



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Lessö i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Lessö i Malmö

Org nr 746000-6070

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 2022-12-31

föreningens 68:e verksamhetsår

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 1954 på fastigheten Tomtebo 13 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Köpenhamnsvägen 9, Mariedalsvägen 49 samt Kramersvägen 2 i Malmö.

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	19
2	51
3	30
4	22
5	1
Totalt:	123

Lokaler, bostadsrätt	4
Lokaler, hyresrätt	3
Garage	79
Parkeringsplatser	27

Total lägenhetsyta 7.247 kvm

Total lokalyta 1229 kvm.

Lägenheternas medelyta 59 kvm.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23:e maj 2022
Närvarande var 18 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens ledamöter och suppleanter under verksamhetsåret

Ordförande	Adam Arvidsson
Vice ordförande	Charlotte Klow
Sekreterare och Studieorganisatör	Barbro Holmström
Ledamot	Ellinor Nyberg
Ledamot	David Ravanelli
Utsedd av HSB	Hans-Olof Holmqvist
Suppleant	Martin Karlsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Adam Arvidsson, Barbro Holmström, Charlotte Klow samt suppleant Martin Karlsson. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden

Firmateknare två i förening

Adam Arvidsson, Charlotte Klow, Barbro Holmström, Ellinor Nyberg, David Ravanelli.

Revisorer

Erik Paulsen samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Carl-Magnus Paulsson.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Adam Arvidsson och suppleant Charlotte Klow.

Vicevärd

Föreningen har ingen extern teknisk förvaltning. Styrelsen ansvarar själv för denna uppgift.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen har under perioden 2015- 2019 genomfört en stor mängd underhållsarbete för att säkra fastigheternas kvalitet och funktion för framtiden. Efter avslutat stambyte 2019 beslutade styrelsen att vi medlemmar nu skall få vila från ytterligare renoveringsarbete.

Föreningen är nu och några år fram i tiden inte i behov av något större periodiskt underhåll. Det som vi har framför oss är framför allt det årligen återkommande löpande underhållet.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har under året utförts av styrelsen. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen (30år).

Kommande periodiskt underhåll

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) (2023)

Byte av belysning i trapphus (2023)

Byte av belysning i garage (2023)

Service av hissar (2023-2024)

Byte av hissar (beräknat till 2026).

Ekonomi

Föreningen har idag en belåningsgrad strax över snittföreningen i Malmö och en sedan många år tillbaka ekonomi i balans. Belåningsgraden är fortsatt låg i förhållande till omfattningen av det utförda periodiska underhåll som vi enligt plan skall utföra. 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.

Under många år, förutom under åren med stambyte, så har föreningen klarat detta genom att årligen höja årsavgifterna med 3%.

I förvaltningsberättelsen för verksamhetsåret 2022 skrev dock styrelsen ”Utöver löpande amortering konstaterar styrelsen att vi inför 2022 står inför en orolig finansiell period där förväntningarna är stora på kommande räntehöjningar. Sådana höjningar kan redan under 2022 komma att behövas kompenseras genom ökade årsavgifter”.

Styrelsen konstaterar att denna orolighet fick ett stort genomslag för hela samhället och därmed också för Brf. Lessö. Med speciellt kraftiga räntehöjningar, kraftigt ökade kostnader för fjärrvärme och vatten samt sophämtning tillsammans med en hög inflation som påverkar föreningens samtliga kostnader så beslutades i slutet av året om en avgiftsökning med 11% gällandes från den 1/1-2023.

Malmö Kommun har beslutat om att ta ut fullt marknadsvärde vid omläggning av tomträttsavtalen. Föreningens avtal löper ut den sista december 2028 och diskussioner har inletts för att se vad detta innebär för framtida anpassning av årsavgiften för att möta den kommande kostnadsökningen.

Finansiell underhållsplan

Som informerades om på föreningsstämman 2022 så har styrelsen med anledning av våra känningar om större ränteförändringar arbetat med framtagning av en finansiell underhållsplan. Vi har gjort detta arbetet tillsammans med JLL Debt Financial Advisory som är de som för HSB administrativt hanterar våra låneupphandlingar. Vi har gjort detta för att genomlysas aktuell skuldportfölj och få professionella långsiktiga rekommendationer givet framtida investeringsbehov. Arbetet avslutades i början av 2023. Resultatet av detta arbete pekar på en rekommenderad amortering om 2% per år, alltså 0,5% högre än styrelsens tidigare ambition.

Styrelsen har även under året startat upp arbetet med finansiell riskhantering. Arbetet kommer under 2023 att resultera i en Finanspolicy som styrelsen långsiktigt har att utgå ifrån inom området skuldförvaltning.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat följer budget och är därför förväntat. Årets överskott är också ett resultat av att ett antal periodiska underhåll har flyttats till 2023 då styrelsen under året avvaktat pågående kostnadsutveckling.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 597 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 43 709 375 kr. Under året har amortering gjorts med 665 625 kr. Det belopp motsvarar ca. 1,5% av banklånens samlade storlek vilket har varit styrelsens målsättning att årligen amortera (se ovan "Finansiell underhållsplan").

Väsentliga avtal som tecknats under året

Inga nya avtal har tecknats under året.

Medlemsinformation

Under året har 23 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 166 medlemmar (166 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	7 718	7 702	7 722	7 029	6 466
Rörelsens kostnader	-5 799	-6 807	-5 537	-6 401	-5 986
Finansiella poster, netto	-779	-420	-512	-452	-312
Årets resultat	1 140	475	1 673	177	168
Likvida medel & fin placeringar	8 641	7 432	6 595	4 034	7 430
Skulder till kreditinstitut	43 709	44 375	45 000	45 000	42 000
Fond för yttre underhåll	4 907	4 477	5 089	4 836	4 366
Balansomslutning	60 204	60 272	59 876	58 502	58 066
Fastigheternas taxeringsvärde	163 393	149 003	149 003	149 003	123 274
Soliditet %	25	23	23	20	20
Räntekostnad kr/kvm	91	49	59	52	47
Låneskuld kr/kvm	4 952	5 028	5 099	5 099	4 759
Avgift kr/kvm	897	897	897	815	755

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	308 620	4 477 474	8 861 344	474 804	14 122 242
Avsättning år 2022 yttre fond		517 000	-517 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-87 515	87 515		0
Disposition av föregående års resultat:			474 804	-474 804	0
Öresutjämning			1		1
Årets resultat				1 139 658	1 139 658
Belopp vid årets utgång	308 620	4 906 959	8 906 664	1 139 658	15 261 901

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 906 664
årets vinst	1 139 658
	10 046 322
disponeras så att i ny räkning överföres	10 046 322
	10 046 322

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	7 671 233	7 670 994
Övriga intäkter	3	46 457	30 864
		7 717 690	7 701 858
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-208 441	-305 817
Planerat underhåll	5	-87 515	-1 048 519
Fastighetsavgift/skatt		-260 767	-239 487
Driftskostnader	6	-3 285 711	-3 261 571
Övriga kostnader	7	-377 295	-395 343
Personalkostnader	8	-303 561	-280 596
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 275 606	-1 275 606
		-5 798 896	-6 806 939
Rörelseresultat		1 918 794	894 919
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 937	16 179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-799 072	-436 294
		-779 135	-420 115
Årets resultat		1 139 658	474 804

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	51 335 648	52 586 354
Inventarier	10	49 800	74 700
Pågående nyanläggningar och förskott	11	0	0
		51 385 448	52 661 054
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		51 385 948	52 661 554
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		2 609 004	5 400 546
Övriga fordringar	13	4 054	6 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	173 485	171 953
		2 786 543	5 578 713
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		6 000 000	2 000 000
		6 000 000	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
		31 896	31 896
Summa omsättningstillgångar		8 818 439	7 610 609
SUMMA TILLGÅNGAR		60 204 387	60 272 163

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		308 620	308 620
Fond för yttre underhåll	15	4 906 959	4 477 474
		5 215 579	4 786 094
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		8 906 664	8 861 344
Årets resultat		1 139 658	474 804
		10 046 322	9 336 148
Summa eget kapital		15 261 901	14 122 242
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	30 000 000	7 000 000
Summa långfristiga skulder		30 000 000	7 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	13 709 375	37 375 000
Leverantörsskulder		218 172	454 048
Aktuella skatteskulder		33 815	18 695
Övriga skulder		7 561	8 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	973 563	1 293 662
Summa kortfristiga skulder		14 942 486	39 149 921
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 204 387	60 272 163

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 139 658	474 804
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 275 606	1 275 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 415 264	1 750 410
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		630	4 943
Förändring av kortfristiga skulder		-541 810	545 963
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 874 084	2 301 316
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-839 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-839 000
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-665 625	-625 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-665 625	-625 000
Årets kassaflöde		1 208 459	837 316
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 432 442	6 595 127
Likvida medel vid årets slut		8 640 901	7 432 443

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.

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 2022.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 54 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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	6 500 508	6 500 508
Årsavgifter lokaler	598 272	598 272
Hysesintäkter	572 453	572 214
	7 671 233	7 670 994

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Övriga intäkter	46 457	30 864
	46 457	30 864

Not 4 Reparationer

	2022	2021
Löpande underhåll	731	35 900
Löpande underhåll av bostäder	0	11 885
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	10 580	2 811
Löpande underhåll tvättutrustning	28 526	41 728
Löpande underhåll av installationer	10 897	969
Löpande underhåll Va/sanitet	42 457	31 294
Löpande underhåll värme	369	21 471
Löpande underhåll ventilation	6 625	9 688
Löpande underhåll el	0	15 925
Löpande underhåll av hissar	7 696	26 426
Löpande underhåll av markytor	82 851	86 083
Försäkringsskador	2 000	19 974
Reparationer, TV/antennutrustning	15 709	1 663
	208 441	305 817

Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	79 769
Periodiskt underhåll av gemensamma utrymmen	0	968 750
Periodiskt underhåll el	87 515	0
	87 515	1 048 519

Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	803 478	832 826
El	310 177	267 296
Uppvärmning	1 288 826	1 283 206
Vatten	334 089	325 765
Sophämtning	176 348	185 934
Övriga avgifter	360 427	354 176
Tomträttsavgäld kommer att gälla till 2029-01-01.	12 368	12 368
Öresutjämning	-2	0
	3 285 711	3 261 571

Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	195 684	190 878
Revisionsarvoden	14 259	13 393
Övriga kostnader	167 352	191 072
	377 295	395 343

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	211 137	201 579
Revisorsarvode	13 208	12 735
Övriga kostnader anställda	15 750	6 300
	240 095	220 614
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	63 466	59 982
	63 466	59 982
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	303 561	280 596

Not 9 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 561 327	61 722 327
Omklassificering från pågående bygg. passagesystem		839 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 561 327	62 561 327
Ingående avskrivningar	-9 974 973	-8 724 267
Årets avskrivningar	-1 250 706	-1 250 706
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 225 679	-9 974 973
Bokfört värde byggnader	51 335 648	52 586 354
Taxeringsvärden byggnader	90 400 000	75 789 000
Taxeringsvärden mark	72 993 000	73 214 000
	163 393 000	149 003 000
Bokfört värde byggnader	51 335 648	52 586 354
	51 335 648	52 586 354

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	239 058	239 058
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	239 058	239 058
Ingående avskrivningar	-164 358	-139 458
Årets avskrivningar	-24 900	-24 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-189 258	-164 358
Utgående redovisat värde	49 800	74 700

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	0	839 000
Omklassificeringar till byggnad, passagesystem	0	-839 000
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

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	4 054	6 214
	4 054	6 214

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	173 485	171 953
	173 485	171 953

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	4 477 474	5 088 993
Avsättning	517 000	437 000
Ianspråktagande	-87 515	-1 048 519
	4 906 959	4 477 474

Not 16 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	45 241 000	45 241 000
	45 241 000	45 241 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

13 709 375 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 amorteringen under året för den totala skulden är 665 625 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	13 709 375	37 375 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	30 000 000	7 000 000
	43 709 375	44 375 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek	3,19	2023-03-28	1 334 375	2 000 000
Stadshypotek	3,03	2023-03-23	3 000 000	3 000 000
Swedbank Hypotek	2,44	2023-01-28	2 375 000	2 375 000
Stadshypotek	1,30	2023-06-30	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	3,35	2025-06-30	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	3,15	2024-06-30	15 000 000	15 000 000
			43 709 375	44 375 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 40 381 250 kr.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	11 331	4 049
Förutbetalda hyror och avgifter	686 227	652 182
Övriga upplupna kostnader	276 005	637 430
Öresutjämning		1
	973 563	1 293 662

HSB Brf Lessö i Malmö
Org.nr 746000-6070

Malmö den 2023-04-26

Adam Arvidsson

Barbro Holmström

Hans-Olof Holmqvist

Charlotte Klow

Ellinor Nyberg

David Ravanelli

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-28

Alexandra Ong
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik 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 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 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. 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 2022 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 2023-04-28

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Paulsen
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.