



ÅRSREDOVISNING

1/1 2021 – 31/12 2021

**HSB BRF
YMER
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB:s Brf Ymer i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-12-31.

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 färdigställdes år 1945 på fastigheten Midgård 12 som föreningen innehar med äganderätt. Fasighetens adress är Idaborgsgatan 55 A-B och Sofierogatan 3 A-D

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	15
2	95
Totalt:	110
Lokaler, bostadsrätt	2
Total lägenhetsyta 5638 kvm	
Total lokalyta 70 kvm.	
Lägenheternas medelyta 51,25 kvm.	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls måndagen den 22 februari 2021, via poströstning. Deltagande var 17 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Stefan Blomquist
Vice ordförande	Bengt Sjödin
Sekreterare	Katarzyna Maserak
Ledamot	Roger Andersson
Ledamot	Andreas Holmander
Utsedd av HSB	Eva Jonsson
Suppleant	Robin Tosic

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Stefan Blomquist och Bengt Sjödin samt suppleanten Robin Tosic. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Stefan Blomquist, Bengt Sjödin, Roger Andersson, Katarzyna Maserak och Andreas Holmander

Revisorer

Kenneth Simonsson, ordinarie och Natalie Holm, suppleant. samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Tova Halldén

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Stefan Blomquist har varit föreningens representant på HSB Malmö fullmäktige med Bengt Sjödin som suppleant

Vicevärd

Linnea Råbratt

Nytt verksamhetsår

Vid årsstämman i februari 2020 antogs en motion om att ändra verksamhetsår till kalenderår. Därför är denna årsredovisning på ett förlängt verksamhetsår från 1/9-2020 till 31/12-2021

Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse har skett under verksamhetsåret

2:a hands upplåtelse

Huvudregeln är att bostadsrättshavaren skall bo i sin lägenhet. Dock kan det vara perioder i livet då man inte har möjlighet att bo i sin lägenhet. Det kan vara för att man studerar eller arbetar på annan ort. Provar samboskap eller ligger inlagd på sjukhus/sjukhem under längre tid. Då finns det möjlighet att låta någon annan bo i lägenheten under en viss tid.

All 2:a hands upplåtelse måste godkännas av styrelsen/förvaltaren innan den tänkta hyresgästen får flytta in. Om inte detta görs så riskerar bostadsrättshavaren att bli av med sin lägenhet.

Föreningens policy är att vi godkänner endast 6 månader i taget och totalt ett år. Undantaget är studier, då vi mot utbildningsplan kan godkänna totalt två år.

För att täcka föreningens administrativa kostnader vid upplåtelse av lägenhet i 2:a hand, tas det ut en stadgeenlig avgift motsvarande 10% av ett prisbasbelopp från uthyraren (inte den tillfällige hyresgästen). Avgiften debiteras månadsvis

Uthyrning av lägenhet via Airbnb eller andra förmedlingstjänster är förbjudet och innebär att bostadsrättsinnehavaren blir av med lägenheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Nya hissar

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Fasader och Ventilation

Planerade åtgärder ska finansieras med lånade medel

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 692 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2022-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 437 900 kr. Under året har föreningen tagit ett lån på för hissrenoveringen på sammanlagt 4 500 000 kr och har amorterat 115 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 56 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Byte av kontoplan

Under 2021 har HSB Malmö bytt kontoplan. Den började gälla fr o m mitten av november månad 2021 men hela året är översatt till ny kontoplan. Detta betyder t ex att konto kan ha fått nytt nummer, ev. ändrad text, konto kan ha slagits ihop men även att vissa konto är oförändrade. I årsredovisningen har även föregående år migrerats för att möjliggöra jämförelse mellan åren.

Medlemsinformation

Under förlängda verksamhetsåret har 19 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 135 medlemmar.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	5 724	4 249	4 140	4 075	3 927
Rörelsens kostnader	-4 680	-3 282	-3 432	-3 528	-3 149
Finansiella poster, netto	-67	-65	-70	-68	-69
Årets resultat	977	901	638	479	709
Likvida medel & fin placeringar	2 544	3 832	2 622	2 382	4 834
Skulder till kreditinstitut	6 438	3 552	3 713	3 873	4 033
Fond för yttre underhåll	4 489	4 487	4 149	4 017	3 926
Balansomslutning	18 257	13 811	13 058	12 490	12 168
Fastigheters taxeringsvärde	67 446	67 446	67 446	46 757	46 757
Soliditet (%)	57	66	66	64	61
Räntekostnad kr/kvm	14	14	15	15	16
Låneskuld kr/kvm	1 128	623	650	679	707
Avgift kr/kvm	692	678	664	655	647

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	125 965	4 487 179	3 967 648	901 077	9 481 869
Ianspråktagande 2021 av yttre fond		-104 150	104 150		0
Avsättning år 2021 yttre fond		106 000	-106 000		0
Disposition av föregående års resultat:			901 077	-901 077	0
Årets resultat				976 772	976 772
Belopp vid årets utgång	125 965	4 489 029	4 866 875	976 772	10 458 641

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 866 874
årets vinst	976 772
	5 843 646

disponeras så att i ny räkning överföres	5 843 646
	5 843 646

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

Resultaträkning

	Not	2020-09-01 -2021-12-31 (16 mån)	2019-09-01 -2020-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 330 932	3 913 620
Övriga intäkter	3	392 761	336 087
		5 723 693	4 249 707
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-122 061	-130 567
Planerat underhåll	5	-104 150	-4 300
Fastighetsavgift/skatt		-164 950	-161 650
Driftskostnader	6	-2 911 079	-2 004 814
Övriga kostnader	7	-343 029	-246 120
Personalkostnader	8	-234 787	-213 128
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-743 149	-522 148
Övriga rörelsekostnader		-57 171	0
		-4 680 376	-3 282 727
Rörelseresultat		1 043 317	966 980
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 114	13 662
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 659	-79 565
		-66 545	-65 903
Årets resultat		976 772	901 077

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	15 542 387	9 805 262
Pågående nyanläggningar	10	7 126	46 313
		15 549 513	9 851 575
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 550 013	9 852 075
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		97	339
Avräkningskonto HSB Malmö		2 144 161	2 432 738
Övriga fordringar	12	36 504	39 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	126 965	85 948
		2 307 727	2 559 020
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.		400 000	1 400 000
		400 000	1 400 000
Summa omsättningstillgångar		2 707 727	3 959 020
SUMMA TILLGÅNGAR		18 257 740	13 811 095

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		125 965	125 965
Fond för yttre underhåll	14	4 489 029	4 487 179
		4 614 994	4 613 144
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 866 874	3 967 647
Årets resultat		976 772	901 077
		5 843 646	4 868 724
Summa eget kapital		10 458 640	9 481 868
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	1 877 900	1 967 900
Summa långfristiga skulder		1 877 900	1 967 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	4 560 000	1 585 000
Leverantörsskulder		497 694	144 513
Aktuella skatteskulder		22 020	25 986
Övriga skulder		3 500	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	837 986	605 828
Summa kortfristiga skulder		5 921 200	2 361 327
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 257 740	13 811 095

Kassaflödesanalys

	Not	2020-09-01 -2021-12-31 (16 mån)	2019-09-01 -2020-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		976 772	901 077
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		800 320	522 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 777 092	1 423 225
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-37 284	-18 299
Förändring av kortfristiga skulder		584 873	11 977
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 324 681	1 416 903
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 498 257	-46 313
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 498 257	-46 313
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		3 000 000	0
Amortering av lån		-115 000	-160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 885 000	-160 000
Årets kassaflöde		-1 288 576	1 210 590
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 832 737	2 622 147
Likvida medel vid årets slut		2 544 161	3 832 737

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är 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 2021.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 46 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,59 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 -2021-12-31	2019-09-01 -2020-08-31
Årsavgifter bostäder	5 204 312	3 820 676
Årsavgifter lokaler, ej moms	126 620	92 944
	5 330 932	3 913 620

Not 3 Övriga intäkter

	2020-09-01 -2021-12-31	2019-09-01 -2020-08-31
El moms	246 636	174 048
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	86 583	85 800
Ersättning från försäkringsbolag	0	30 634
Övriga intäkter	59 542	45 605
	392 761	336 087

Not 4 Reparationer

	2020-09-01 -2021-12-31	2019-09-01 -2020-08-31
Reparationer, bostäder	12 975	32 290
Reparationer av gemensamma utrymmen	16 125	0
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	10 822
Reparationer av installationer	6 969	0
Reparationer, VA/sanitet	6 447	17 079
Reparationer, Värme	4 702	12 907
Reparationer hissar	40 017	20 721
Reparationer, TV/antennutrustning	14 012	7 867
Ersättning från försäkringsbolag	10 406	27 470
Reparation, övrigt	10 406	1 411
Öresavdundning	2	0
	122 061	130 567

Not 5 Planerat underhåll

	2020-09-01 -2021-12-31	2019-09-01 -2020-08-31
Planerat UH av byggnader utvändigt	104 150	0
Planerat UH övrigt	0	4 300
	104 150	4 300

Not 6 Driftskostnader

	2020-09-01 -2021-12-31	2019-09-01 -2020-08-31
Fastighetsskötsel, lokalvård och serviceavtal	821 560	621 015
El	373 204	251 220
Uppvärmning	864 660	583 548
Vatten	371 583	229 469
Källsortering	146 427	106 195
Försäkring, bredband, kabel-TV, bevakning m.m.	333 645	213 368
Öresutjämning	0	-1
	2 911 079	2 004 814

Not 7 Övriga kostnader

	2020-09-01 -2021-12-31	2019-09-01 -2020-08-31
Förvaltningsarvoden	188 930	129 631
Revisionsarvoden	11 550	9 750
Övriga kostnader	142 549	106 740
Öresutjämning	-1	-1
	343 028	246 120

Not 8 Personalkostnader och arvoden

	2020-09-01 -2021-12-31	2019-09-01 -2020-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	156 900	145 100
Revisionsarvode	12 325	12 075
Löner och andra ersättningar	5 000	5 000
	174 225	162 175
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	52 394	50 953
Övriga kostnader - utbildning	8 168	0
	60 562	50 953
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	234 787	213 128

Not 9 Byggnader

	2021-12-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	24 417 618	24 417 618
Hissrenovering	6 537 445	0
Utrangering hiss	-387 408	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 567 655	24 417 618
Ingående avskrivningar	-14 732 217	-14 210 069
Försäljningar/utrangeringar	387 408	0
Årets avskrivningar	-743 148	-522 148
Restvärde hiss	-57 171	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 145 128	-14 732 217
Mark	119 861	119 861
Utgående ackumulerade uppskrivningar	119 861	119 861
Utgående redovisat värde	15 542 388	9 805 262
Taxeringsvärden byggnader	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärden mark	28 142 000	28 142 000
	67 142 000	67 142 000
Bokfört värde byggnader	15 422 527	9 685 401
Bokfört värde mark	119 861	119 861
	15 542 388	9 805 262

Not 10 Pågående nyanläggningar

Förväntat investeringsbelopp för ventilationen ca. 740 000 kr om projektet genomförs i samband med en fasadrenovering. Pågående arbete avser ventilation på 7 126 kr.

	2021-12-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	46 313	0
Årets inköp	6 491 132	46 313
Årets investering - hissrenovering	-6 537 445	0
pågående ventilation	7 126	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 126	46 313
Utgående redovisat värde	7 126	46 313

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-08-31
Skattekonto	36 504	35 519
Andra kortfristiga fordringar	0	1 016
Momsper. motkonto omförd moms	0	3 460
	36 504	39 995

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-08-31
Fastighetsförsäkring, bredband och övr. förutbetalda kostnader	126 965	81 408
Upplupna ränteintäkter	0	4 540
	126 965	85 948

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-08-31
Belopp vid årets ingång	4 487 178	4 149 478
Avsättning	106 000	342 000
Ianspråktagande	-104 150	-4 300
	4 489 028	4 487 178

Not 15 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	12 011 000	12 011 000
	12 011 000	12 011 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-08-31
SEB Bolån 28899238	1,72	2020-09-28	0	1 525 000
SEB Bolån 36862076	2,56	2026-11-28	1 937 900	2 027 900
SEB Bolån 45947580	0,45	2022-08-28	4 500 000	0
			6 437 900	3 552 900

Not 17 Skulder till kreditinstitut

4 560 000 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 115 000 kr
Beräknad skuld om 5 år 6 137 900 kr.

	2021-12-31	2020-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	4 560 000	1 585 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	1 877 900	1 967 900
	6 437 900	3 552 900

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader	389	14 333
Övriga upplupna kostnader - arvoden, el, värme m.m,	463 103	242 950
Förutbetalda hyror och avgifter	374 494	348 545
	837 986	605 828

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.
Digitalt signerad av

Malmö 2022-05-07

Stefan Blomquist
Ordförande

Andreas Holmander

Bengt Sjödin

Katarzyna Maserak

Roger Andersson

Eva Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-08

Alexandra Ong
vilken är utsedd av HSB Riksförbund
Revisor från Borevision AB

Kenneth Simonsson
av föreningen vald Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ymer i Malmö, org.nr. 746000-4984

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ymer i Malmö för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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 Ymer i Malmö för räkenskapsåret 2021 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 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 2022-05-08

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kenneth Simonsson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

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.