



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Sportsbyn i Hyllie

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sportsbyn i Hyllie med säte i Malmö org.nr. 769631-9057 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-01-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Racketen 1	2016-10-21	2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m.2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
23	p-platser	0
40	garageplatser	0
1	lokaler (hyresrätt)	103
89	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6593
Totalt 153 objekt		6696

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 32 st 2 rok, 19 st 3 rok, 27 st 4 rok, 10 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Laleh Dehnad	Ordförande
Eva Ingegerd Larsson	Ledamot
Lars Johansson	Ledamot
Johannes Ramm-Ericson	Ledamot
Elin Sönnerdahl	HSB - Ledamot
Martin Hjerpe	Ledamot
Shagufa Hushmand	Ledamot
Cecilia Baylav	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Shagufa Hushmand, Martin Hjerpe och Laleh Dehnad.

Styrelsen har under året hållit 9 st. protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit:Lars Johansson, Laleh Dehnad, Johannes Ramm-Ericson och Shagufa Hushmand.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Niklas Kovacevic och Mikael Håkansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Martti Ledenstedt (sammankallande), Simon Tena Larsen och Eric Azolas, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 1 juni 2022 På stämman deltog 42 medlemmar varav 2 med fullmakt.

Föreningen hade extra stämma den 2022-02-07 inför nya stadgarna 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Året 2022 startades med en stor ombyggnad av vår trädgård.

Alla de risiga gröna buskarna som täckte våra rabatter och älskades av de hemlösa råttorna ersattes med blommande buskar, gräsmattor, vacker dekorsingel från Österlen och mjuk träflis.

Våra staket mot parken och Norra Tennisgränd fick låsbara grindar, klängväxter och häckar.

Dock väntar vi fortfarande på att lås på grindarna ska komma på plats.

Under hösten 2022 planterade Trädgårdsgruppen ett stort antal vårlökar som kommer att möta oss våren 2023 i full blom.

Vårt största projekt hittills har varit att bygga hyreslokalen. Efter mycket arbete med många svåra beslut stod den äntligen klar i början av juni månad 2022 och vi välkomnade vår hyresgäst CH SkinTech.

Värmen i våra lägenheter var under vintern ett stort problem för många av våra medlemmar som hade det rejält kallt. Vi gjorde vad vi kunde för att lösa problemen. Vi kom en bit på väg, men har inte nått helt fram. Problemlösningen fortsätter.

I samband med att Malmö stad byggde Tennisgången mellan Brf Atleten och vår parkering på Mellersta Tennisgränd tog Malmö stad olovligen mark från oss utan att meddela oss. Vi upptäckte detta av en slump och kräver sedan 2021 Malmö stad på ekonomisk ersättning. Ej heller under 2022 kom vi fram till någon överenskommelse. Malmö stad har skickat ärendet

vidare till nationella Lantmäteriet där ärendet nu ligger och väntar på sin tur.

Kriget i Ukraina har satt sin mörka prägel på hela vår tillvaro. I dess spår har vi fått stigande priser på all konsumtion inkl el, fjärrvärme, vatten mm samt allt högre bolåneräntor. Allt detta medför höjda månadsavgifter för oss alla. Vi är ändå glada för att vi lyckades få hyreslokalen färdigställd och uthyrd eftersom den ger oss hyresintäkter.

Vi beslöt oss för att höja våra månadsavgifter från och med den 1 januari 2023 med 8%. Vi höjde även hyrorna för våra garage- och p-platser.

Vi står fortfarande inför osäkerhet om hur höga bolåneräntorna kommer att vara när 1/3 av våra lån, ca 26 milj kr, ska omsättas den 1 januari 2024 och hur detta kommer att påverka våra månadsavgifter. Trots allt konstaterar vi att vår ekonomi är fortsatt stabilt god. Med ekonomisk sparsamhet och full kontroll kommer vi ha en fortsatt god likviditet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Då förenings byggnad är nyproducerad har inga större åtgärder genomförts.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Inga större planerade åtgärder att utföras de närmaste 5 åren.

MEMLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 129 och under året har det tillkommit 20 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 131.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	152	180	161	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 846	12 980	1 289	0	0
Räntekänslighet, %	19	20	20	0	0
Energikostnad, kr/kvm	177	131	167	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	505	463	438	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	684	671	657	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	839	929	784	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 620	5 548	5 250	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-844	-599	-729	0	0
Soliditet, %	66	65	66	0	0

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	105 872 000	0	0	105 872 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	63 533 000	0	0	63 533 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 339 000	0	492 000	1 831 000
S:a bundet eget kapital, kr	170 744 000	0	492 000	171 236 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 520 913	-599 118	-492 000	-4 612 031
Årets resultat, kr	-599 118	599 118	-843 707	-843 707
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 120 031	0	-1 335 707	-5 455 738
S:a eget kapital, kr	166 623 969	0	-843 707	165 780 262

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 492 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-4 120 031
Årets resultat, kr	-843 707
Reservation till underhållsfond, kr	-492 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 455 738

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 455 738

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 144 164	4 926 387
Övriga rörelseintäkter	3	476 089	621 793
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 620 253	5 548 180
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 894 855	-2 790 855
Övriga externa kostnader	5	-485 995	-306 597
Personalkostnader	6	-161 078	-161 568
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 861 073	-1 806 688
Summa rörelsekostnader		-5 403 001	-5 065 708
Rörelseresultat		217 252	482 472
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 133	5 144
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 070 092	-1 086 734
Summa finansiella poster		-1 060 959	-1 081 590
Årets resultat		-843 707	-599 118

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	250 487 681	251 012 537
Inventarier, verktyg och installationer	8	65 882	75 099
Summa materiella anläggningstillgångar		250 553 563	251 087 636
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	0	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		250 554 063	251 088 136
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 780	2 633
Avräkningskonto HSB Malmö		700 545	2 471 643
Övriga fordringar		250 218	45 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	385 612	339 907
Summa kortfristiga fordringar		1 340 155	2 859 932
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 150 000	800 000
Summa kortfristiga placeringar		1 150 000	800 000
Summa omsättningstillgångar		2 490 155	3 659 932
SUMMA TILLGÅNGAR		253 044 218	254 748 068

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		105 872 000	105 872 000
Upplåtelseavgifter		63 533 000	63 533 000
Yttre fond		1 831 000	1 339 000
Summa bundet eget kapital		171 236 000	170 744 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 612 031	-3 520 913
Årets resultat		-843 707	-599 118
Summa fritt eget kapital		-5 455 738	-4 120 031
Summa eget kapital		165 780 262	166 623 969
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13, 14	57 247 520	86 018 056
Övriga skulder		85 000	0
Summa långfristiga skulder		57 332 520	86 018 056
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	28 770 536	897 736
Leverantörsskulder		280 333	306 523
Skatteskulder		68 670	54 040
Övriga skulder		38 435	148 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	773 462	699 617
Summa kortfristiga skulder		29 931 436	2 106 043
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		253 044 218	254 748 068

Kassaflödesanalys	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-843 707	-599 118
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 861 073	1 806 688
Betald skatt		57 620	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 074 986	1 207 570
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 147	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-250 174	-70 721
Förändring av leverantörsskulder		-26 190	89 486
Förändring av kortfristiga skulder		6 163	-1 433
Kassaflöde från den löpande verksamheten		803 638	1 224 902
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 327 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 327 000	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		0	1 500 000
Amortering av lån		-897 736	-897 736
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-897 736	602 264
Årets kassaflöde		-1 421 098	1 827 166
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 271 643	1 444 477
Likvida medel vid årets slut		1 850 545	3 271 643

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 planenligt 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

	2022	2021
Hysesintäkter lokaler, moms	119 000	0
Hysesintäkter lokaler, ej moms	42 915	102 996
Hysesintäkter garage, P-platser moms	515 474	465 285
Hysesintäkter garage, P platser ej moms	17 600	43 897
Årsavgifter bostäder	4 509 690	4 421 166
Hysesbortfall lokaler, garage, P-platser ej moms	-60 515	-106 956
	5 144 164	4 926 388

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
El moms	245 454	194 308
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	212 532	212 532
Andrahandsuthyrningar	4 433	0
Överlåtelseavgift	15 704	20 230
Pantförskrivningsavgift	18 704	19 477
Kompensation för ventilationsanläggning i hyreslokal.	0	166 500
Övriga intäkter	15 814	8 746
Rabatter, moms	-36 552	0
	476 089	621 793

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Reparationer	52 110	112 471
Elavgifter för drivkraft och belysning	434 020	362 071
Uppvärmning, fjärrvärme	486 454	521 833
Vatten	263 341	320 712
Sophämtning	130 391	95 855
Fastighetsförsäkringar	150 074	150 212
Bredband	212 440	212 520
Fastighetsskatt	43 900	29 270
Fastighetsskötsel	698 473	580 024
Förvaltaravtal	364 034	352 740
Övriga driftkostnader	59 617	53 147
	2 894 854	2 790 855

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Avgifter för juridiska åtgärder	102 371	13 500
Revisionsarvoden	12 300	11 575
Föreningsstämman/styrelsemöte	23 113	4 922
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	130 952	117 993
Medlemsavgift HSB	34 238	37 350
Överlåtelseavgift	14 421	20 223
Pantförskrivningsavgift	12 058	22 380
Konsultarvoden	2 375	22 219
Övriga externa kostnader	22 065	8 286
Övriga förvaltningskostnader	132 102	48 149
	485 995	306 597

Not 6 Arvode och andra ersättningar

	2022	2021
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	111 050	116 072
Övriga förtroendevalda	15 000	10 000
Sociala kostnader	35 028	35 496
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	161 078	161 568

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden Byggnad	215 696 500	215 696 500
Årets investering under 2022*	1 327 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	217 023 500	215 696 500
Ingående avskrivningar	-6 683 963	-4 886 492
Årets avskrivningar	-1 851 856	-1 797 471
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 535 819	-6 683 963
Ingående anskaffningsvärden mark	42 000 000	42 000 000
Utgående ackumulerade Anskaffningsvärden	42 000 000	42 000 000
Utgående redovisat värde	250 487 681	251 012 537
Taxeringsvärden byggnader	114 781 000	95 731 000
Taxeringsvärden mark	18 159 000	19 796 000
	132 940 000	115 527 000

*Lokal och Staket N Tennisgränd

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 171	92 171
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 171	92 171
Ingående avskrivningar	-17 072	-7 855
Årets avskrivningar	-9 217	-9 217
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 289	-17 072
Utgående redovisat värde	65 882	75 099

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen intäkt el, värme, va, renh	101 456	75 031
Upplupna ränteintäkter	3 018	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	281 138	264 876
	385 612	339 907

Not 11 Kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristiga placeringar HSB	1 150 000	800 000
Summa kortfristiga placeringar	1 150 000	800 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

28 770 536 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 81 529 376 kr

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	28 770 536	897 736
Beräknad skuld som förfaller inom 2 - 5 år.	57 247 520	86 018 056
	86 018 056	86 915 792

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek AB	1,700	2023-12-30	28 172 040	28 471 280
Stadshypotek AB	0,870	2022-12-23	0	28 472 256
Stadshypotek AB	0,870	2024-12-30	28 173 008	0
Stadshypotek AB	1,120	2026-12-30	29 673 008	29 972 256
			86 018 056	86 915 792

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	88 109 000	88 109 000
	88 109 000	88 109 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskotts betalda avgifter och hyror	514 529	452 877
Upplupet styrelsearvode	79 341	80 560
Upplupen värme	67 829	66 423
Upplupen el	60 273	46 150
Upplupen sophämtning	22 230	0
Upplupna räntekostnader	4 766	4 817
Beräknat arvode för revision	12 000	10 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 494	38 090
	773 462	699 617

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Malmö

Laleh Dehnad
Ordförande

Lars Johansson

Martin Hjerpe

Eva Ingegerd Larsson

Johannes Ramm-Ericson

Shagufa Hushmand

Elin Sönnerdahl
HSB ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi
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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sportsbyn i Hyllie för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Håkansson
Av föreningen vald revisor

Niklas Kovacevic
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Sportsbyn i Hyllie signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LALEH DEHNAD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 14:08:59



LARS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 13:48:09



SHAGUFA HUSHMAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 09:53:23



MARTIN HJERPE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 08:15:56



ELIN SÖNNERDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 11:35:37



JOHANNES RAMM-ERICSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 20:32:44



EVA INGEGERD LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 12:49:31



MIKAEL HÅKANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 10:03:24



NIKLAS KOVACEVIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 09:04:23



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 11:19:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Sportsbyn i Hyllie signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL HÅKANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 09:59:22



NIKLAS KOVACEVIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 09:05:14



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 11:19:51



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 ekonomiska 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 behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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 föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.