



ÅRSREDOVISNING

1/9 2021 – 31/8 2022

**HSB BRF
ENSKIFTESHAGEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB:s Brf Enskifteshagen i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Förvaltningsberättelse

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 1954 på fastigheten Rådigheten 1 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Norra Grängesgatan 3 och Vitemöllegatan 9-11.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Bostadsrättsstillägg ingår inte i försäkring.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	14	35-46
2	42	51-63
3	16	70,5-71,5
4	12	82,5
Totalt	84	4959
Lokaler, bostadsrätt	0	0
Lokaler, hyresrätt	1	65
Garage	7	
Parkeringsplatser	19	

Total lägenhetsyta 5 024 kvm

Lägenheternas medelyta 59,8 kvm

Total lokalyta 65 kvm

De senaste åren har föreningen påbörjad arbetet med byggnad av miljöhus. Byggandet förväntas vara klar januari 2023.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14/12 2022.

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

Ordförande	Sofia Karlsson
Vice ordförande	Liana Xhakollari
Sekreterare	Anna Gulam
Studieorganisatör	Edvin Elmersson
IT-ansvarig	John Lovén (delar av året) och Edvin Elmersson (resten av året)
Utsedd av HSB	Henric Lellky

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Liana Xhakollari och Sofia Karlsson.

Föreningens firmatecknare, har varit Liana Xhakollari, Sofia Karlsson Anna Gulam och Edvin Elmersson.

Revisorer har varit Lars Rebane och Reza Akbari samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Mikael Haraldsson och Robin Vikström.

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Sofia Karlsson med Liana Xhakollari som suppleant.

Vicevärd har varit Adriatik Xhakollari.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen relineat en av stammarna i hus 9 samt påbörjat ett arbete med byggnation av ett nytt miljöhus (slutfördes efter räkenskapsårets slut, slutbesiktigades den 11 januari 2023). Vi har även startat ett arbete med att få in offerter för relining av övriga stammar. Den vattenläcka som drabbade vissa medlemmar i 9 a och b under räkenskapsåret gjorde att styrelsen beslöt att tidigarelägga planerna på att relinea samtliga stammar i båda husen. Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes av styrelsen under 2022 och vid besiktningen framkom att stammarna behöver genomgå relining.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: relining, byggnation av miljöhus (slutfört den 9 januari 2023) och , leksandsbyte. asfaltomläggning av bilparkeringen. Byte av passagesystemet skjuts upp pga övriga mer brådskande arbeten.

De planerade kommande underhållsåtgärderna är beömda att finansieras delvis med egna medel från inre fond och genom nya lån.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 800 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2022/2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 5% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med start 1 januari 2023.

Styrelsen anser att avgifterna behövdes höjas pga den pågående inflationen, samt besked från våra leverantör om höjningar av deras fakturor med minst 5 % i vissa fall (t.ex Eon) med 20%.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 277 740 kr. Under året har föreningen amorterat 125 000 kr.

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.

Kommentarer till Årets resultat

Inför det kommande året har vi en ekonomi som är i balans med hjälp av de kommande höjning av årsavgifterna vilket ger en möjlighet att utföra de planerade underhållen delvis med egna medel.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning: Vid föregående stämman valdes 2 nya ledamöter, Anna Gulam och Edvin Elmersson. John Loven gick ut ur styrelsen under verksamhetsåret.

Väsentliga avtal: Gemensamt bredband
Gemensamt elavtal
Tomträtsavtal kommer att gälla till 2024-07-01

Medlemsinformation

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 108 medlemmar (105 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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	4 448	4 447	4 319	4 304	4 338
Rörelsens kostnader	-3 711	-3 575	-3 460	-3 527	-4 148
Finansiella poster, netto	-111	-232	-298	-297	-297
Årets resultat	626	640	561	479	-106
Likvida medel	3 296	2 500	3 538	2 637	3 349
Skulder till kreditinstitut	15 278	15 403	16 381	16 506	18 123
Fond för yttre underhåll	928	748	534	302	21
Balansomslutning	18 571	18 150	18 311	17 833	18 995
Fastigheters taxeringsvärde	65 061	61 260	61 260	61 260	43 019
Soliditet (%)	12	9	6	3	0
Räntekostnad kr/kvm	23	47	60	59	59
Låneskuld kr/kvm	3 041	3 066	3 261	3 250	3 568
Avgift kr/kvm	800	800	800	800	800

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	127 250	747 648	165 439	640 067	1 680 404
Ianspråktagande 2021/22 av yttre fond		-91 071	91 071		0
Avsättning år 2021/22 yttre fond		271 000	-271 000		0
Disposition av föregående års resultat:			640 067	-640 067	0
Årets resultat				625 753	625 753
Belopp vid årets utgång	127 250	927 577	625 577	625 753	2 306 157

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	625 577
årets vinst	625 753
	1 251 330
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 251 330
	1 251 330

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

Resultaträkning	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 078 584	4 110 022
Övriga intäkter	3	369 468	336 934
		4 448 052	4 446 956
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-127 178	-170 021
Planerat underhåll	5	-91 071	-31 000
Fastighetsavgift/skatt		-130 206	-125 156
Driftskostnader	6	-2 000 591	-1 910 813
Övriga kostnader	7	-224 141	-228 468
Personalkostnader	8, 9	-602 907	-575 023
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-534 882	-534 882
		-3 710 976	-3 575 363
Rörelseresultat		737 076	871 593
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 855	4 227
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 179	-235 752
		-111 324	-231 525
Årets resultat		625 753	640 067

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	14 934 811	15 469 693
Pågående nyanläggningar	11	149 541	0
		15 084 352	15 469 693
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 084 852	15 470 193
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 479	6 464
Avräkningskonto HSB Malmö		3 292 634	2 499 781
Övriga fordringar	13	24 552	22 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	159 600	161 550
		3 483 265	2 689 835
<i>Kassa och bank</i>		2 968	318
Summa omsättningstillgångar		3 486 233	2 690 153
SUMMA TILLGÅNGAR		18 571 085	18 160 346

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		127 250	127 250
Fond för yttre underhåll	15	927 577	747 648
		1 054 827	874 898
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		625 577	165 439
Årets resultat		625 753	640 067
		1 251 330	805 506
Summa eget kapital		2 306 157	1 680 404
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	15 277 740	15 402 742
Förskott från kunder - depositioner		17 000	17 000
Leverantörsskulder		61 717	86 401
Aktuella skatteskulder		6 620	8 556
Övriga skulder	19	122 268	129 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	779 583	835 871
Summa kortfristiga skulder		16 264 928	16 479 942
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 571 085	18 160 346

Kassaflödesanalys

	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		625 753	640 067
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		534 882	534 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 160 635	1 174 949
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-577	-29 994
Förändring av kortfristiga skulder		-90 014	187 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 070 044	1 332 059
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-149 541	-1 391 316
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-149 541	-1 391 316
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	-978 253
Amortering av lån		-125 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-125 000	-978 253
Årets kassaflöde		795 503	-1 037 510
Likvida medel vid årets början		2 500 099	3 537 609
Likvida medel vid årets slut		3 295 602	2 500 099

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 beläggd 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 2021/2022.

Byggnader

Återstående redovisningsmässigt nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 54 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 2,02 %.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Årsavgifter bostäder	4 011 984	4 011 984
Hyresintäkter lokaler, moms	0	40 667
Hyresintäkter garage och p-platser	66 600	57 450
Diverse avdrag	0	-79
	4 078 584	4 110 022

Not 3 Övriga intäkter

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
El moms	188 750	183 070
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	117 396	74 697
Övriga intäkter- överlåtelser/pantavgifter, bastuavgifter m.m	27 216	50 602
Ersättning från försäkringsbolag	36 106	28 565
	369 468	336 934

Not 4 Reparationer

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Reparationer, bostäder	0	1 500
Reparationer av gemensamma utrymmen	6 262	1 375
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvåttstuga	21 146	8 422
Reparationer av installationer	0	4 250
Reparationer, VA/sanitet	7 456	6 261
Reparationer, Värme	0	12 533
Reparationer el/tele	0	1 960
Reparationer, TV/antennutrustning	0	5 730
Reparation av markytor	0	2 000
Reparation av garage	11 950	0
Reparation försäkringsärende	78 706	109 521
Reparation, övrigt	1 659	16 469
	127 179	170 021

Not 5 Planerat underhåll

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Planerat UH VA/sanitet	0	31 000
Planerat UH Ventilation	50 733	0
Planerat UH el/tele	40 338	0
	91 071	31 000

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträtsavgift kommer att gälla from. 2024-07-01

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	71 144	69 659
El	319 027	281 718
Uppvärmning	792 994	762 874
Vatten	240 038	233 008
Sophämtning/källsortering container	106 199	101 975
Tomträtsavgifter	261 248	261 248
Övriga avgifter	209 940	200 332
	2 000 590	1 910 814

Not 7 Övriga kostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Förvaltningsarvoden	138 344	130 429
Revisionsarvoden	10 250	9 700
Övriga externa kostnader	73 564	88 340
	222 158	228 469

Not 8 Medelantalet anställda

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Medelantalet anställda	1	1

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	105 000	105 000
Revisionsarvode	10 000	10 000
Löner och andra ersättningar - vicevärd	15 000	15 000
Löner anställda - fastighetsskötare	254 680	237 195
Arvoden valberedning	2 000	0
	386 680	367 195
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	133 093	127 526
Uttagskatt	83 134	80 302
	216 227	207 828
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	602 907	575 023

Not 10 Byggnader

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	26 438 722	24 948 831
Nyanskaffning - miljöhus o relining	0	1 489 891
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 438 722	26 438 722
Ingående avskrivningar	-10 969 029	-10 434 147
Årets avskrivningar	-534 882	-534 882
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 503 911	-10 969 029
Utgående redovisat värde	14 934 811	15 469 693
Taxeringsvärden byggnader	41 261 000	36 260 000
Taxeringsvärden mark	23 800 000	25 000 000
	65 061 000	61 260 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

Förväntad kostnad miljöhus ca 1 650 000 kr
Förväntad kostnad relining ca 5 500 000 kr

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	98 575
Årets inköp - miljöhus	123 416	1 391 316
Omklassificering - aktivering kulvert och ventiler	0	-1 489 891
Årets inköp - relining	26 125	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 541	0
Utgående redovisat värde	149 541	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	24 552	22 040
	24 552	22 040

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 993	2 577
Övr förutb kostn - fastighetsförsäkring, tomträ ttsavgäld m.m	157 606	158 973
	159 599	161 550

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2022-08-31	2021-08-31
Belopp vid årets ingång	747 648	533 648
Avsättning	271 000	245 000
Ianspråktagande	-91 071	-31 000
	927 577	747 648

Not 16 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	20 030 000	20 030 000
	20 030 000	20 030 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-08-31	Lånebelopp 2021-08-31
Stadshypotek 2953384605	0,40	2022-02-28	0	6 350 744
Nordea Hypotek 39758269747	1,62	2023-02-28	7 775 744	0
Stadshypotek 296406	1,81	2022-09-30	1 902 000	1 902 000
Stadshypotek 816854	4,14	2021-10-30	0	1 394 996
Stadshypotek 817871	4,04	2021-10-30	0	2 480 000
Swedbank Hypotek 2951310149	1,24	2022-02-25	0	1 775 000
Swedbank Hypotek 2951310214	0,45	2022-02-28	0	1 500 000
Swedbank Hypotek 2954103962	1,72	2022-10-28	3 874 996	0
Nordea Hypotek 39758269712	1,61	2023-02-27	1 725 000	0
			15 277 740	15 402 740

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 125 000 kr
Beräknad skuld om 5 år 14 652 740 kr.

	2022-08-31	2021-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	15 277 740	15 402 742
	15 277 740	15 402 742

Not 19 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Uttagsskatt	83 134	80 302
Personalens källskatt	3 716	3 880
Lagstadgade sociala avgifter	5 973	5 973
Redovisningskonto för moms	0	10 311
Påminnelser/överlåtelser till HSB	540	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	28 905	28 905
	122 268	129 371

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	15 012	9 227
Övriga upplupna kostnader - arvod, el, värme, revision m.m.	396 844	472 931
Förutbetalda hyror och avgifter	367 727	353 714
	779 583	835 872

HSB:s Brf Enskifteshagen i Malmö
Org.nr 746000-5718

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.
Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen och revisorer:

Malmö 2023-01-22

Sofia Karlsson

Henric Lellky

Liana Xhakollari

Anna Gulam

Edvin Elmersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-01-24

Lars Rebane
Av föreningen utsedd revisor

Reza Akbari
Av föreningen utsedd revisor

Valon Gashi
BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Enskifteshagen i Malmö, org.nr. 746000-5718

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Enskifteshagen i Malmö för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Enskifteshagen i Malmö för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 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 trygghande 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 2023-01-24

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Rebane
Av föreningen vald revisor

Reza Akbari
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.