



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Bollebygd i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



## ÅRSREDOVISNING

### HSB Brf Bollebygd i Malmö

Org nr 746000-5114

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2022-01-01 – 2022-12-31**

föreningens 77:e verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1945 på fastigheten Bollebygd 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Regementsgatan 25 A-C, Skvadronsgatan 9 A-C samt Erikstorpsgatan 22.

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	12
2	75
3	11
4	4
5	4
Totalt:	106
Lokaler, bostadsrätt	3
Lokaler, hyresrätt	1
Parkeringsplatser	20
Total lägenhetsyta 6849 kvm	
Total lokalyta 319 kvm.	
Lägenheternas medelyta 62,5 kvm.	

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- 2017-2018 Relining av avloppsrör (Garantibesiktningen under 2023)
- 2019-2020 Renovering av hissarna
- 2020-2021 Renovering av ventilationskanalerna (Garantitiden går ut 2026-05-03)
- 2021 Ombyggnad brandväg / förnyad växlighet
- 2021-2022 Renovering av trapphusen (Garantitiden går ut 2027-06-15)

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 juni 2022

Närvarande var 21 röstberättigade medlemmar av 25st närvarande.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Fredrik Guldstrand	
Sekreterare	Sophia Hammarberg	
Studieorganisatör	Dajan Vasilj	
Ledamot	Dajan Vasilj	
Ledamot	Lennart Tidman	(Tillträdde 2022-06-21)
Utsedd av HSB	Melody Elahi Shostari	
Suppleant	Martin Larsson	
Suppleant	Maria Wangen Schlyter	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Fredrik Guldstrand, Dajan Vasilj samt suppleanterna Maria Wangen Schlyter. Styrelsen har under året hållit 11st protokollförda sammanträden.

### **Firmatecknare två i förening**

Fredrik Guldstrand, Sophia Hammarberg, Dajan Vasilj samt Lennart Tidman

### **Revisorer**

Marie Nilsson och Anna Lorentz samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Christina Fredricson och Eva Lindgren

### **Representanter i HSB Malmö fullmäktige**

Fredrik Guldstrand ordinarie och Dajan Vasilj Suppleant

### **Vicevärd**

Christina Fredricson samt styrelsen

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:  
Trapphusreovering

Planering/projektering av:  
Laddstolpar (8st)  
Passage/bokningssystem (byte)  
Entrédörrar (byte)

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2022-09-29. Vid besiktningen framkom att vi flyttar fram källarrenoovering till 2024

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

2024	Källarrenoovering
2026	Balkongrenoovering
2029	Renovering av värmesystemet

Planerade åtgärder ska finansieras med nya lån

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 700 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 5 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2023-01-01.

Styrelsen främsta mål är att medlemmarna ska ha ett tryggt boende med möjlighet att planera sin ekonomi. Därför arbetar vi för att avgifterna ska höjas så lite som möjligt, men samtidigt måste vi trots allt följa större delen av den ekonomiska konjunkturen. Därför finns det en planerad avgiftshöjning med 5% de närmaste 5 åren.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 18 239 640 Under året har föreningen amorterat 486 332kr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 38 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.

### Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat stämmer väl med budget och att föreningens ekonomi är stabil.

### 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 har 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 året har 7st lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 142st medlemmar (143 föregående år).

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

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	5 321	5 294	5 100	5 256	5 356
Rörelsens kostnader	-6 270	-5 117	-5 195	-4 464	-4 478
Finansiella poster, netto	-193	-168	-156	-132	-119
Årets resultat	-1 141	34	-226	659	759
Likvida medel & fin placeringar	2 986	2 966	1 367	2 549	886
Skulder till kreditinstitut	18 240	18 726	15 144	15 490	12 314
Fond för yttre underhåll	4 420	6 003	6 597	6 378	6 344
Balansomslutning	33 366	35 060	31 899	31 967	28 000
Fastigheternas taxeringsvärde	147 151	133 938	133 938	133 938	111 261
Soliditet %	42	44	48	48	53
Räntekostnad kr/kvm	28	23	22	20	18
Låneskuld kr /kvm	2 663	2 648	2 142	2 262	1 798
Avgift kr/kvm	700	678	665	686	686

Årsavg kr/kvm för år 2018, 2019 och 2022 är beräknade för samtliga ytor som är upplåtna som bostadsrätt.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Underhållsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	165 075	6 002 814	9 097 697	33 876	<b>15 299 462</b>
Avsättning år 2022 yttre fond		220 000	-220 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond		-1 802 474	1 802 474		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			33 876	-33 876	<b>0</b>
Årets resultat				-1 141 449	<b>-1 141 449</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>165 075</b>	<b>4 420 340</b>	<b>10 714 047</b>	<b>-1 141 449</b>	<b>14 158 013</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 714 048
årets förlust	-1 141 449
	<b>9 572 599</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	9 572 599
	<b>9 572 599</b>

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
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	5 037 670	5 037 833
Övriga intäkter	3	282 956	281 145
		<b>5 320 626</b>	<b>5 318 978</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-127 523	-143 728
Planerat underhåll	5	-1 802 474	-599 848
Fastighetsavgift/skatt		-182 524	-174 034
Driftskostnader	6	-2 311 425	-2 470 881
Övriga kostnader	7	-394 307	-351 473
Personalkostnader	8	-412 778	-401 872
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-1 038 045	-975 493
		<b>-6 269 076</b>	<b>-5 117 329</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-948 450</b>	<b>201 649</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 398	118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 397	-167 894
		<b>-192 999</b>	<b>-167 776</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 141 449</b>	<b>33 873</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 141 449</b>	<b>33 873</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	30 150 741	31 188 786
Pågående arbete	10	7 600	692 360
		<b>30 158 341</b>	<b>31 881 146</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel HSB Malmö ek.för		500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 158 841</b>	<b>31 881 646</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		24	0
Klientmedel, SBC		0	2 573 983
Avräkningskonto HSB Malmö		985 669	392 075
Aktuella skattefordringar		12 716	4 936
Övriga fordringar	11	63 516	68 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	137 523	130 446
		<b>1 199 448</b>	<b>3 170 201</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Egna bostadsrätter	13	8 111	8 111
		<b>8 111</b>	<b>8 111</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	14	<b>2 000 000</b>	<b>0</b>
		<b>3 207 559</b>	<b>3 178 312</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 366 400</b>	<b>35 059 958</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		165 075	165 075
Fond för yttre underhåll	15	4 420 340	6 002 814
		<b>4 585 415</b>	<b>6 167 889</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		10 714 048	9 097 697
Årets resultat		-1 141 449	33 876
		<b>9 572 599</b>	<b>9 131 573</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 158 014</b>	<b>15 299 462</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	13 156 776	9 252 900
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 156 776</b>	<b>9 252 900</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	5 082 864	9 473 072
Leverantörsskulder		201 911	340 138
Aktuella skatteskulder		16 270	0
Övriga skulder	19	82 198	80 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	668 367	614 243
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 051 610</b>	<b>10 507 596</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 366 400</b>	<b>35 059 958</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 141 449	33 873
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 038 045	975 493
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-103 404</b>	<b>1 009 366</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 514	-111 342
Förändring av kortfristiga skulder		-65 777	-455 503
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-178 695</b>	<b>442 521</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-7 600	-2 497 852
Omklassificering av pågående byggnationer		692 360	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>684 760</b>	<b>-2 497 852</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	3 582 231
Amortering av lån		-486 332	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-486 332</b>	<b>3 582 231</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>19 733</b>	<b>1 526 900</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 965 936	1 439 036
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 985 669</b>	<b>2 965 936</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Intäktsredovisning

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

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 98 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,30 %

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys är upprättad enligt indirekta metoden.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Övrigt

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

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	4 606 116	4 606 120
Årsavgifter lokaler	186 336	186 332
Hyror lokaler	149 218	149 381
Hyror garage och parkeringsplatser	96 000	96 000
	<b>5 037 670</b>	<b>5 037 833</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
El moms (IMD)	210 297	222 646
Ersättning från försäkringsbolag	16 534	24 973
Varmvatten	8 784	8 794
Gästrum / Övernattningsrum	21 100	21 900
Övriga intäkter	26 241	2 833
Öresjustering	0	-1
	<b>282 956</b>	<b>281 145</b>

## Not 4 Reparationer

	2022	2021
Reparation bostäder	2 644	69 778
Reparation av gemensamma utrymmen	11 372	0
Reparation tvättstuga	10 265	17 473
Reparation av gemensamma utrymmen	0	744
Reparation VA&Sanitet	2 224	6 401
Reparation ventilation	5 891	5 806
Reparation el/tele	556	9 107
Reparation hissar	13 796	29 114
Reparationer av byggnader utvändigt	8 496	0
Reparationer, TV/antennutrustning	22 834	0
Reparation försäkringsärende	45 370	0
Reparation, övrigt	1 851	4 749
Reparationer, Värme	2 224	556
	<b>127 523</b>	<b>143 728</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Planerat UH av gemensamma utrymmen	1 699 509	0
Planerat UH tvättstuga	78 715	0
Planerat UH VA/sanitet	24 250	0
Planerat UH av markytor	0	599 848
	<b>1 802 474</b>	<b>599 848</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
El	405 805	327 387
Fjärrvärme	750 239	799 135
Sophantering	117 292	118 148
Fastighetsförsäkring	99 034	139 932
Bevakningskostnader	0	18 260
Kabel-TV	43 080	36 542
Bredband	75 898	89 402
Fastighetsskötsel och lokalvård	536 092	679 679
Vatten	283 985	262 396
	<b>2 311 425</b>	<b>2 470 881</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	170 969	110 504
Revisionsarvoden	19 453	11 000
Övriga kostnader	203 885	229 969
	<b>394 307</b>	<b>351 473</b>

### Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	248 500	278 340
Revisionsarvode	35 500	34 100
Ersättningar till övriga förtroendevalda	43 200	200
	<b>327 200</b>	<b>312 640</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	85 578	89 232
	<b>85 578</b>	<b>89 232</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>412 778</b>	<b>401 872</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 940 846	40 986 735
Inköp	0	1 731 677
Utrangeringar	0	-1 122 612
Omklassificeringar	0	2 345 046
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 940 846</b>	<b>43 940 846</b>
Ingående avskrivningar	-12 752 060	-12 899 179
Utrangeringar	0	1 122 612
Årets avskrivningar	-1 038 045	-975 493
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 790 105</b>	<b>-12 752 060</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 150 741</b>	<b>31 188 786</b>
Taxeringsvärden byggnader	78 575 000	65 234 000
Taxeringsvärden mark	68 576 000	68 704 000
	<b>147 151 000</b>	<b>133 938 000</b>

## Not 10 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	692 360	2 345 046
Inköp under året	7 600	692 360
Omklassificering till periodiskt underhåll	-692 360	0
Omklassificeringar till investering	0	-2 345 046
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 600</b>	<b>692 360</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 600</b>	<b>692 360</b>

Pågående byggnation avser passagesystem vilket vid bokslutstillfället var i utredningsfasen.

## Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	62 588	68 019
Moms	0	742
Andra kortfristiga fordringar	928	0
	<b>63 516</b>	<b>68 761</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkring	102 024	99 034
Upplupen ränteintäkt	1 250	0
Övriga förutbetalda	12 059	22 260
Förutbetalda kostnad bredband	22 190	9 152
	<b>137 523</b>	<b>130 446</b>



### Not 13 Egna bostadsrätter

	2022-12-31	2021-12-31
Avser lokal 100 som hyrs ut till blomsterbutik	8 111	8 111
	<b>8 111</b>	<b>8 111</b>

### Not 14 Kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
HSB Malmö ek för	2 000 000	0
	<b>2 000 000</b>	<b>0</b>

Föreningen har två bundna placeringar varav en har löptid på 3 månader till 1,25% ränta samt en med löptid på 6 månader till 1,75% ränta.

### Not 15 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	6 002 814	6 597 160
Avsättning	220 000	219 000
Ianspråktagande	-1 802 474	-813 346
	<b>4 420 340</b>	<b>6 002 814</b>

### Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för konvertering	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,17	2025-06-01	2 120 400	2 202 480
SEB	0,74	2023-09-28	3 272 500	3 342 500
SBAB	3,38	2024-01-01	7 489 240	0
SEB	3,01	2023-04-28	1 497 500	1 527 500
Stadshypotek	0,81	2024-03-30	3 860 000	3 940 000
SEB	0,79	2022-12-28	0	2 163 492
Stadshypotek	0,88	2022-12-30	0	5 550 000
			<b>18 239 640</b>	<b>18 725 972</b>

### Not 17 Skulder till kreditinstitut

5 082 864 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 486 332 kr.

Om 5 år förväntas skulden uppgå till 15 807 980 kr.

Förfaller inom fem år efter balansdagen	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	5 082 864	9 473 072
	<b>5 082 864</b>	<b>9 473 072</b>

**Not 18 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Pantbrev	19 499 000	19 499 000
	<b>19 499 000</b>	<b>19 499 000</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Personalens källskatt	41 624	40 150
Lagstadgade sociala avgifter	37 819	38 691
Utgående moms 25%	2 756	1 302
	<b>82 199</b>	<b>80 143</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupen el	50 311	45 531
Upplupen värme	115 750	125 666
Upplupen extern revisor	15 500	11 000
Upplupna räntekostnader lån	19 115	15 296
Förutbetalda hyror och avgifter	452 495	410 512
Övriga upplupna kostnader	15 195	6 238
Öresjustering	1	0
	<b>668 367</b>	<b>614 243</b>

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Malmö

Fredrik Guldstrand 2023-03-28

Sophia Hammarberg

Dajan Vasilj

Melody Elahi Shostari

Lennart Tidman

Vår revisionsberättelse har lämnats

Anna Gustafsson  
föreningsvald revisor

Marie Nilsson  
föreningsvald revisor

Afrodita Cristea 2023-03-30  
BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bollebygd i Malmö, org.nr. 746000-5114

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bollebygd i Malmö för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bollebygd i Malmö för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av 2023-03-30

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marie Nilsson  
Av föreningen vald revisor

Anna Lorentz  
Av föreningen vald revisor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandla

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## TOMTRÄTT

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

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





Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.