



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Södermanland i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Brf Södermanland i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 1938 på fastigheten Södermanland 6 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Dalaplan 2A och Dalaplan 2B

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. 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
2	18	978
1 st lokaler, bostadsrätt 1 315		

Lägenheternas medelyta är 54 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-19
Närvarande var 3 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Hjalmar Ekström
Sekreterare Jonathan Nyström
Studieorganisatör Hjalmar Ekström
Suppleant Karl Holmberg
Utsedd av HSB Suzanne Haeger

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöter: Ingen. Jonathan Nyström och Hjalmar Ekström står för omval. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Hjalmar Ekström och Jonathan Nyström.

Revisorer

Henric Lellky samt revisor från Ernst & Young AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Henrik Persson

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Hjalmar Ekström

Vicevärd

Har vid behov anlåtats externt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Gemensamma trädgårdsdagar vår och höst, vilket styrelsen kommer kalla till två per år i ambition att hålla nere kostnader.
- Avgiftshöjning 3%
- Bytt lyktstolpe på innegården
- Brand säkrat våra utrymmen efter Räddningstjänsten SYD varit på tillsyn.
- Bytt tre asbest dörrar till branddörrar, en på vind och i vardera källardörrar.
- Målat källardörrarna och vägg efter byten.
- Besiktningen av värmestammar, radiatorer, spilsvattenledningar och avlopp gård (dagvatten) Avloppsstammar i källaren bytes omgående, 2023
- Simab har gjort en rengöring av frånluftventiler i respektive lägenheter, samt tvättstugan.
- Utökat kontroll av brandlam, Avarna.
- En OVK, "Obligatorisk ventilationskontroll" besikning.
- Nytt torkskåp i tvättstugan

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inte för några större renoveringar eller åtgärder.

De planerade kommande underhållsåtgärderna är bedömda att finansieras med lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 759 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2023-01-01 med 3%.

Styrelsen anser att avgifterna vid behov ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdag till 4 168 798 kr. Under året har föreningen amorterat 27 740 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 151 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 bundit lånen på olika bindningstider.

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 30 medlemmar (29 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 290	1 208	1 157	1 152	1 119
Rörelsens kostnader	-1 130	-918	-747	-749	-868
Finansiella poster, netto	-46	-34	-41	-46	-44
Årets resultat	115	256	369	357	207
Likvida medel & fin placeringar	1 432	1 089	1 129	675	333
Skulder till kreditinstitut	4 187	4 215	4 672	4 737	4 810
Fond för yttre underhåll	688	618	519	427	318
Balansomslutning	5 310	5 234	5 318	5 001	4 767
Fastigheternas taxeringsvärde	18 463	16 623	16 623	16 623	14 239
Soliditet (%)	14	13	8	1	neg
Räntekostnad kr/kvm	22	16	19	21	20
Låneskuld kr/kvm	1 826	1 838	2 037	2 066	2 097
Avgift kr/kvm	759	759	759	759	751

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 850	0	617 512	-244 982	247 224	645 604
Avsättning yttre fond			99 000	-99 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-28 454	28 454		0
Disposition av föregående års resultat:					-247 224	-247 224
Årets resultat					114 972	114 972
Belopp vid årets utgång	25 850	0	688 058	-315 528	114 972	513 352

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-68 304
årets vinst	114 973
	46 669
disponeras så att	
i ny räkning överföres	46 669
	46 669

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	1 241 344	1 164 094
Övriga intäkter	3	48 946	43 423
		1 290 290	1 207 517
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-206 306	-97 110
Planerat underhåll	5	-28 454	0
Fastighetsavgift/skatt		-53 972	-58 482
Driftskostnader	6	-497 192	-409 738
Övriga kostnader	7	-97 512	-82 580
Personalkostnader	8	-100 667	-133 320
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-145 685	-145 685
		-1 129 788	-926 915
Rörelseresultat		160 502	280 602
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 768	1 227
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 296	-34 605
		-45 528	-33 378
Årets resultat		114 973	247 224

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	3 811 834	3 957 519
Pågående nyanläggningar och förskott		18 750	0
		3 830 584	3 957 519

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar	10	500	500
		500	500

Summa anläggningstillgångar

3 831 084 **3 958 019**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	132 950
Avgifts- och hyresfordringar		105	28 377
Avräkningskonto HSB Malmö		1 432 141	389 443
Övriga fordringar	11	7 865	3 664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	38 816	37 787
		1 478 927	592 221

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar		0	700 000
		0	700 000

Summa omsättningstillgångar

1 478 927 **1 292 221**

SUMMA TILLGÅNGAR

5 310 011 **5 250 240**

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 850	25 850
Fond för yttre underhåll	13	688 059	617 512
		713 909	643 362
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-68 304	-244 982
Årets resultat		114 973	247 224
		46 669	2 242
Summa eget kapital		760 578	645 604
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	1 290 000	2 608 000
Summa långfristiga skulder		1 290 000	2 608 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	2 896 798	1 606 538
Leverantörsskulder		47 117	34 768
Aktuella skatteskulder		-4 470	7 060
Övriga skulder		93 135	24 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	226 853	323 520
Summa kortfristiga skulder		3 259 433	1 996 636
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 310 011	5 250 240

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

114 973

247 224

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

145 685

145 685

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

260 658

392 909

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

155 992

-117 845

Förändring av kortfristiga skulder

-27 462

142 728

Kassaflöde från den löpande verksamheten

389 188

417 792

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-18 750

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-18 750

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-27 740

-457 740

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-27 740

-457 740

Årets kassaflöde

342 698

-39 948

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 089 443

1 129 391

Likvida medel vid årets slut

1 432 141

1 089 443

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 53 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,93 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Avräkningskontot och bundna placeringar hos HSB klassificeras som likvida medel. (Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden)

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	742 428	742 428
Årsavgifter lokaler	344 916	344 916
Hysesintäkter	154 000	76 750
	1 241 344	1 164 094

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Intäkter för gemensamt bredband	35 568	35 568
Övriga intäkter	13 378	7 855
	48 946	43 423

Not 4 Reparationer

	2022	2021
Löpande underhåll av tvättstuga	8 942	0
Löpande underhåll av bostäder	4 032	10 591
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	13 767	51 570
Löpande underhåll Va/sanitet	14 381	0
Löpande underhåll värme	5 593	0
Löpande underhåll ventilation	36 744	0
Löpande underhåll el	47 856	0
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	69 225	1 673
Löpande underhåll av markytor	5 766	21 125
Reparationer övrigt	0	12 151
	206 306	97 110

Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Gemensamma utrymmen, tvättstuga	28 454	0
	28 454	0

Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	91 150	49 835
El	40 165	32 612
Uppvärmning	185 140	187 213
Vatten	51 007	45 122
Sophämtning	32 757	31 793
Övriga avgifter	96 973	63 163
	497 192	409 738

Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	48 072	40 673
Revisionsarvoden	8 890	7 500
Övriga kostnader	40 550	34 407
	97 512	82 580

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	76 600	95 406
	76 600	95 406
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	24 067	37 914
	24 067	37 914
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	100 667	133 320

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 538 050	7 538 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 538 050	7 538 050
Ingående avskrivningar	-3 611 831	-3 466 146
Årets avskrivningar	-145 685	-145 685
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 757 516	-3 611 831
Mark	31 300	31 300
Utgående värde mark	31 300	31 300
Bokfört värde byggnader och mark	3 811 834	3 957 519
Taxeringsvärden byggnader	11 065 000	9 500 000
Taxeringsvärden mark	7 398 000	7 123 000
	18 463 000	16 623 000

Not 10 Andelar

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

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	7 865	3 664
	7 865	3 664

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 816	37 787
	38 816	37 787

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	617 513	518 513
Avsättning	99 000	99 000
Ianspråktagande	-28 454	0
	688 059	617 513

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	5 223 000	5 223 000
	5 223 000	5 223 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

2 896 798 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 27 740 kr. Om fem år beräknas skulden vara 4 048 098 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 896 798	1 606 538
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	1 290 000	2 608 000
	4 186 798	4 214 538

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB Bolån	1,23	2024-12-28	1 290 000	1 290 000
SEB Bolån	0,89	2023-06-28	1 318 000	1 318 000
Stadshypotek	3,495	2023-09-28	1 578 798	1 606 538
			4 186 798	4 214 538

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	1 516	996
Förutbetalda hyror och avgifter	186 738	180 297
Övriga upplupna kostnader	38 599	142 226
	226 853	323 519

Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen och revisorer.

Malmö den 2023-05-23

Hjalmar Ekström
Ordförande

Jonathan Nyström

Suzanne Haeger

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-25

Henric Lellky
av föreningen vald revisor

Erik Mauritzson
av HSB Riksförbund vald revisor
Auktoriserad revisor EY AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF Södermanland i Malmö, org.nr 746000-5940

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Södermanland i Malmö för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 De auktoriserade revisorernas ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB BRF Södermanland i Malmö för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 den dag som framgår av elektronisk signering

Ernst & Young AB

2023-05-25

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Henric Lelky
Förtroendevald 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 omsättnings-tillgångar 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.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

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.