



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Ymer i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Ymer i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 16 maj 2023 kl. 19:00
På stämman tas första beslutet om nya stadgar för bostadsrättsföreningen.

Lokal: Malmö folkdansare, Sallerupsvägen 26

DAGORDNING

1. *Föreningsstämmans öppnande*
2. *Val av stämмоordförande*
3. *Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare*
4. *Godkännande av röstlängd*
5. *Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma*
6. *Godkännande av dagordningen*
7. *Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet*
8. *Val av minst två rösträknare*
9. *Fråga om kallelse skett i behörig ordning*
10. *Genomgång av styrelsens årsredovisning*
11. *Genomgång av revisorernas berättelse*
12. *Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning*
13. *Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen*
14. *Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter*
15. *Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter; revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman*
16. *Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter*
17. *Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter*
18. *Presentation av HSB-ledamot*
19. *Beslut om antal revisorer och suppleant*
20. *Val av revisor/er och suppleant*
21. *Beslut om antal ledamöter i valberedningen*
22. *Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande*
23. *Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB*
24. *Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmarna anmälda ärenden som angivits i kallelsen*
25. *Information om och första beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen (minst enkel majoritet krävs)*
26. *Föreningsstämmans avslutande*



HSB Brf Ymer i Malmö

Org Nr: 746000-4984

27. Övriga ärenden

Styrelsen för HSB:s Brf Ymer i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	15
2	95
Totalt:	110
Lokaler, bostadsrätt	2

Total lägenhetsyta 5638 kvm

Total lokalyta 70 kvm.

Lägenheternas medelyta 51,25 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Nya hissar 2021

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma var en pappersstämma och hölls den 31 maj 2022

Närvarande var tre (3) röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

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

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Roger Andersson och

Katarzyna Maserak. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Stefan Blomquist, Bengt Sjödin, Katarzyna Maserak och Roger Andersson

Revisorer

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

Valberedning

Uppdraget har varit vakant

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Stefan Blomquist har varit föreningens representant, med Bengt Sjödin som ersättare

Vicevärd

Sara Boström

Medlemsinformation

Under året har 13 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 141 medlemmar (140medlemmar 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.

Tomträtsavgäld

Bostadsrättsföreningen äger sin egen mark

Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse har skett under verksamhetsåret

2:a hands upplåtelse

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

All 2:a hands upplåtelse måste godkännas av styrelsen innan den tänkta hyresgästen får flytta in. Om inte detta görs, så riskerar bostadsrättshavaren att bli av med sin lägenhet. Föreningens policy är att vi endast godkänner 6 månader i taget och totalt ett år. Undantaget är studier då vi mot utbildningsplan kan godkänna två år. För att täcka föreningens administrativa kostnader vid upplåtelse av lägenhet i andra hand tas det ut en stadgeenlig avgift motsvarande 10% av ett prisbasbelopp från uthyraren (inte den tillfällige hyresgästen). Avgiften debiteras månadsvis.

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

Trivselregler

Styrelsen har uppdaterat, utökat och förtydligat trivselreglerna. Dessa finns på föreningens hemsida www.hsb.se/malmö/brf/ymer/

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Stadgar

Regeringen har gjort förändringar i Bostadsrättslagen och Årsredovisningslagen. Detta gör att alla bostadsrättsföreningar måste anta nya stadgar. Stadgeändringar måste tas på två på varandra följande stämmor. Vanligtvis ordinarie stämma och en extra stämma. Första tagningen av nya stadgarna kommer att ske på årsstämman och en extra stämma är tänkt att äga rum i juni.

Tryckt årsredovisning

För miljön och hållbarhetens skull har föreningen valt bort årsredovisningen på papper. Fortsättningsvis kommer den endast att finnas tillgänglig digitalt som pdf.

Underhåll

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Nya fasader och ventilation

Planerade åtgärder finansieras med banklån

Fasader och ventilation

Under perioden april till september kommer vår entreprenör Ekstams att åtgärda så att vi får bra tilluft i alla lägenheter och en helt ny och fräsch fasad. Entreprenören kommer att fortlöpande förse oss med detaljerad information om hur arbetet fortskrider.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 703 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 6% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2023-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år. Normalt vill vi höja med 1-2% varje år, men på grund av bland annat E-On´s stora fjärrvärmehöjning kände vi oss tvungna att göra en större avgiftshöjning i år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 377 900 kr. Under året har föreningen amorterat 60 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 106 år.

Byte av kontoplan

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

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	4 409	5 724	4 249	4 140	4 075
Rörelsens kostnader	-3 783	-4 680	-3 282	-3 432	-3 528
Finansiella poster, netto	-116	-67	-65	-70	-68
Årets resultat	510	977	901	638	479
Likvida medel & fin placeringar	3 212	2 544	3 832	2 622	2 382
Skulder till kreditinstitut	6 378	6 438	3 552	3 713	3 873
Fond för yttre underhåll	4 571	4 489	4 487	4 149	4 017
Balansomslutning	18 304	18 257	13 811	13 058	12 490
Fastigheters taxeringsvärde	71 587	67 446	67 446	67 446	46 757
Soliditet (%)	60	57	66	66	64
Räntekostnad kr/kvm	21	14	14	15	15
Låneskuld kr/kvm	1 117	1 128	623	650	679
Avgift kr/kvm	702	692	678	664	655

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	125 965	4 489 029	4 866 875	976 772	10 458 641
Avsättning år 2022 yttre fond		82 000	-82 000		0
Disposition av föregående års resultat:			976 772	-976 772	0
Årets resultat				509 921	509 921
Belopp vid årets utgång	125 965	4 571 029	5 761 647	509 921	10 968 562

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 761 646
årets vinst	509 921
	6 271 567

disponeras så att i ny räkning överföres	6 271 567
	6 271 567

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2020-09-01 -2021-12-31 (16 mån)
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 059 169	5 330 932
Övriga intäkter	3	350 125	392 761
		4 409 294	5 723 693
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-135 865	-122 061
Planerat underhåll	5	0	-104 150
Fastighetsavgift/skatt		-172 960	-164 950
Driftskostnader	6	-2 228 379	-2 911 079
Övriga kostnader	7	-286 992	-343 029
Personalkostnader	8	-215 986	-234 787
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-743 149	-743 149
Övriga rörelsekostnader		0	-57 171
		-3 783 331	-4 680 376
Rörelseresultat		625 963	1 043 317
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 637	11 114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 681	-77 659
		-116 044	-66 545
Årets resultat		509 921	976 772

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	14 799 239	15 542 387
Pågående nyanläggningar	10	109 945	7 126
		14 909 184	15 549 513
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 909 684	15 550 013
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 562	97
Avräkningskonto HSB Malmö		2 848 441	2 144 161
Övriga fordringar	12	18 506	36 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	125 513	126 965
		2 994 022	2 307 727
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.		400 000	400 000
		400 000	400 000
Summa omsättningstillgångar		3 394 022	2 707 727
SUMMA TILLGÅNGAR		18 303 706	18 257 740

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		125 965	125 965
Fond för yttre underhåll	14	4 571 029	4 489 029
		4 696 994	4 614 994
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		5 761 646	4 866 874
Årets resultat		509 921	976 772
		6 271 567	5 843 646
Summa eget kapital		10 968 561	10 458 640
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	6 317 900	1 877 900
Summa långfristiga skulder		6 317 900	1 877 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	60 000	4 560 000
Leverantörsskulder		207 250	497 694
Aktuella skatteskulder		9 973	22 020
Övriga skulder		0	3 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	740 022	837 986
Summa kortfristiga skulder		1 017 245	5 921 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 303 706	18 257 740

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2020-09-01 -2021-12-31 (16 mån)
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		509 921	976 772
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		743 149	800 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 253 070	1 777 092
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		17 983	-37 284
Förändring av kortfristiga skulder		-343 954	584 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten		927 099	2 324 681
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-102 819	-6 498 257
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-102 819	-6 498 257
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-60 000	3 000 000
Amortering av lån		-60 000	-115 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-120 000	2 885 000
Årets kassaflöde		704 280	-1 288 576
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 544 161	3 832 737
Likvida medel vid årets slut		3 248 441	2 544 161

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 45 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,43 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2020-09-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 961 464	5 204 312
Årsavgifter lokaler, ej moms	96 384	126 620
	4 057 848	5 330 932

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2020-09-01 -2021-12-31
El moms	174 551	246 636
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	58 080	86 583
Ersättning från försäkringsbolag	75 387	0
Övriga intäkter	42 107	59 542
	350 125	392 761

Not 4 Reparationer

	2022	2020-09-01 -2021-12-31
Reparationer, bostäder	0	12 975
Reparationer av gemensamma utrymmen	0	16 125
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	1 281	0
Reparationer av installationer	5 915	6 969
Reparationer, VA/sanitet	0	6 447
Reparationer, Värme	612	4 702
Reparationer hissar	8 949	40 017
Reparationer, TV/antennutrustning	14 714	14 012
Ersättning från försäkringsbolag	0	10 406
Reparation, övrigt	26 664	10 406
Reparationer el/tele	21 715	0
Reparation av markytor	4 827	0
Reparation försäkringsärende	51 188	0
Öresavrundning	0	2
	135 865	122 061

Not 5 Planerat underhåll

	2022	2020-09-01 -2021-12-31
Planerat UH av byggnader utvändigt	0	104 150
	0	104 150

Not 6 Driftskostnader

	2022	2020-09-01 -2021-12-31
Fastighetsskötsel, lokalvård och serviceavtal	657 588	821 560
El	313 729	373 204
Uppvärmning	650 204	864 660
Vatten	273 872	371 583
Källsortering	117 840	146 427
Försäkring, bredband, kabel-TV, bevakning m.m.	215 146	333 645
	2 228 379	2 911 079

Not 7 Övriga kostnader

	2022	2020-09-01 -2021-12-31
Förvaltningsarvoden	152 581	188 930
Revisionsarvoden	17 575	11 550
Övriga kostnader	116 836	142 549
Öresutjämning	0	-1
	286 992	343 028

Not 8 Personalkostnader och arvoden

	2022	2020-09-01 -2021-12-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	147 900	156 900
Revisionsarvode	12 325	12 325
Löner och andra ersättningar	1 500	5 000
	161 725	174 225
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	54 261	52 394
Övriga kostnader - utbildning	0	8 168
	54 261	60 562
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	215 986	234 787

Not 9 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 567 655	24 417 618
Hissrenovering	0	6 537 445
Utrangering hiss	0	-387 408
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 567 655	30 567 655
Ingående avskrivningar	-15 145 128	-14 732 217
Försäljningar/utrangeringar	0	387 408
Årets avskrivningar	-743 149	-743 149
Restvärde hiss	0	-57 171
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 888 277	-15 145 129
Mark	119 861	119 861
Utgående ackumulerade uppskrivningar	119 861	119 861
Utgående redovisat värde	14 799 239	15 542 387
Taxeringsvärden byggnader	45 445 000	39 304 000
Taxeringsvärden mark	26 142 000	28 142 000
	71 587 000	67 446 000
Bokfört värde byggnader	14 679 378	15 422 527
Bokfört värde mark	119 861	119 861
	14 799 239	15 542 388

Not 10 Pågående nyanläggningar

Förväntat investeringsbelopp för ventilationen ca. 740 000 kr om projektet genomförs i samband med en fasadrenovering. Pågående arbete avser ventilation på 109 945 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 126	46 313
Årets inköp hissar	0	6 491 132
Årets investering - hissrenovering	0	-6 537 445
Pågående ventilation	102 819	7 126
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 945	7 126
Utgående redovisat värde	109 945	7 126

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	18 506	36 504
	18 506	36 504

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring, bredband och övr. förutbetalda kostnader	124 171	126 965
Upplupna ränteintäkter	1 342	0
	125 513	126 965

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	4 489 028	4 487 178
Avsättning	82 000	106 000
Ianspråktagande	0	-104 150
	4 571 028	4 489 028

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	12 011 000	12 011 000
	12 011 000	12 011 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB Bolån 36862076	2,56	2026-11-28	1 877 900	1 937 900
SEB Bolån 45947580	3,86	2024-08-28	4 500 000	4 500 000
			6 377 900	6 437 900

Not 17 Skulder till kreditinstitut

60 000 kr av föreningens fastighetslån har en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristig. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 60 000 kr
Beräknad skuld om 5 år 6 077 900 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	60 000	4 560 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	6 317 900	1 877 900
	6 377 900	6 437 900

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	1 232	389
Övriga upplupna kostnader - arvoden, el, värme m.m,	361 437	463 103
Förutbetalda hyror och avgifter	377 354	374 494
	740 023	837 986

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

Malmö 2023-04-17

Stefan Blomquist
Ordförande

Bengt Sjödin

Katarzyna Maserak

Roger Andersson

Eva Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-18

Afrodita Cristea
vilken är utsedd av HSB Riksförbund
Revisor från Borevision AB

Kenneth Simonsson
av föreningen vald Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ymer i Malmö för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 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 Ymer 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. 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2023-04-18

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kenneth Simonsson
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.