



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Bostadsrättsförening Tallen i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 1/9 2022 - 31/8 2023

HSB BRF TALLEN I MALMÖ

Styrelsen för HSB Brf Tallen i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 1943 på fastigheten Bragden 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Torekovsgatan 18 A-F.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Fastigheten innehåller 48 lägenheter
1 st. lokal

Parkeringsplatser 19 st.

Total lägenhetsyta 2294 m².
Total lokalyta 23 m².
Lägenheternas medelyta 46,8 m².

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 december 2022.
Närvarande var 16 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Gunilla Nord
Marie Sager
Allan Skrobe
Marie Sager
Sandra Filipsson

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Studieorganisatör
Ledamot

Fredrik Limås
Emma Niwén
Carina Tegstam

Utsedd av HSB
Suppleant
Suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Marie Sager och Sandra Filipsson samt suppleanten Carina Tegstam.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Under året avgick Emma Niwén som suppleant.

Firmatecknare fyra i föreningen

Gunilla Nord, Marie Sager, Allan Skrobe och Sandra Filipsson.

Revisorer

Mattias Fondell samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Louis Andersson, Sofie Andersson

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Marie Sager och Allan Skrobe.

Vicevärd

Robin Nilsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Utomhusbelysningen har uppdaterats.

Diverse underhåll och reparationer har gjorts under året.

Nya utomhusmöbler har köpts in.

Odlingsgruppen har utökat sitt projekt. Nu finns det fler odlingslådor.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 854 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen kommer att höja årsavgifterna med 1% för året 23/24.

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 56 medlemmar (55 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.

Styrelsens slutord

Brf Tallen fyllde 80 år och det firade vi med pompa och ståt. Tack till alla som var med.

Till vår förtjusning så har odlingsgruppen utökat sin verksamhet och nu blomstrar det i alla lådor.

Styrelsen arbetar hårt för att få föreningen att flyta på med allt som skall lagas, fixas och ordnas.

Vi i styrelsen tackar för förtroendet för att leda Brf Tallens arbete.



Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	2 262	2 145	2 191	2 153	2 120
Rörelsens kostnader	-2 000	-1 684	-1 726	-1 608	-1 897
Finansiella poster, netto	-67	-55	-77	-76	-76
Årets resultat	196	406	389	469	147
Likvida medel & fin. placeringar	2 922	2 446	2 928	3 273	2 660
Skulder till kreditinstitut	5 245	5 260	6 520	7 138	7 257
Fond för yttre underhåll	3 027	2 950	2 882	2 855	2 829
Balansomslutning	12 349	12 116	12 942	13 368	12 809
Fastigheters taxeringsvärde	29 999	29 999	28 138	28 138	28 138
Soliditet (%)	54	54	47	43	41
Räntekostnad kr/kvm	38	27	37	38	39
Låneskuld kr/kvm	2 286	2 293	2 842	3 112	3 163
Avgift kr/kvm	854	854	854	854	846

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	57 534	2 949 808	3 078 562	405 682	6 491 586
Avsättning till yttre fond år 2022/2023		202 000	-202 000		0
Ianspråktagande av yttre fond år 2022/2023		-124 653	124 653		0
Disposition av föregående års resultat			405 682	-405 682	0
Årets resultat				195 599	195 599
Belopp vid årets utgång	57 534	3 027 155	3 406 897	195 599	6 687 185

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 406 897
årets vinst	195 598
	3 602 495

disponeras så att i ny räkning överföres	3 602 495
	3 602 495

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

Resultaträkning	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 062 745	2 017 888
Övriga intäkter	3	199 606	126 690
		2 262 351	2 144 578
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	4	-76 526	-61 511
Periodiskt underhåll	5	-124 653	0
Fastighetsavgift/-skatt		-78 262	-74 902
Driftskostnader	6	-1 098 698	-961 736
Övriga externa kostnader	7	-199 840	-173 271
Personalkostnader	8	-81 723	-72 847
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-339 964	-339 965
		-1 999 666	-1 684 232
Rörelseresultat		262 685	460 346
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 588	7 877
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 676	-62 542
		-67 088	-54 665
Årets resultat		195 599	405 682

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	9 266 856	9 606 821
		9 266 856	9 606 821
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 267 356	9 607 321
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 937	0
Avgifts- och hyresfordringar		38	50
Avräkningskonto HSB Malmö		1 722 392	1 246 055
Övriga fordringar	11	73 770	8 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	57 845	53 746
		1 881 982	1 308 167
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 200 000	1 200 000
		1 200 000	1 200 000
Summa omsättningstillgångar		3 081 982	2 508 167
SUMMA TILLGÅNGAR		12 349 338	12 115 488

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		57 534	57 534
Fond för yttre underhåll	14	3 027 155	2 949 808
		3 084 689	3 007 342
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 406 897	3 078 562
Årets resultat		195 598	405 682
		3 602 495	3 484 244
Summa eget kapital		6 687 184	6 491 586
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	0	3 240 000
		0	3 240 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	5 245 000	2 020 000
Leverantörsskulder		37 552	48 329
Aktuella skatteskulder		7 708	4 348
Övriga skulder	18	28 007	23 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	343 887	287 530
		5 662 154	2 383 902
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 349 338	12 115 488

Kassaflödesanalys

Not

2022-09-01
-2023-08-312021-09-01
-2022-08-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

195 599

405 682

Avskrivningar

339 964

339 965

Kassaflöde från den löpande verksamheten**535 563****745 647****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-97 478

4 016

Förändring av kortfristiga skulder

53 252

27 615

Kassaflöde från den löpande verksamheten**491 337****777 278****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-15 000

-1 259 651

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-15 000****-1 259 651****Årets kassaflöde****476 337****-482 373****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

2 446 055

2 928 428

Likvida medel vid årets slut**2 922 392****2 446 055**

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 bolaget 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 ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022/2023.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 55 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 1,84%.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

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

Långfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1 210 640 kr (föregående år 1 210 640 kr).

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Årsavgifter bostäder	1 959 744	1 959 744
Hyresintäkter garage och parkeringsplatser	40 600	26 300
Hyresintäkter övriga objekt	34 464	31 844
Övriga ersättningar*	27 937	0
	2 062 745	2 017 888

* Brf Tallen har felaktigt betalat Brf Kaptetens elfaktura. Faktura är ställd till Brf Kaptenen.

Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
IMD EI	55 031	46 290
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	51 840	51 840
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	14 945	12 508
Avgift andrahandsupplåtelse	13 999	15 635
Påminnelseavgift	644	417
Erhållna bidrag	63 147	0
	199 606	126 690

Not 4 Löpande underhåll

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Reparation, övrigt	0	20 146
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	21 338	2 011
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	19 178	9 051
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	5 805
Reparationer VA/sanitet	1 333	9 194
Reparationer el	7 440	5 263
Reparation av markytor	0	10 041
Reparationer, bostäder	9 503	0
Reparationer, Ventilation	2 888	0
Reparationer av byggnader utvändigt	2 047	0
Reparation försäkringsärende	12 799	0
	76 526	61 511

Not 5 Periodiskt underhåll

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Periodiskt underhåll VA/sanitet	48 000	0
Periodiskt underhåll el/tele	76 653	0
	124 653	0

Not 6 Driftskostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Fastighetsskötsel	79 971	81 876
Lokalvård	87 888	86 192
Serviceavtal	13 358	8 317
Servicekostnader för fördelningsmätning	1 312	6 125
El	183 600	131 254
Uppvärmning, fjärrvärme	422 949	373 919
Vatten	130 315	109 315
Sophämtning	52 995	62 512
Container	3 655	0
Övrig renhållning	4 656	0
Fastighetsförsäkringar	41 017	39 228
Kabel-TV	23 762	23 437
Bredband	53 218	39 561
	1 098 696	961 736

Not 7 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Administrativ förvaltning	94 447	93 852
Revisionsarvoden	10 782	10 043
Underhållsplan	12 500	9 256
Korttidsinventarier	0	8 606
Kontorsmateriel och trycksaker	5 607	1 648
Postbefordran	3 474	3 949
Stämma och styrelse	7 519	1 552
Övriga förvaltningskostnader	7 900	8 938
Medlemsavgift HSB	20 750	20 750
Avgifter för juridiska åtgärder	18 750	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 900	12 512
Inkasso	90	139
Bankkostnader	2 017	750
Datorutrustning och programvara	840	649
Aviavgifter	264	627
	199 840	173 271

Not 8 Personalkostnader, arvoden och andra ersättningar

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	57 199	48 300
Internrevisors arvode	186	1 449
Valberedningens arvode	7 449	0
Rörligt arvode	1 000	8 600
	65 834	58 349
Sociala kostnader		
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	15 889	14 498
	15 889	14 498
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	81 723	72 847

Not 9 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 449 038	18 449 038
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 449 038	18 449 038
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 899 367	-8 559 402
Årets avskrivningar	-339 964	-339 965
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 239 331	-8 899 367
Ingående värde mark	57 150	57 150
Utgående värde mark	57 150	57 150
Utgående redovisat värde	9 266 857	9 606 821
Taxeringsvärden byggnader	19 152 000	19 152 000
Taxeringsvärden mark	10 847 000	10 847 000
	29 999 000	29 999 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	10 270	8 316
Andra kortfristiga fordringar*	63 500	0
	73 770	8 316

* Elstöd.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetald försäkring	13 872	13 274
Förutbetalt bredband	13 187	13 406
Förutbetald kabel-TV	1 989	1 950
Förutbetalda serviceavtal	569	569
Upplupna ränteintäkter	5 846	2 370
Förutbetald mätning av konsumtionsavgifter	2 246	2 042
Upplupna IMD-el intäkter	20 136	20 136
	57 845	53 747

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

HSB Brf Tallen har fastränteplaceringar hos HSB ek. för.

Namn	Ränta	Saldo	Saldo
	%	2022-08-31	2021-08-31
HSBM74	0,70	0	1 200 000
HSBM69	2,00	1 200 000	0
		1 200 000	1 200 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	2 949 808	2 881 808
Avsättning till fond för yttre underhåll	202 000	68 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-124 653	0
	3 027 155	2 949 808

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Tallen.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Stadshypotek	1,29	2023-03-30	0	2 000 000
Stadshypotek	0,86	2023-09-01	1 285 000	1 300 000
Stadshypotek	1,18	2024-01-30	1 960 000	1 960 000
Stadshypotek	4,75	2023-09-30	2 000 000	0
			5 245 000	5 260 000

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	8 718 000	8 718 000
	8 718 000	8 718 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

5 245 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 15 000 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 5 170 000 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	5 245 000	2 020 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	0	3 240 000
	5 245 000	5 260 000

Not 18 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfond	23 275	23 275
Påminnelser/överlåtelse till HSB	420	420
Övriga kortfristiga skulder	4 312	0
	28 007	23 695

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupet styrelsearvode	52 500	46 300
Upplupet internrevisorsarvode	1 575	1 389
Upplupet valberedningsarvode	1 000	1 000
Upplupet rörligt arvode	2 619	0
Upplupen arbetsgivareavgift	18 247	15 598
Revisionsarvodet	10 782	10 043
Upplupen el	11 532	15 583
Upplupen fjärrvärme	18 045	15 821
Upplupen vatten	35 279	0
Övriga upplupna kostnader	0	10 159
Upplupna räntekostnader	18 596	4 300
Förutbetalda hyror och avgifter	166 276	167 387
Upplupen sophämtning	7 436	0
	343 887	287 580

Årsredovisningen för HSB Brf Tallen i Malmö har av styrelsen tillsammans med revisorer undertecknats med elektronisk signering.

Malmö den

Gunilla Nord
Ordförande

Fredrik Limås
Styrelseledamot

Marie Sager
Styrelseledamot

Allan Skrobe
Styrelseledamot

Sandra Filipsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Mattias Fondell
Intern revisor
Utsedd av föreningen

Valon Gashi
Extern revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Tallen i Malmö, org.nr. 746000-5627

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Tallen i Malmö för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 2023 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. Revisorenas 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 Tallen i Malmö för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 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 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, 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 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 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 provar 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mattias Fondell
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 ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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