



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2021 – 31/12 2021

**HSB BRF  
SPORTSBYN  
I HYLLIE**



HSB – där möjligheterna bor



Styrelsen för HSB Brf Sportsbyn i Hyllie får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### 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.

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 2018 på fastigheten Racketen 1 i Malmö kommun som föreningen innehar med äganderätt.

Föreningen består av 3 huskroppar med totalt 89 lägenheter. Därutöver finns ett styrelserum samt en övernattningslägenhet i bottenplan vid Mellersta Tennisgränd 5 och 7. Samt en lokal för uthyrning.

Parkering finns för föreningens medlemmar med 40 garageplatser i källarplan samt 30 öppna bilplatser.

Föreningens fastighetsbeteckning är Racketen 1 i Malmö kommun.

Föreningen adresser är Hus A Norra Tennisgränd 4-6, Hus B Mellersta Tennisgränd 9-11 och Hus C Hyllie Boulevard 2 D och 2 E.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	01
2	32
3	20
4	26
5	10
Totalt:	89
Lokaler, hyresrätt	1 med yta på 103 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea:	6617 m <sup>2</sup>
Total lokalyta	103 m <sup>2</sup>

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

### FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-24.

Närvarande var 23 röstberättigade medlemmar.

**STYRELSEN** under verksamhetsåret

Ordförande	Carl Rittner Nyström
Vice ordförande	Eva Larsson
Sekreterare	Maria Segerstein
Ledamot	Vildan Hasanagic
Ledamot	Jennie Nilsson har avgått
Utsedd av HSB	Elin Sönnerdahl
Suppleant	Shagufa Hushmand
Suppleant	Laleh Dehnad

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Vildan Hasanagic Carl Rittner Nyström, Eva Larsson samt Maria Segerstein samt suppleanterna Shagufa Hushmand och Laleh Dehnad.  
Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

**Firmatecknare två i förening**

Carl Rittner Nyström  
Eva Larsson  
Maria Segerstein  
Vildan Hasanagic

**Revisorer**

Niklas Kovacevic  
Mikael Håkansson  
samt BoRevision i Sverige AB utsedda av HSB Riksförbund

**Valberedning**

Martti Ledenstedt  
Simon Tena Larsson  
Shagufa Hushmand

**Representanter i HSB Malmö fullmäktige**

Carl Rittner Nyström samt suppleant Vildan Hasanagic

**Vicevärd**

Fredrik Grönvall

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 670 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2021-01-01. Även budgeten som antogs vid budgetmötet den 25 oktober visade på höjningsbehov med 2% och höjning skedde per 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 86 915 792 kr. Under året har föreningen amorterat 897 736kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 97 år. Föreningen har även höjt ett lån med 1 500 000 kr.

### 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.

### Extrastämma

Extra föreningsstämma angående försäljning av tomtmark hölls 2021-12-16, var 29 röstberättigade medlemmar representerade. Stämman beslutade att försäljning skulle genomföras

### Serviceavtal

HSB Malmö administrativ förvaltning  
HSB Malmö Teknisk förvaltning  
Telenor Bredband

### Medlemsinformation

Under året har 20 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 130 medlemmar (135 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.

Vi har gett våra medlemmar möjlighet att glasa in sina balkonger. 25 st lägenhetsinnehavare har tackat ja till detta.

Vi har börjat sätta upp staket i våra gränser mot parken och Norra Tennisgränd. Under projekteringsstadiet ville vi veta våra exakta gränser och Malmö stads lantmäteri anlitas. Det uppdagades då att Malmö stad har byggt en räddningsväg, Tennisgången, delvis på vår mark. Det pågår fortfarande diskussioner med Malmö stad om att ev kunna komma överens om att ändra gränsen. Vi hade i december månad en Extra Stämman där medlemmarna gav styrelsen förtroendet att komma fram till en överenskommelse om ett pris för att sälja tillbaka den mark som Malmö stad redan har tagit från oss och som de behöver för räddningsvägen Tennisgången.

Garantibesiktningstillfället av vår trädgård under hösten 2020 genomfördes inte så vi fick vänta till början av året 2021 för att få en ny sk genomgång/garantibesiktning av vår trädgård. Under garantitiden hade vår trädgård inte tagits omhand ordentligt, vår trädgård var vanvårdad. Vi är bundna av avtalet med HSB marktjänst till 2023-12-31. Styrelsen jobbar för att vår trädgård på sikt både ska bli ombonad och vacker. Vi ser framför oss blommande buskar och trivsamma sittgrupper. Beslut togs under hösten att alla täta buskar som vi har så många av, och som skadedjur trivs att bo under, ska bort och ge plats för singel, krukor med blommor och gräsmattor. Detta kommer att ge oss en öppnare och ljusare känsla i vår trädgård. Vi kommer att fortsätta att plantera om i innerträdgården och lägga ny singel där och på den sk boulevanen. Vi har satt upp ny lagerhaggshäck vid Norra Tennisgränd och planterat blommande säsongsbuskar i gränsen mot parken. Klängväxter kommer att planteras vid våra staket.

Färdigställandet av föreningens hyreslokal har påbörjats under slutet av 2021. Lokalen beräknas vara klar under april månad 2022.

Garaget är under uppsikt eftersom det periodvis kommer upp vatten genom grunden. Vår HSB-förvaltare håller kontakt med vårt byggföretag Veidekke och felsökning pågår. Garantitiden går ut 2023- 12-31.

Vi beklagar missnöjet med renhållningen av trappor och entréer. Vi försöker finna en lösning tillsammans med HSB lokalvård.

Vi har även under 2021 fått leva under pandemins tunga börda. Våra styrelsemöten har till största delen skett digitalt. Detta har gjort vårt arbete i styrelsen väsentligt mer tungrovt och stundtals påfrestande. Vi har försökt, så gott det går under dessa omständigheter, att upprätthålla en god standard på vårt arbete och att förvalta ert förtroende väl.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	5 548	5 250	5 323	1 489
Rörelsens kostnader	-5 065	-4 892	-5 010	-2 242
Finansiella poster, netto	1 081	1 088	1 122	90
Årets resultat	-599	-729	-808	-663
Likvida medel & fin placeringar	3 271	1 444	1 479	4 536
Skulder till kreditinstitut	86 915	86 314	87 211	88 109
Fond för yttre underhåll	1 339	856	392	196
Balansomslutning	254 749	254 655	256 758	262 024
Fastigheternas taxeringsvärde	115 527	115 527	122 702	93 702
Soliditet %	65	66	65	64
Räntekostnad kr/kvm	161	165	170	0
Låneskuld kr/kvm	12 842	13 044	13 180	0
Avgift kr/kvm	670	655	655	0

#### **Förändring av eget kapital (Tkr)**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	105 872	63 533	856	-2 309	-729	<b>167 223</b>
Disposition av föregående års resultat:				-729	729	<b>0</b>
Avsättning yttre fond 2021			483	-483		<b>0</b>
Årets resultat					-599	<b>-599</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>105 872</b>	<b>63 533</b>	<b>1 339</b>	<b>-3 521</b>	<b>-599</b>	<b>166 624</b>

#### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 520 913
årets förlust	-599 118
	<b>-4 120 031</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-4 120 031
	<b>-4 120 031</b>

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





<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 926 387	4 780 833
Övriga rörelseintäkter	3	621 793	469 447
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 548 180</b>	<b>5 250 280</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 790 855	-2 658 672
Övriga externa kostnader	5	-306 597	-273 769
Personalkostnader	6	-161 568	-153 778
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 806 688	-1 805 326
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 065 708</b>	<b>-4 891 545</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>482 472</b>	<b>358 735</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 144	4 565
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 086 734	-1 092 231
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 081 590</b>	<b>-1 087 666</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-599 118</b>	<b>-728 931</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	251 012 537	252 810 008
Inventarier, verktyg och installationer	8	75 099	84 316
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>251 087 636</b>	<b>252 894 324</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>251 088 136</b>	<b>252 894 824</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 633	367
Avräkningskonto HSB Malmö		2 471 643	644 477
Övriga fordringar		45 749	14 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	339 907	300 253
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 859 932</b>	<b>959 779</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	800 000	800 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>800 000</b>	<b>800 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 659 932</b>	<b>1 759 779</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>254 748 068</b>	<b>254 654 603</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		105 872 000	105 872 000
Upplåtelseavgifter		63 533 000	63 533 000
Yttre fond		1 339 000	856 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>170 744 000</b>	<b>170 261 000</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-3 520 913	-2 308 982
Årets resultat		-599 118	-728 931
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 120 031</b>	<b>-3 037 913</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>166 623 969</b>	<b>167 223 087</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	86 018 056	56 943 536
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>86 018 056</b>	<b>56 943 536</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	897 736	29 369 992
Leverantörsskulder		306 523	214 771
Skatteskulder		54 040	54 040
Övriga skulder		148 127	181 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	699 617	668 015
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 106 043</b>	<b>30 487 980</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>254 748 068</b>	<b>254 654 603</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-599 118	-728 931
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 806 688	1 805 326
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 207 570</b>	<b>1 076 395</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	0	3 411
Förändring av kortfristiga fordringar	-72 987	352 404
Förändring av leverantörsskulder	0	-281 502
Förändring av kortfristiga skulder	90 319	28 277 023
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 224 902</b>	<b>29 427 731</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-92 171
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-92 171</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av lån	1 500 000	-29 369 992
Amortering av lån	-897 736	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>602 264</b>	<b>-29 369 992</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 827 166</b>	<b>-34 432</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 444 477	1 478 909
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 271 643</b>	<b>1 444 477</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 10 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Byggnader

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

#### Övriga tillgångar och skulder

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

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens ekonomiska plan. Vid en tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan om sådan har upprättats. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt ekonomisk plan då underhållsplan inte finns upprättad.

#### Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen har beräknats enligt den indirekta metoden.

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Hysesintäkter lokaler, ej moms	102 996	0
Hysesintäkter p-platser moms	465 285	446 383
Årsavgifter bostäder	4 421 166	4 334 472
Hysesintäkter p-platser, ej moms	43 897	0
Hysesbortfall lokaler, ej moms	-102 996	0
Hysesbortfall p-platser, ej moms	-3 960	-22
Öresutjämning	-1	
	<b>4 926 387</b>	<b>4 780 833</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
El moms	194 308	193 776
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	212 532	212 532
Andrahandsuthyrningar	0	1 551
Överlåtelseavgift	20 230	21 294
Pantförskrivningsavgift	19 477	16 924
Övriga intäkter ej moms	8 746	23 370
Kompensation för ventilationsanläggning i hyreslokal.	166 500	0
	<b>621 793</b>	<b>469 447</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Reparationer	112 471	153 876
Elavgifter för drivkraft och belysning	362 071	447 908
Uppvärmning, fjärrvärme	521 833	466 094
Vatten	320 712	204 606
Sophämtning	95 855	90 111
Fastighetsförsäkringar	150 212	143 663
Bredband	212 520	194 812
Fastighetsskatt	29 270	27 020
Fastighetsskötsel	448 727	733 428
Förvaltaravtal	352 740	9 500
Övrigt	184 444	187 654
	<b>2 790 855</b>	<b>2 658 672</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Avgifter för juridiska åtgärder	13 500	2 250
Revisionsarvoden	11 575	9 625
Stämman	4 922	4 388
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	117 993	115 519
Medlemsavgift HSB	37 350	37 350
Överlåtelseavgift	20 223	20 024
Pantförskrivningsavgift	22 380	21 230
Konsultarvoden	22 219	0
Övrigt	8 285	63 383
Övriga förvaltningskostnader	48 149	0
Öresutjämning	1	
	<b>306 597</b>	<b>273 769</b>

## Not 6 Arvode och andra ersättningar

	2021	2020
<b>Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelsearvode	116 072	116 430
Övriga förtroendevalda	10 000	4 000
Sociala kostnader	35 496	33 348
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>161 568</b>	<b>153 778</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden Byggnad	215 696 500	215 696 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>215 696 500</b>	<b>215 696 500</b>
Ingående avskrivningar	-4 886 492	-3 089 021
Årets avskrivningar	-1 797 471	-1 797 471
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 683 963</b>	<b>-4 886 492</b>
Ingående anskaffningsvärden mark	42 000 000	42 000 000
<b>Utgående ackumulerade Anskaffningsvärden</b>	<b>42 000 000</b>	<b>42 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>251 012 537</b>	<b>252 810 008</b>
Taxeringsvärden byggnader	95 731 000	95 731 000
Taxeringsvärden mark	19 796 000	19 796 000
	<b>115 527 000</b>	<b>115 527 000</b>
Bokfört värde byggnader	209 012 537	210 810 008
Bokfört värde mark	42 000 000	42 000 000
	<b>251 012 537</b>	<b>252 810 008</b>

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 171	92 171
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>92 171</b>	<b>92 171</b>
Ingående avskrivningar	-7 855	
Årets avskrivningar	-9 217	-7 855
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 072</b>	<b>-7 855</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>75 099</b>	<b>84 316</b>

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**  
Andel i HSB Malmö

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen intäkt el, värme, va, renh	75 031	0
Upplupna ränteintäkter	0	368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	264 876	299 885
	<b>339 907</b>	<b>300 253</b>

**Not 11 Övriga kortfristiga placeringar**  
Avser fastränteplacering i HSB

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	800 000	800 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>800 000</b>	<b>800 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>800 000</b>	<b>800 000</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	88 109 000	88 109 000
	<b>88 109 000</b>	<b>88 109 000</b>



### Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

897 736 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 897.736 kr.

Beräknad skuld om fem år beräknas till 82 427 112 kr

	2021-12-31	2020-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	897 736	29 369 992
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	86 018 056	56 943 536
	<b>86 915 792</b>	<b>86 313 528</b>

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	452 877	397 985
Upplupet styrelsearvode	80 560	80 560
Upplupen värme	66 423	70 250
Upplupen el	46 150	35 326
Upplupen sophämtning	0	6 942
Upplupna räntekostnader	4 817	-3 572
Beräknat arvode för revision	10 700	9 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 090	71 024
	<b>699 617</b>	<b>668 015</b>

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Malmö 2022-  
2022-04-29

Carl Rittner Nyström  
Ordförande

Eva Ingegerd Larsson

Elin Sönnerdahl

Maria Segerstein

Vildan Hasanagic

Johannes Ramm-Ericson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-  
2022-04-30

Afrodita Cristea  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor  
BoRevision i Sverige AB

Mikael Håkansson  
Av föreningen vald revisor

Niklas Kovacevic  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sportsbyn i Hyllie, org.nr. 769631-9057

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sportsbyn i Hyllie 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 revisionsssed i Sverige. Revisorerans 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 revisorerans 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 Sportsbyn i Hyllie 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 att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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

Digitalt signerad av

2022-04-30

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Håkansson  
Av föreningen vald revisor

Niklas Kovacevic  
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.