

Årsredovisning

för

HSB Brf Igelkotten i Trelleborg

747000-1038

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för HSB Brf Igelkotten i Trelleborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 Igelkotten som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Hejderidaregatan 6 i Trelleborg.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	6
2	12
3	5
4	0
Totalt	23
Lokaler, bostadsrätt	0
Lokaler, hyresrätt	1
Garage	0
Parkeringsplatser	0

Total lägenhetsyta 1141 m²

Total lokalyta 127 m².

Lägenheternas medelyta 49,6 m².

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27/06 2022.

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

Ordförande	Maria Bengtsson t.o.m. 27/6 därefter Johan Kullenberg
Vice ordförande	Johan Kullenberg t.o.m. 27/6 därefter Denise Billing
Studieorganisatör	Ingbritt Andersson t.o.m. 27/6 därefter
Ledamot	Ingbritt Andersson t.o.m. 27/6 därefter Silvina Rosberg
Utsedd av HSB	Eva Hallberg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Johan Kullenberg och Denise Billing. Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Föreningens firmatecknare, två i förening, har varit Johan Kullenberg, Silvina Rosberg och Denise Billing,

Revisorer har varit Sofie Kehlet samt revisor Erik Mauritzson från EY.

Valberedningen har varit Jonatan Kehlet.

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Silvina Rosberg med Denise Billing som suppleant.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

Stadgeenlig besiktning gjordes av Johan Kullenberg, Denise Billing, Silvina Rosberg samt Eva Hallberg den 5/9.

Väggar i trapphus behöver målning samt mindre lagningar
Källargången behöver lagning/borttagning av gamla rör och ventilationsledningar
Tvättstuga/torkrum behöver grundlig städning

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte av låssystem
- Förnyelse av elledningar
- Stamspolning

De planerade kommande underhållsåtgärderna är bedömda att finansieras med årsavgifterna.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt till 920 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Väsentliga avtal

Leverantör

Tjänst

Sydsverige Entreprenad

Fastighetsskötsel

Bolina 3,0

TV och bredband

KS Städ

Städning av trapphus, källargång

Energi Sverige

Gemensam el

Trelleborgs Fjärrvärme

Fjärrvärme

HSB Malmö

Ekonomisk Förvaltning

Medlemsinformation

Under året har 4 överlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 29 medlemmar (29 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostäder 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
Nettoomsättning	1 117	1 144	1 115
Rörelsens kostnader	-953	-896	-1 014
Finansiella poster, netto	-130	-106	-132
Årets resultat	34	117	-30
Likvida medel & fin placeringar	719	543	851
Skulder till kreditinstitut	6 964	7 003	7 042
Fond för yttre underhåll	2 908	2 460	2 055
Balansomslutning	2 719	2 650	2 966
Fastigheternas taxeringsvärde	13 890	11 257	11 257
Soliditet %	0	0	0
Räntekostnad kr/kvm	116	94	106
Låneskuld kr/kvm	6 103	6 138	5 554
Avgift kr/kvm	920	906	906

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 305	2 460 436	-7 191 368	142 654	-4 547 973
Avsättning år 2022 yttre fond		461 000	-461 000		0
Ianspråktagande år 2022 yttre fond		-13 160	13 160		0
Disposition av föregående års resultat:			142 654	-142 654	0
Årets resultat				33 890	33 890
Belopp vid årets utgång	40 305	2 908 276	-7 496 554	33 890	-4 514 083

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 496 554
årets vinst	33 890
	-7 462 664

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-7 462 664
	-7 462 664

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 117 559	1 144 075
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 117 559	1 144 075
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-629 038	-657 014
Övriga externa kostnader	4	-119 834	-115 525
Personalkostnader	5	-117 279	-88 143
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-87 122	-35 218
Summa rörelsekostnader		-953 273	-895 900
Rörelseresultat		164 286	248 175
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 500	1 668
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 896	-107 189
Summa finansiella poster		-130 396	-105 521
Årets resultat		33 890	142 654

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	1 936 943	2 024 065
Pågående nyanläggningar	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 936 943	2 024 065
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		1 937 443	2 024 565
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	8 330
Avräkningskonto HSB Malmö		518 826	342 931
Övriga fordringar		29 418	68 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	33 472	31 971
Summa kortfristiga fordringar		581 716	451 243
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	200 000	200 000
Summa kortfristiga placeringar		200 000	200 000
Summa omsättningstillgångar		781 716	651 243
SUMMA TILLGÅNGAR		2 719 159	2 675 808

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 305	40 305
Yttre fond		2 908 276	2 460 436
Summa bundet eget kapital		2 948 581	2 500 741
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 496 554	-7 191 369
Årets resultat		33 890	142 654
Summa fritt eget kapital		-7 462 664	-7 048 715
Summa eget kapital		-4 514 083	-4 547 974
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12, 13	6 924 580	3 540 172
Summa långfristiga skulder		6 924 580	3 540 172
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12, 13	39 240	3 462 888
Leverantörsskulder		59 125	37 883
Skatteskulder		3 557	9 608
Övriga skulder		30 417	36 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	176 323	136 807
Summa kortfristiga skulder		308 662	3 683 610
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 719 159	2 675 808

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		33 890	142 654
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		87 122	35 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		121 012	177 872
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		45 422	-53 477
Förändring av kortfristiga skulder		48 701	-393 664
Kassaflöde från den löpande verksamheten		215 135	-269 269
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-39 240	-39 240
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-39 240	-39 240
Årets kassaflöde		175 895	-308 509
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		542 931	851 440
Likvida medel vid årets slut		718 826	542 931

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Övriga tillgångar och skulder

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

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.

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 049 628	1 034 148
Hysesintäkter lokaler, ej moms	50 412	49 032
Uppvärmning, ej momsreg	8 580	8 580
Övrigt	8 939	52 316
	1 117 559	1 144 076

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Löpande underhåll	50 332	46 733
Planerat UH av gemensamma utrymmen	13 160	49 238
Elavgifter för drivkraft och belysning	31 074	40 857
Vatten	59 108	57 355
Sophämtning	27 868	23 810
Fastighetsförsäkringar	19 778	18 886
Fastighetsskatt	39 057	38 811
Fastighetsskötsel	63 651	58 950
Städ, Grundavtal	26 626	23 928
Uppvärmning, fjärrvärme	188 317	212 920
Övrigt	110 067	85 526
	629 038	657 014

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	20 375	15 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	67 222	62 055
Medlemsavgift HSB	10 375	10 375
Övrigt	21 862	28 095
	119 834	115 525

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	81 227	67 398
Övriga förtroendevalda	8 000	5 000
Sociala kostnader	28 052	15 745
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	117 279	88 143

För 2022 har 23 666 kr betalt ut till styrelsen under 2022, resterande del av de 71 000 kr som utgör styrelsens arvode kommer betalas ut under 2023. Differensen i bokföringen gällande kostnaden för styrelsearvode beror på att skatt på styrelsearvode avseende 2020 inte bokats då.

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 903 973	3 379 618
Inköp	0	524 355
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 903 973	3 903 973
Ingående avskrivningar	-1 879 908	-1 844 690
Årets avskrivningar	-87 122	-35 218
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 967 030	-1 879 908
Utgående redovisat värde	1 936 943	2 024 065
Taxeringsvärden byggnader	9 400 000	7 862 000
Taxeringsvärden mark	4 490 000	3 395 000
	13 890 000	11 257 000
Bokfört värde byggnader	1 904 943	1 966 113
Bokfört värde mark	32 000	32 000
	1 936 943	1 998 113

Avskrivningarna 2021 var bokförda med 25 952 kr för lite vilket justerats i bokföringen för 2022.

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	524 355
Omklassificeringar	0	-524 355
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Avser andel i HSB Malmö

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 201	31 971
Upplupna ränteintäkter	271	0
	33 472	31 971

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fastränteplaceringar i HSB Malmö ek.för	200 000	200 000
	200 000	200 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	8 229 000	8 229 000
	8 229 000	8 229 000

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

39 240 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 39 240 kr

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	39 240	3 462 888
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år.	6 924 580	3 540 172
	6 963 820	7 003 060

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	1,67	2025-01-24	1 400 000	1 400 000
Swedbank	3,91	2027-08-25	1 623 648	1 658 192
Swedbank	1,24	2027-03-25	2 140 172	2 144 868
Swedbank	4,44	2025-09-25	1 800 000	1 800 000
			6 963 820	7 003 060

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	10 798	5 991
Övrigt	165 525	130 815
	176 323	136 806

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Malmö 2023-05-16

Johan Magnus Kullenberg
Ordförande

Eva Hallberg

Denise Billing

Silvina Rosberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-21

Erik Mauritzson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sofie Kehlet
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Igelkotten i Trelleborg, org.nr 747000-1038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Igelkotten i Trelleborg för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Våra 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, 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 revisionsred 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. 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 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 föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lag om ekonomisk förening och därmed enligt god revisionsred 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Igelkotten i Trelleborg för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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 enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ernst & Young AB 2023-05-21

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Sofie Kehlet
Föreningsvald 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.