



ÅRSREDOVISNING

1/9 2021 – 31/8 2022

**HSB BRF
SKOGSMÅRDEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Brf Skogsmården i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 byggdes år 1953 på fastigheten Skogsmården 13 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Rabygatan 65- 73.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	25
2	65
3	5
Totalt:	95
Lokaler, bostadsrätt	1
Parkeringsplatser	14
Total lägenhetsyta 4 675 kvm	
Total lokalyta 50,5 kvm.	
Lägenheternas medelyta 48,5 kvm.	

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

Taken renoverades under 2015.

Nya rostfria kanaler indragna i skorstenskanalerna under 2015.

Utbyte av fönster 4:e vån under 2018.

Renovering av hissarna, bl.a nya golv, ny takbelysning utbyte av elektronik,

hydraulslangar, byte av hydraulolja och installation av automatsmörjning.

Brandtätning av hisschakten.

Årlig besiktning av hissarna har utförts.

Automatbrandsläckare installerade i soprummen.

Fönsterbyte våning 1-3, tvättstugor, torkrum, mangelrum, kontor och föreningslokal.

Klart i september 2019.

Byte av entrédörrarna klart i oktober 2019.

Låsbyte allmänna utrymme installerat och klart i oktober 2019.

Brandsäkring av vindar och vindslägenheter klart under 2020.

Byte av värmecentral och byte av värmekulvertar för fjärrvärme och varmvatten.

Klart i augusti 2020.

Installation av elektrisk kallmangel 2020.

Tilläggsisolering av vindarna med lösull december 2020.

Filmning av en del stammar inför det kommande arbetet med stambyte/relining våren 2020.

Fr.o.m. 30/3-21 är vi anslutna till Bolina 3.0. Detta sker via tecknat avtal med Telia.

Avtalet avser bredband, TV, IP-telefoni och IoT (tekniska tjänster).

Byte av hisslinor, Rabygatan 65 & 73 våren 2021.

Investeringar i tvättstugorna, nya maskiner, vintern 2022

Fö reningsstämma

Föreningsstämma hölls på Kockum Fritid den 17 februari 2022

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Daniel Olsen (fram t.o.m. 16 augusti)
Ordförande	Pia Ljungquist (fr.o.m. 17 augusti)
Vice ordförande	Tony Mårtensson
Sekreterare	Anette Garai
Ledamot	Anders Leander
Utsedd av HSB	Tom Wilkinson
Suppleant	Michael Carlsson
Suppleant	Pia Ljungquist (fram t.o.m. 16 augusti)
Suppleant	Ann Jäderqvist

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Anette Garai.
Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare två i fö rening

Daniel Olsen och Tony Mårtensson (fram t.o.m. 16 augusti) därefter Pia Ljungquist och Tony Mårtensson, Anette Garai och Anders Leander.

Revisorer

Robin Cluley samt revisor från BoRevision AB (eventuellt annan revisionsfirma), utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Marie Cluley och Helene Johansson

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Daniel Olsen (fram t.o.m. 16 augusti)
Tony Mårtensson suppleant

Vicevärd

Tony Mårtensson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Avtal/regler för kolonilotterna har tagits fram samt gjorts en prisjustering.

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

Stambyte /relining

Utbyte av kallvatten-, varmvatten och Vvc-ledningar inklusive ventiler samt byte av ventiler värmesystem.

Byte av ventiler o termostater på samtliga element.

Fr.o.m. den 1 oktober 2022 har vi installerat ett digitalt bokningssystem för tvättstugorna.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och banklån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 837 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022/2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 4 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 5 % fr o m 2023-01-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 426 700 kr. Under året har föreningen amorterat 280 668 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 44 år.

Styrelsen intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Ordförande Daniel Olsen avgick den 16 augusti och ersattes av suppleant Pia Ljungquist.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen ser inga risker för tillfället i vår förening

Medlemsinformation

Under året har 15 lägenhetsöverlåtelser skett varav 2 är sammanslagna lägenheter. Vid årets utgång hade föreningen 106 medlemmar (110 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.

Flerårsö versikt(Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	4 160	4 368	3 937	3 906	3 758
Rörelsens kostnader	-3 458	-3 848	-3 822	-3 712	-4 176
Finansiella poster, netto	-103	-109	-110	-74	-60
Årets resultat	600	411	5	120	-478
Likvida medel & fin placeringar	1 899	1 023	578	4 076	754
Skulder till kreditinstitut	12 427	12 707	12 988	13 167	8 736
Fond för yttre underhåll	2 877	2 685	2 698	2 698	2 345
Balansomslutning	19 408	18 907	18 977	19 626	14 431
Fastigheters taxeringsvärde	100 000	91 000	91 000	91 048	74 037
Soliditet (%)	32	30	28	27	35
Räntekostnad kr/kvm	22	23	24	16	13
Låneskuld kr/kvm	2 658	2 847	2 778	2 816	1 897
Avgift kr/kvm	837	815	797	776	761

Fö rändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	183 494	0	2 685 147	2 366 431	410 526	5 645 598
Ianspråktagande 21/22 av yttre fond			-98 193	98 193		0
Avsättning år 21/22 yttre fond			290 000	-290 000		0
Disposition av föregående års resultat:				410 526	-410 526	0
Årets resultat					600 021	600 021
Belopp vid årets utgång	183 494	0	2 876 954	2 585 150	600 021	6 245 619

Fö rslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 585 151
årets vinst	600 021
	3 185 172

disponeras så att i ny räkning överföres	3 185 172
	3 185 172

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

Resultaträkning

	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Rö relsensintäkter			
Nettoomsättning	2	3 948 518	3 846 272
Övriga intäkter	3	211 907	521 437
		4 160 425	4 367 709
Rö relsenkostnader			
Reparationer	4	-176 337	-559 991
Planerat underhåll	5	-98 193	-205 626
Fastighetsavgift/skatt		-144 305	-138 125
Driftskostnader	6	-2 045 796	-1 877 270
Övriga kostnader	7	-316 616	-353 083
Personalkostnader	8	-200 344	-152 160
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-476 050	-561 945
		-3 457 641	-3 848 200
Rö relseresultat		702 784	519 509
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 311	748
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 074	-109 730
		-102 763	-108 982
Årets resultat		600 021	410 526

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	17 293 585	17 769 635
Pågående nyanläggningar	10	80 533	55 438
		17 374 118	17 825 073
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 374 618	17 825 573
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		30	1 228
Avräkningskonto HSB Malmö		1 898 852	1 022 624
Övriga fordringar	12	28 591	28 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	107 718	78 056
		2 035 191	1 130 498
Summa omsättningstillgångar		2 035 191	1 130 498
SUMMA TILLGÅNGAR		19 409 809	18 956 071

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		183 494	183 494
Fond för yttre underhåll	14	2 876 954	2 685 147
		3 060 448	2 868 641
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 585 151	2 366 432
Årets resultat		600 021	410 526
		3 185 172	2 776 958
Summa eget kapital		6 245 620	5 645 599
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	10 854 032	12 426 700
Summa långfristiga skulder		10 854 032	12 426 700
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	1 572 668	280 668
Leverantörsskulder		131 243	68 154
Aktuella skatteskulder		14 384	12 226
Övriga skulder		1 970	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	589 892	522 724
Summa kortfristiga skulder		2 310 157	883 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 409 809	18 956 071

Kassaflö desanalys

	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Den lö pandeverksamheten			
Resultat efter finansiella poster		600 021	410 526
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		476 050	561 945
Kassaflö defrån den lö pandeverksamheten fö re fö rändringav rö relsekapital		1 076 071	972 471
Kassaflö defrån fö rändringav rö relsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-26 495	-36 140
Förändring av kortfristiga skulder		132 415	-150 998
Kassaflö defrån den lö pandeverksamheten		1 181 991	785 333
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-25 095	-60 188
Kassaflö defrån investeringsverksamheten		-25 095	-60 188
Finansieringsverksamheten			
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder		-280 668	-280 668
Kassaflö defrån finansieringsverksamheten		-280 668	-280 668
Årets kassaflö de		876 228	444 477
Likvida medel vid årets bö rjan			
Likvida medel vid årets början		1 022 624	578 147
Likvida medel vid årets slut		1 898 852	1 022 624

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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 2021/2022.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 52 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 1,6 %.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Lånfristiga skulder

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Årsavgifter bostäder kapital	3 912 008	3 810 272
Hysesintäkter garage, moms	36 000	36 000
	3 948 008	3 846 272

Not 3 Övriga intäkter

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
El	165 367	231 869
Ersättning försäkringsskador	0	261 516
Övriga intäkter	46 540	28 052
	211 907	521 437

Not 4 Reparationer

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Material i löpande underhåll	0	7 116
Reparationer, bostäder	22 735	21 349
Reparationer av gemensamma utrymmen	1 260	6 913
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	7 252	4 933
Reparationer av installationer	0	4 226
Reparationer, VA/sanitet	19 576	43 788
Reparationer, Värme	3 809	4 406
Reparationer el/tele	43 564	12 336
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	0	6 478
Reparationer hissar	44 372	3 285
Reparation av markytor	9 950	40 842
Försäkringsskador	0	400 381
Reparationer, Ventilation	3 938	3 938
Reparationer, TV/antennutrustning	2 098	0
Reparation försäkringsärende	11 085	0
Reparation, övrigt	6 699	0
	176 338	559 991

Not 5 Planerat underhåll

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	93 355	0
Planerat UH VA/sanitet	0	40 125
Planerat underhåll markytor	0	53 188
Planerat underhåll bostäder	0	45 313
Planerat UH hissar	0	67 000
Planerat UH av installationer	4 838	0
	98 193	205 626

Not 6 Driftskostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	540 193	522 246
El	357 954	326 861
Uppvärmning	591 509	544 127
Vatten	222 629	215 444
Sophämtning	44 949	55 830
Övrigt	288 561	212 762
	2 045 795	1 877 270

Not 7 Övriga kostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Förvaltningsarvoden	129 726	184 208
Revisionsarvoden	11 075	9 300
Övriga externa kostnader	175 815	159 575
	316 616	353 083

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Lö ner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	98 668	70 000
Revisionsarvode	6 568	5 400
Löner och andra ersättningar	58 002	45 929
	163 238	121 329
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	37 106	30 831
	37 106	30 831
Totala lö ner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	200 344	152 160

Förra året periodiserades för lite arvoden som nu slår ut på årets kostnader.

Not 9 Byggnader

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	29 047 151	29 042 401
Inköp värmekulverter	0	4 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 047 151	29 047 151
Ingående avskrivningar	-11 382 016	-10 820 071
Årets avskrivningar	-476 050	-561 945
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 858 066	-11 382 016
Ingående anskaffningsvärde mark	104 500	104 500
Utgående bokfört värde mark	104 500	104 500
Utgående redovisat värde	17 293 585	17 769 635
Taxeringsvärden byggnader	54 000 000	45 000 000
Taxeringsvärden mark	46 000 000	46 000 000
	100 000 000	91 000 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Pågående byggnation avser stambyte av tappvattenstammar och relining eller byte av avloppstammar.

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	55 438	0
Inköp	25 095	60 188
Överfört till Byggnader	0	-4 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 533	55 438
Utgående redovisat värde	80 533	55 438

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	28 591	28 590
	28 591	28 590

Not 13 Fö rutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 102	608
Övr förutb kostn, uppl int	106 616	77 448
	107 718	78 056

Not 14 Fond för ryttre underhåll

	2022-08-31	2021-08-31
Belopp vid årets ingång	2 685 147	2 697 773
Avsättning	290 000	193 000
Ianspråktagande	-98 193	-205 626
	2 876 954	2 685 147

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fö rskulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	13 184 000	13 184 000
	13 184 000	13 184 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum fö r ränteändring	Lånebelopp 2022-08-31	Lånebelopp 2021-08-31
SEB	0,77	2024-06-28	4 500 000	4 500 000
SEB	0,81	2025-09-28	2 394 700	2 424 700
SEB	0,87	2022-10-28	650 000	770 000
SEB	0,89	2024-07-28	3 000 000	3 000 000
SEB	0,88	2023-05-28	882 000	1 002 000
Stadshypotek	0,79	2026-04-30	1 000 000	1 010 668
			12 426 700	12 707 368

Not 17 Skulder till kreditinstitut

1 572 668 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 280 668 kr. Beräknad skuld om 5 år 11 023 360 kr.

	2022-08-31	2021-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 572 668	280 668
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	10 854 032	12 426 700
	12 426 700	12 707 368

Not 18 Upplupna kostnader och fö rutbetaldaintäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Beräknat arvode för revision	11 000	18 268
Övriga upplupna kostnader	244 434	172 174
Förutbetalda hyror och avgifter	334 458	332 282
	589 892	522 724

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

Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelse och revisorer.

Malmö 2023-01-19

Pia Ljungquist
Ordförande

Tony Mårtensson

Tom Wilkinson

Anders Leander

Anette Garai

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-01-24

Mohammed Daabas
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Borevision AB

Robin Cluley
Av föreningen utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skogsmården i Malmö, org.nr. 746000-6187

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skogsmården i Malmö för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 augusti 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. Risker 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 Skogsmården i Malmö för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 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 trygghande 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av 2023-01-24

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Robin Cluley
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.