 752
Summa eget kapital		15 117 115	15 050 925
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	7 000 000	22 000 000
Summa långfristiga skulder		7 000 000	22 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	35 408 375	21 053 375
Leverantörsskulder		376 231	687 564
Aktuella skatteskulder		29 404	52 055
Övriga skulder		0	7 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 066 845	1 027 291
Summa kortfristiga skulder		36 880 855	22 827 845
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 997 970	59 878 770

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		66 189	-210 975
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 280 251	1 275 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 346 440	1 064 631
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		61 197	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-140 504	-177 004
Förändring av kortfristiga skulder		-301 990	541 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten		965 143	1 428 986
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-557 350	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-557 350	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-645 000	-656 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-645 000	-656 000
Årets kassaflöde		-237 207	772 986
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		9 413 887	8 640 901
Likvida medel vid årets slut		9 176 680	9 413 887

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

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.

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 2024.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 52 år. Avskrivning 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 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Kassaflödanalys

Kassaflödanalysen är upprättad enligt indirekta metoden.

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgiften ingår vatten, värme, kabel TV och bredband.

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	7 432 044	7 215 624
Årsavgifter lokaler	668 808	664 068
Hysesintäkter	520 836	584 444
	8 621 688	8 464 136

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	80 018	70 604
Erhållna bidrag	0	128 223
Ersättning från försäkringsbolag	88 309	0
	168 327	198 827

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande underhåll av bostäder	0	2 229
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	70 856	166 461
Löpande underhåll tvättutrustning	69 153	41 238
Löpande underhåll av installationer	3 765	7 605
Löpande underhåll Va/sanitet	132 447	96 561
Löpande underhåll värme	8 731	9 277
Löpande underhåll ventilation	133 653	53 483
Löpande underhåll el	65 611	38 708
Löpande underhåll av hissar	128 188	87 601
Löpande underhåll av markytor	1 645	99 292
Försäkringsskador	49 873	33 905
Löpande UH, lokaler	13 019	22 531
Löpande UH, övrigt	0	8 283
	676 941	667 174

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Periodiskt underhåll el	0	48 093
Planerat uh lokaler	17 224	11 463
Planerat uh va/sanitet	0	219 875
Planerat uh ventilation	0	106 359
Planerat uh el/tele	16 599	266 615
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	40 698	0
Planerat uh av gemensamma utrymmen	17 200	0
	91 721	652 405

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 134 086	907 691
El	410 417	327 665
Uppvärmning	1 513 120	1 501 583
Vatten	436 013	404 568
Sophämtning	123 231	196 593
Övriga avgifter	447 055	360 156
Tomträttsavgäld kommer att gälla till 2029-01-01.	12 368	12 368
	4 076 290	3 710 624

Not 7 Övriga kostnader

*Övriga kostnader avser förbrukningsinventrier, datorutrustning, avgifter för juridiska åtgärd, konsultarvoden, föreningsverksamhet, medlemsavgift.

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	169 702	236 598
Revisionsarvoden	14 375	15 147
Övriga kostnader*	421 513	432 598
	605 590	684 343

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	227 572	201 844
Revisorsarvode	11 430	11 145
Övriga kostnader anställda	6 300	6 000
	245 302	218 989
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	67 982	60 686
	67 982	60 686
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	313 284	279 675

Not 9 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 561 327	62 561 327
Omklassificering från pågående bygg. mätare IM el	557 350	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 118 677	62 561 327
Ingående avskrivningar	-12 476 385	-11 225 679
Årets avskrivningar	-1 255 351	-1 250 706
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 731 736	-12 476 385
Bokfört värde byggnader	49 386 941	50 084 942
Taxeringsvärden byggnader	90 400 000	90 400 000
Taxeringsvärden mark	72 993 000	72 993 000
	163 393 000	163 393 000
Bokfört värde byggnader	49 386 941	50 084 942
	49 386 941	50 084 942

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	239 058	239 058
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	239 058	239 058
Ingående avskrivningar	-214 158	-189 258
Årets avskrivningar	-24 900	-24 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-239 058	-214 158
Utgående redovisat värde	0	24 900

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp /mätare IM el	557 350	0
Omklassificeringar till byggnad	-557 350	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	113 849	132 512
Momsfordran	123 490	0
	237 339	132 512

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	196 511	199 345
	196 511	199 345

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	4 912 553	4 906 959
Avsättning	335 000	658 000
Ianspråktagande	-91 721	-652 405
Öresutjämning	0	-1
	5 155 832	4 912 553

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	45 241 000	45 241 000
	45 241 000	45 241 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

35 408 375 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 armorerings under året för den totala skulden är 645 000 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	35 408 375	21 053 375
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	7 000 000	22 000 000
	42 408 375	43 053 375

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
Långivare	%	omsättning	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	4,600	2026-06-30	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	3,580	2025-06-30	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	2,952	2025-06-30	15 000 000	15 000 000
Swedbank Hypotek	3,177	2025-06-30	5 408 375	6 053 375
			42 408 375	43 053 375

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 39 183 375 kr.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	9 449	6 975
Förutbetalda hyror och avgifter	655 780	664 728
Övriga upplupna kostnader	401 617	355 586
Öresutjämning	0	2
	1 066 846	1 027 291

Malmö den

Adam Arvidsson
Ordförande

Barbro Holmström

Stellan Håkansson

Charlotte Klow

Ellinor Nyberg

Christina Ravanelli

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

Alexandra Ong
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eric Paulsen
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lessö i Malmö, org.nr. 746000-6070

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lessö i Malmö för räkenskapsåret 2024.

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 december 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. 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lessö i Malmö för räkenskapsåret 2024 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eric Christian Paulsen
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ADAM ARVIDSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:58:55



STELLAN HÅKANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:45:34



CHARLOTTE KLOW

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:29:54



ELLINOR NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 22:56:35



CHRISTINA RAVANELLI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 18:57:43



BARBRO HOLMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 17:22:45



ERIC CHRISTIAN PAULSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 11:23:52



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 22:44:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ERIC CHRISTIAN PAULSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 11:25:51



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 22:44:08



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

