



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Vega

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Vega i Svedala kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 31-05-2023, kl.18.00

Lokal: Tennishallen i Svedala

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
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 gav 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 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 medlemmar anmälda ärenden
25. Föreningsstämmans avslutande

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Vega i Svedala

Org. nr 746001-0023

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 2022-12-31

föreningens 55:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1968 på fastigheten Svedala 64:1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Hantverkaregatan 24 A-D, 26 A-B, 28 A-B och 30 A-B i Svedala.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	3	49
2	27	63
3	57	86
4	3	99
Totalt:	90	
Lokaler, hyresrätt	29	
Garage	35	
Parkeringsplatser	73	
Total lägenhetsyta	7 047 kvm	
Total lokalyta	470 kvm.	
Lägenheternas medelyta	82,3 kvm.	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 juni 2022. Röstberättigade medlemmar var 27.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Therese Rosenfors
Vice ordförande	Ted Åhs
Sekreterare	Elzbieta Vincic
Studieorganisatör	Lena Andersson
Ledamot	Lena Andersson
Suppleant	Eva Karlsson
Suppleant	Leif Klintesten
Utsedd av HSB	Paula Henriksson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ted Åhs och Elzbieta Vincic, samt suppleanterna Eva Karlsson och Leif Klintesten. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Therese Rosenfors, Ted Åhs, Lena Andersson och Elzbieta Vincic.

Revisorer

Ingbritt Wicktor och Maria-Alice Alves samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Styrelsen

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Therese Rosenfors och Lena Andersson

Vicevärd

Rolf Wicktor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning uteblev detta år eftersom föreningen nyligen avslutat en stor renovering och under hösten påbörjat nästa stora projekt med att införa fjärrvärme.

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

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 714 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 10 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2023-04-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 28 502 372 kr. Under året har föreningen amorterat 186 053 kr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 153 år.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Inga

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Inga

Medlemsinformation

Under året har 12 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 116 medlemmar (109 föregående år).

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

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 580	5 324	5 121	5 058	4 928
Rörelsens kostnader	-5 844	-5 607	-4 380	-3 969	-4 545
Finansiella poster, netto	-536	-117	-82	18	12
Årets resultat	-802	-400	659	1 107	394
Likvida medel & fin placeringar	2 819	3 120	10 304	3 525	2 862
Skulder till kreditinstitut	28 502	26 688	24 875	0	0
Fond för yttre underhåll	6 958	6 956	6 693	6 760	6 728
Balansomslutning	41 495	42 130	42 902	12 713	12 163
Fastigheternas taxeringsvärde	79 095	82 271	82 271	82 271	57 696
Soliditet %	27	29	29	93	88
Räntekostnad kr/kvm	76	18	15	0	0
Låneskuld kr/kvm	4 045	4 071	3 309	0	0
Avgift kr/kvm	714	683	663	649	636

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	334 900	6 955 671	5 167 833	-399 331	12 059 073
Yttre fond avsättning 2022		57 000	-57 000		0
Uttag yttre fond 2022		-54 427	54 427		0
Disposition av föregående års resultat:			-399 331	399 331	0
Årets resultat				-801 561	-801 561
Belopp vid årets utgång	334 900	6 958 244	4 765 929	-801 561	11 257 512

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 765 929
årets förlust	-801 561
	3 964 368

disponeras så att i ny räkning överföres	3 964 368
	3 964 368

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	5 343 745	5 093 733
Övriga intäkter	3	235 832	230 605
		5 579 577	5 324 338
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-370 763	-282 155
Planerat underhåll	5	-50 428	-95 568
Fastighetsavgift/skatt		-142 260	-144 020
Driftskostnader	6	-3 781 952	-3 590 551
Övriga kostnader	7	-303 844	-286 845
Personalkostnader	8	-283 715	-281 982
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-911 212	-925 646
		-5 844 174	-5 606 767
Rörelseresultat		-264 597	-282 429
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 772	8 258
Räntekostnader och liknande resultatposter		-548 736	-125 159
		-536 964	-116 901
Årets resultat		-801 561	-399 331

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	37 851 367	38 754 266
Inventarier	10	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	11	575 407	0
		38 426 774	38 754 266
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		38 427 274	38 754 766
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		987	-462
Avräkningskonto HSB Malmö		819 117	1 119 595
Övriga fordringar	13	27 688	30 402
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	219 541	225 757
		1 067 333	1 375 292
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	15	2 000 000	2 000 000
		2 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		3 067 333	3 375 292
SUMMA TILLGÅNGAR		41 494 607	42 130 058

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		334 900	334 900
Fond för yttre underhåll	16	6 958 244	6 955 672
		7 293 144	7 290 572
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 765 929	5 167 833
Årets resultat		-801 561	-399 331
		3 964 368	4 768 502
Summa eget kapital		11 257 512	12 059 074
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	24 254 272	0
Summa långfristiga skulder		24 254 272	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	4 248 100	28 688 447
Leverantörsskulder		867 372	341 893
Aktuella skatteskulder		6 793	12 504
Övriga skulder	20	2 529	118 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	858 029	909 870
Summa kortfristiga skulder		5 982 823	30 070 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 494 607	42 130 058

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-801 561	-399 331
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	911 212	925 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	109 651	526 315
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-1 449	462
Förändring av kortfristiga fordringar	8 930	-61 974
Förändring av leverantörsskulder	525 479	-4 369 509
Förändring av kortfristiga skulder	-173 295	183 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten	469 316	-3 721 579
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-583 719	-7 276 188
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-583 719	-7 276 188
Finansieringsverksamheten		
Upptagna/amortering av lån	-186 075	3 813 449
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-186 075	3 813 449
Årets kassaflöde	-300 478	-7 184 318
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	3 119 595	10 303 913
Likvida medel vid årets slut	2 819 117	3 119 595

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Inventarier

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. Enligt 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 bedöms vara 69 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,87 %

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 4 099 893 kr (fg år 4 099 893 kr)

Not 2 Omsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	5 031 768	4 814 562
Hysesintäkter	313 425	279 171
	5 345 193	5 093 733

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
El moms	195 445	196 933
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift	29 134	23 794
Övriga intäkter	11 253	9 878
	235 832	230 605

Not 4 Reparationer

	2022	2021
Fastighetsskötsel, förbrukningsmaterial	56 440	61 036
Reparationer, bostäder	3 472	0
Reparationer av gemensamma utrymmen	4 397	3 702
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	7 320	11 113
Reparationer, VA/sanitet	63 800	69 611
Reparationer, Värme	40 844	9 138
Reparationer, Ventilation	0	20
Reparationer av installationer	36 141	6 980
Reparationer hissar	518	30 486
Reparation av markytor	17 767	0
Reparation av garage	9 250	0
Reparation försäkringsärende	130 815	90 069
	370 764	282 155

Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	50 428	0
Planerat UH Värme	0	39 943
Planerat UH el/tele	0	55 625
	50 428	95 568

Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	716 326	699 516
Elavgifter för drivkraft och belysning	446 108	393 138
Gas	1 612 623	1 583 284
Vatten	467 205	423 859
Sophämtning	152 935	146 716
Fastighetsförsäkringar	102 950	97 955
Kabel-TV	224 944	224 791
Servicekostnader för fördelningsmätning	33 355	7 892
Övriga driftkostnader	25 506	13 402
	3 781 952	3 590 553

Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	182 084	173 160
Revisionsarvoden	12 250	13 000
Medlemsavgift HSB	37 765	37 765
Föreningsstämma/styrelsemöte	6 435	581
Pantförskrivningsavgift- och överlåtelseavgift	23 630	29 732
Övriga kostnader	41 080	32 607
	303 244	286 845

Not 8 Arvode och sociala kostnader

	2022	2021
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	146 316	140 800
Revisorer	8 000	8 000
Vicevärd	75 000	75 000
Övriga arvode	8 215	12 195
	237 531	235 995
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	46 184	45 987
	46 184	45 987
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader	283 715	281 982

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 612 694	17 502 518
Årets investeringar	0	31 110 176
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 612 694	48 612 694
Ingående avskrivningar	-9 961 830	-9 050 784
Årets avskrivningar	-911 212	-911 046
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 873 042	-9 961 830
Mark	103 402	103 402
Utgående värde mark	103 402	103 402
Bokfört värde byggnader och mark	37 843 054	38 754 266
Taxeringsvärde byggnader bostäder	57 000 000	55 000 000
Taxeringsvärde mark bostäder	21 000 000	26 000 000
	78 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde byggnader lokaler	1 095 000	1 271 000
	1 095 000	1 271 000

Not 10 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	482 510	482 510
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	482 510	482 510
Ingående avskrivningar	-482 510	-467 910
Årets avskrivningar	0	-14 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-482 510	-482 510
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	23 833 988
Årets investeringar*	575 407	7 276 188
Omklassificeringar till byggnad fasader mm		-31 110 176
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	575 407	0
Utgående redovisat värde	575 407	0

*Fjärrvärme som beräknas att kosta ca 650 000 kr och vara färdigt våren 2023.

Not 12 Andelar

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

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	27 688	30 402
	27 688	30 402

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 664	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	215 877	225 757
	219 541	225 757

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	2 000 000	2 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 000 000	2 000 000
Utgående redovisat värde	2 000 000	2 000 000

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	6 955 672	6 693 240
Yttre fond avsättning	57 000	358 000
Uttag yttre fond	-54 427	-95 568
	6 958 245	6 955 672

Not 17 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	28 813 000	28 813 000
	28 813 000	28 813 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

4 248 100 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 186 075 kr.

Den totala skulden om fem år förväntas uppgå till 27 261 872 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	4 248 100	28 688 447
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	24 254 272	0
	28 502 372	28 688 447

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB Låne nummer 45695344	,028	2022-05-28	0	4 000 000
SEB Låne nummer 45649830	0,30	2022-06-28	0	8 229 151
SEB Låne nummer 45649822	0,30	2022-06-28	0	8 229 149
SEB Låne nummer 45649768	0,30	2022-06-28	0	8 230 147
Swedbank Hypotek AB	2,892	2023-05-28	4 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	3,740	2032-06-23	8 167 126	0
Swedbank Hypotek AB	3,730	2030-06-19	8 168 122	0
Swedbank Hypotek AB	3,540	2027-06-23	8 167 124	0
			28 502 372	28 688 447

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	0	69 540
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	0	45 987
Redovisningskonto för moms	2 529	2 743
	2 529	118 270

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	514 325	469 414
Upplupen värmekostnad	106 551	365 005
Upplupen el	56 432	48 067
Beräknat arvode för revision	13 000	12 000
Upplupen sophämtning	3 816	3 283
Övriga upplupna kostnader	163 904	12 102
	858 028	909 871

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Svedala 2023-03-13

Therese Rosenfors
Ordförande

Ted Åhs

Elzbieta Vincic

Lena Andersson

Paula Henriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi 2023-03-13
av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB

Ingbritt Wicktor
av föreningen utsedd revisor

Maria-Alice Alves
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vega i Svedala, org.nr. 746001-0023

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vega i Svedala 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vega i Svedala 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 2023-03-13

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingbritt Wicktor
Av föreningen vald revisor

Maria-Alice Alves
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.