



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Vapensmeden i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vapensmeden i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5247 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1938. Föreningens stadgar registrerades senast 2011-01-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vapensmeden 3	1938-06-01	1938

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Antal	Benämning	Total yta m ²
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1728

Totalt 44 objekt

1728

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 16 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christoffer Kling	Ordförande	2019-07-01	
Jan Roos	Ledamot	2020-06-10	
Roland Larsen	Ledamot	2020-06-10	
Henric Lellky	Ledamot	2016-06-20	
Erika Svennar	Ledamot	2021-05-17	2022-06-01
Rasmus Håkansson	Ledamot	2020-06-10	
Oscar Bäck	Ledamot	2022-06-01	
Bodil Israelsson	Suppleant	2021-05-17	
Ola Puschel	Suppleant	2017-05-22	
Teresa Ribeiro Calado	Suppleant	2022-06-01	
Daniel Jensen	Suppleant	2022-06-01	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christoffer Kling och Rasmus Håkansson samt suppleanterna Ola Püschel, Bodil Israelsson, Teresa Calado och Daniel Jensen.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten inklusive årsstämman och extrastämman.

Firmatecknare har varit: Jan Roos, Roland Larsen, Christoffer Kling, Rasmus Håkansson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2003.

Revisorer har varit: Vidar Salemark internrevisor, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Vidar Salemark

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog 12 medlemmar. Ingen medlem var representerad med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-04-01 med +4%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-10 och i besiktningen framkom det att sockeln var i akut behov av lagning.

2022 var ett år av ekonomisk osäkerhet för föreningen. Trots att ekonomin har varit god en längre period kan styrelsen inte bortse från att storbankerna och media under en tid flaggat på för en kommande räntehöjning vilket styrelsen var tvungen att ta höjd för. Det innebar att styrelsen var tvungen att se över vad som behöver göras och prioritera vad som behöver investeras i fastigheten och vad som kan flyttas fram i underhållsplanen. Det som gjordes, som också visade sig vara akut var den spruckna sockeln som vetter mot Fågelbacksgatan och Törniskärsgatan.

Sockeln gjordes om i sin helhet. Den slipades ner och målades om eftersom sprickbildningarna var så pass graverande att vatten och smuts trängde sig in i sockeln.

Budgetmötet 2022 visade ett prekärt ekonomiskt läge för de kommande åren. 2023 har föreningen fem lån att binda om. Som med all sannolikhet kommer att få en högre räntesats än den vi har idag.

Föreningen har sju lån på ca 10,5 miljoner kronor med räntor på 0,66 - 3,65% med en amortering på ca 300 000 kr / år.

Årtal	Ändamål
2011	Byte av samtliga hiss
2012	Fasaden helrenoverades
2015	Renoverades gården
2016	Renoverades källaren samt tvättstugorna
2017	OVK besiktning samt rensning av kanalerna i fastigheten
2019	Takbyte i sin helhet
2020	Armatyrbyte av belysningen i trapphusen samt försköning av gården med trädplantering
2022	Renovering av sockeln p.g.a. sprickbildningarna och puts som släppts
2023	Nya tvättmaskiner och torktumlare samt OVK besiktning och rensning av husets kanaler

För att föreningen ska klara det ekonomiska läget med höjda räntor, ökade utgifter och kommande investeringar har styrelsen beslutat att göra följande:

Höja avgiften med 4% 2023 och 2% 2024 och 2% 2025. Amorteringstakten på föreningens lån kommer att halveras från dagens 300 000 kronor / år till 150 000 / kr år. Föreningen kommer även att flytta fram bytet av värmesystemet som är planerat år 2023 till 2027. I underhållsplanen för 2023 finns också byte av entrépartier. Den posten kommer även den att senareläggas p.g.a. ekonomiska skäl samt att entrépartierna är fullt dugliga.

Från styrelsens sida är det viktigt att vi fortfarande amorterar på lånen i den utsträckning ekonomin tillåter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	280	283	336	243	282
Skuldsättning, kr/kvm	6 080	6 254	6 427	6 601	5 913
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	246	237	213	216	220
Driftskostnad, kr/kvm	622	633	588	609	536
Årsavgifter, kr/kvm	956	931	931	895	895
Totala intäkter, kr/kvm	968	966	980	913	901
Nettoomsättning, tkr	1 673	1 668	1 694	1 577	1 577
Resultat efter finansiella poster, tkr	-78	0	-53	-47	114
Soliditet, %	20	19	19	19	21

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	32 240	0	0	32 240
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 503 304	0	-5 625	3 497 679
S:a bundet eget kapital, kr	3 535 544	0	-5 625	3 529 919
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-833 423	258	5 625	-827 540
Årets resultat, kr	258	-258	-78 238	-78 238
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-833 165	0	-72 613	-905 778
S:a eget kapital, kr	2 702 379	0	-78 238	2 624 141

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 109 000 kr samt ianspråktagande skett med 114 625 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-833 165
Årets resultat, kr	-78 239
Reservation till underhållsfond, kr	-109 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	114 625
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-905 779

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-905 779

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	1 657 430	1 611 744
Övriga intäkter	3	15 165	56 298
		1 672 595	1 668 042
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-45 752	-64 190
Planerat underhåll	5	-114 625	-42 500
Fastighetsavgift/skatt		-66 836	-64 196
Driftskostnader	6	-721 895	-716 026
Övriga kostnader	7	-138 725	-157 471
Personalkostnader	8	-102 375	-92 257
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-446 858	-446 858
		-1 637 066	-1 583 498
Rörelseresultat		35 529	84 544
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 137	1 068
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 904	-85 355
		-113 767	-84 287
Årets resultat		-78 239	258

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	12 278 617	12 725 475
		12 278 617	12 725 475
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 279 117	12 725 975
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 190
Avräkningskonto HSB Malmö		1 017 396	980 423
Övriga fordringar	11	42 754	42 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	68 843	63 662
		1 128 993	1 087 985
Summa omsättningstillgångar		1 128 993	1 087 985
SUMMA TILLGÅNGAR		13 408 110	13 813 960

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 240	32 240
Fond för yttre underhåll	13	3 497 679	3 503 304
		3 529 919	3 535 544
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-827 540	-833 423
Årets resultat		-78 238	258
		-905 778	-833 165
Summa eget kapital		2 624 141	2 702 379
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	2 447 368	6 693 422
Summa långfristiga skulder		2 447 368	6 693 422
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	8 059 305	4 113 003
Leverantörsskulder		55 614	80 796
Aktuella skatteskulder		6 909	5 885
Övriga skulder		0	3 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	214 773	214 885
Summa kortfristiga skulder		8 336 601	4 418 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 408 110	13 813 960

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-312021-01-01
-2021-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-78 239

258

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

446 858

446 858

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

368 619

447 116

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-4 035

-12 929

Förändring av kortfristiga skulder

-27 860

-59 176

Kassaflöde från den löpande verksamheten

336 724

375 011

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån/amortering av lån

-299 752

-299 752

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-299 752

-299 752

Årets kassaflöde

36 972

75 259

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

980 425

905 166

Likvida medel vid årets slut

1 017 397

980 425

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 41 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 2,4 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 888 324 kr (fg år 2 888 324 kr).

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 653 686	1 608 000
Hysesintäkter	3 744	3 744
	1 657 430	1 611 744

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Överlåtelseavgift	8 456	17 850
Pantförskrivningsavgift	6 237	7 610
Övriga intäkter	472	30 838
	15 165	56 298

Not 4 Reparationer

	2022	2021
Reparationer, bostäder	0	9 003
Reparationer av gemensamma utrymmen	0	3 475
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	14 590	0
Reparationer, Värme	2 636	6 661
Reparationer hissar	18 647	37 670
Reparationer av byggnader utvändigt	4 892	0
Reparation av markytor	2 238	0
Reparation försäkringsärende	2 750	0
Reparation, övrigt	0	7 380
	45 753	64 189

Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Planerat UH bostäder	114 625	0
Planerat UH hissar	0	42 500
	114 625	42 500

Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	126 532	137 157
El	68 313	58 060
Uppvärmning	252 159	256 182
Vatten	104 791	95 181
Sophämtning	34 447	31 582
Övriga avgifter	135 653	137 864
	721 895	716 026

Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	80 698	76 523
Revisionsarvoden	10 686	14 388
Övriga kostnader	47 341	66 560
	138 725	157 471

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	75 900	68 200
Ersättningar till övriga förtroendevalda	2 000	2 000
	77 900	70 200
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	24 475	22 057
	24 475	22 057
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	102 375	92 257

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 986 018	18 986 018
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 986 018	18 986 018
Ingående avskrivningar	-6 280 543	-5 833 685
Årets avskrivningar	-446 858	-446 858
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 727 401	-6 280 543
Mark	20 000	20 000
Utgående värde mark	20 000	20 000
Bokfört värde byggnader och mark	12 278 617	12 725 475
Taxeringsvärden byggnader	20 800 000	17 400 000
Taxeringsvärden mark	17 200 000	17 200 000
	38 000 000	34 600 000

Not 10 Andelar

	Anskaffn. värde	Bokfört värde
Namn		
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	42 754	42 710
	42 754	42 710

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 843	63 662
	68 843	63 662

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	3 503 304	3 511 804
Avsättning	109 000	34 000
Ianspråktagande	-114 625	-42 500
	3 497 679	3 503 304

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	11 621 000	11 621 000
	11 621 000	11 621 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

8 059 305 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 299 752 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 9 007 913 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	8 059 305	4 113 003
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	2 447 368	6 693 422
	10 506 673	10 806 425

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB Bolån	0,66	2023-09-28	2 249 680	2 289 680
SEB Bolån	1,52	2023-04-28	1 241 131	1 341 131
SEB Bolån	0,65	2023-06-28	1 162 500	1 187 500
SEB Bolån	1,10	2024-02-28	446 488	451 240
SEB Bolån	0,55	2023-03-28	1 813 742	1 813 742
SEB Bolån	0,69	2023-09-28	1 467 500	1 477 500
SEB Bolån	3,65	2024-06-28	2 125 632	2 245 632
			10 506 673	10 806 425

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	1 269	718
Övriga upplupna kostnader	72 754	82 487
Förutbetalda hyror och avgifter	140 751	131 681
	214 774	214 886

Malmö den

Christoffer Kling
Ordförande

Henric Lellky

Rasmus Håkansson

Roland Larsen

Jan Roos

Oscar Bäck

Vår revisionsberättelse har lämnats

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Gunnar Vidar Salemark
Intern revisor
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vapensmeden i Malmö, org.nr. 746000-5247

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Afröditá Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Vidar Salemark
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.