



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Fjällrutan



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för Brf Fjällrutan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Fjällrutan
Org nr 7696159362

Styrelsen för Brf. Fjällrutan får härmed lämna följande årsredovisning för föreningens förvaltning som gäller för tiden:

2022-01-01 - 2022-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har som 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 1992 på tomten Fjällrutan 2, 3 och 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kastanjegatan 11.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos ”Dina Försäkringar”. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Bostadsrätter	Antal	Yta m ²
2 rok 57 m ²	3 st	171
2 rok 61 m ²	11 st	671
2 rok 69 m ²	6 st	414
3 rok 72 m ²	6 st	432
3 rok 88 m ²	11 st	968
4 rok Etage 111 m ²	11 st	1 221
4 rok Radhus 112 m ²	6 st	672

Hyresrätter

2 rok 61 m ²	1 st	61
3 rok 88 m ² =	1 st	88
4 rok 111 m ² =	1 st	111

Lägenheter, bostadsrätt	54 st	4 549
Lägenheter, hyresrätt	3 st	260

Lokaler, bostadsrätt	0 st	0
Lokaler, hyresrätt	6 st	920
Garage	19 st	
Parkeringsplatser	36 st	

Total lägenhetsyta 4809 m²

Total lokalyta 920 m².
Lägenheternas medelyta 84,3 m².

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 juni 2022 och 24 röstberättigade medlemmar närvarade samt representerades sju medlemmar med fullmakt.

Styrelse

<u>Namn</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Namn</u>	<u>Uppdrag</u>
Rino Beganovic	Ordförande	Johanna Nilsson	Suppleant
Ruben Boysen	Sekreterare	Nedzat Sulejmanovski	Suppleant
Zlatko Krsoski	Ledamot	Monteiro Ribeiro Jose	Suppleant

Valberedning

<u>Namn</u>	<u>Uppdrag</u>
Nikola Grahovac	Sammanställande
Krister Lundstedt	Ledamot

Vicevärd har varit Rino Beganovic och Ruben Boysen.
Revisor har varit Erik Mauritzson från revisionsbyrå Ernst & Young.

Styrelsen har under året hållit elva sammanträden. Det har varit tre firmatecknare i föreningen. I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Rino Beganovic och Zlatko Krsoski, suppleanterna Johanna Nilsson och Nedzat Sulejmanovski samt valberedningen Krister Lundstedt.

Väsentliga händelser under året

Renovering av badrummet på hyreslägenhet nr 53 efter vattenskada;
Renovering av hyreslägenhet nr 8 och 51 som omvandlandes till bostadsrätt;
Ventilationservice - filter, rem byte, rengöring av aggregat;
Byte av två motorer på ventilationsaggregat på förskolan;
Underhåll och reparationer av samtliga gaspannor;
Inspektion och årsservice av samtliga hissar;
Fräsning av avloppsrör i de lägenheter som var i behov av det;
Kontroll och byte av rostangripna värmerörledningar i värmecentral i flerbostadshus och lokalbyggnader;
Upprustning av grönytor på gård 5;
Underhåll och reparationer av tvättmaskiner och torktumlare;
Inköp av en tvättmaskin och en torktumlare;
Byte av skadade stuprör/takrännor;
Byggande av nya stenblocksramar runt blomtor samt träd etc;
Omförhandlade tv - och bredbandsavtal med Telia;

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

Installation av porttelefoner med trådlös uppkoppling till mobiltelefoner;
OVK-besiktning - FTX Besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) för bostäder och lokalbyggnader;
Kontroll av balkonger och betongplattor, såsom karbonatisering- & hållfasthetskontroll;
Målning och byte av ev. skadat trä på skärmtak och takfots undersida, på radhusen;
Inköp av en tvättmaskin till hus 5;
Upprustning av grönytor på gård 5;

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 655 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 39 375 000 kr. Under året har föreningen amorterat 150 000 kr.

Kommentarer till Årets resultat:

Årets resultat uppvisar ett underskott på 930 257 kronor.

Troligtvis har det inte undgått någon att kriget i öst påverkat den globala ekonomin och inte minst medfört kraftigt stigande gas- och elpriser. Liksom de flesta bostadsrättsföreningar har förändringarna även påverkat vår förening.

Utöver stigande uppvärmnings- och elkostnader är föreningens resultat en konsekvens av flera renoveringar. En hyreslägenhet har renoverats efter vattenskada och två hyreslägenheter har totalrenoverats i samband med omvandling till bostadsrätt. Den ena lägenheten såldes under 2022 och den andra såldes i mars 2023. Försäljningsvinsten av de två försålda lägenheterna speglar sig inte i resultaträkningen. Det innebär att den verkliga bilden av årets resultat för 2022 är mycket bättre än den som framgår av resultaträkningen.

I början av året fanns det i kassan 4 746 626 kr och året avslutades med 6 569 396 kr i kassan.

Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslöt att för första gång på nio år **höja** årsavgifterna med 5 % fr.o.m. 1 juli 2023.

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen har valt att/avser att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

Under året har 3(7) lägenhetsöverlåtelse skett.

Vid årets utgång hade föreningen 79 (77) medlemmar.

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	4 955	4 905	5 041	4 915	4 771
Rörelsens kostnader	-5 392	-4 309	-3 999	-3 662	-3 333
Finansiella poster, netto	-493	-367	-405	-560	-802
Årets resultat	-930	229	637	693	636
Likvida medel & fin. placeringar	6 569	4 747	3 598	4 459	3 004
Skulder till kreditinstitut	39 225	39 375	39 525	41 675	41 825
Fond för yttre underhåll	2 073	1 824	1 119	477	32
Fastighetens taxeringsvärde	76 787	69 459	72 747	72 747	51 568
Soliditet %	47	46	46	45	44
Räntekostnad kr/kvm	104	77	84	116	168
Låneskuld kr/kvm	8 157	8 188	8 219	8 666	8 697
Avgift kr/kvm	655	673	673	673	671

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 556 173	663 439	1 824 413	80 999	228 888	35 353 912
Ökning av insatskapital	631 849	1 618 151				2 250 000
Ianspråkstagande år 2022 yttre fond			-876 777	876 777		0
Avsättning år 2022 yttre fond			1 125 350	-1 125 350		0
Disposition av föregående års resultat:				228 888	-228 888	0
Årets resultat					-930 257	-930 257
Belopp vid årets utgång	33 188 022	2 281 590	2 072 986	61 314	-930 257	36 673 655

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	61 313
årets förlust	-930 257
	-868 944

behandlas så att i ny räkning överföres	-868 944
	-868 944

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 776 336	4 722 984
Övriga rörelseintäkter		178 809	181 565
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 955 145	4 904 549
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 267 346	-3 256 001
Övriga externa kostnader	4	-227 027	-134 641
Personalkostnader	5	-229 065	-249 107
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-668 956	-668 956
Summa rörelsekostnader		-5 392 394	-4 308 705
Rörelseresultat		-437 249	595 844
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 202	4 642
Räntekostnader och liknande resultatposter		-499 210	-371 598
Summa finansiella poster		-493 008	-366 956
Årets resultat		-930 257	228 888

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	70 740 340	71 409 296
Summa materiella anläggningstillgångar		70 740 340	71 409 296
Summa anläggningstillgångar		70 740 340	71 409 296
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18	0
Övriga fordringar	7	6 900 108	5 110 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	8 752	44 435
Summa kortfristiga fordringar		6 908 878	5 154 685
Summa omsättningstillgångar		6 908 878	5 154 685
SUMMA TILLGÅNGAR		77 649 218	76 563 981

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 469 612	33 219 612
Yttre fond		2 072 986	1 824 413
Summa bundet eget kapital		37 542 598	35 044 025
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		61 313	80 998
Årets resultat		-930 257	228 888
Summa fritt eget kapital		-868 944	309 886
Summa eget kapital		36 673 654	35 353 911
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	15 000 000	15 000 000
Summa långfristiga skulder		15 000 000	15 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	24 225 000	24 375 000
Förskott från kunder		300 000	300 000
Leverantörsskulder		266 309	502 807
Skatteskulder		39 139	22 543
Övriga skulder		25 017	14 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 120 099	994 822
Summa kortfristiga skulder		25 975 564	26 210 070
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 649 218	76 563 981

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-930 257	228 888
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		668 956	668 956
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-261 301	897 844
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		68 578	88 478
Förändring av kortfristiga skulder		-84 506	312 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-277 229	1 298 928
Finansieringsverksamheten			
Försäljning av lägenhet		2 250 000	0
Förändring lån		-150 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 100 000	-150 000
Årets kassaflöde		1 822 771	1 148 928
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 746 625	3 597 698
Likvida medel vid årets slut		6 569 396	4 746 626

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 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	2 978 066	2 943 608
Hyor	353 508	477 528
Hyor lokaler, momsreg	608 364	510 224
Hyor lokaler, ej momsreg	660 000	608 000
Hyor garage och p-platser ej momsreg	172 800	173 200
Hyor övriga objekt	3 598	10 424
	4 776 336	4 722 984

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Löpande underhåll	64 441	240 290
Periodiskt underhåll	876 776	580 599
Elavgifter för drivkraft och belysning	383 866	220 813
Vatten	243 441	247 492
Sophämtning	210 012	187 089
Fastighetsförsäkringar	50 719	48 030
Bredband	246 474	251 434
Fastighetsskatt	201 697	177 993
Gas	1 776 766	1 110 871
Fastighetsskötsel & lokalvård	144 134	157 719
Övriga kostnader	69 019	33 672
	4 267 345	3 256 002

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förvaltningskostnader	87 593	79 176
Revisionsarvode - extern revisor	24 000	16 990
Övriga kostnader	115 434	38 475
	227 027	134 641

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	174 300	186 500
Övriga förtroendevalda	0	3 050
Sociala kostnader	54 765	59 557
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	229 065	249 107

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 322 877	61 322 877
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 322 877	61 322 877
Ingående avskrivningar	-6 202 440	-5 533 484
Årets avskrivningar	-668 956	-668 956
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 871 396	-6 202 440
Utgående redovisat värde	54 451 481	55 120 437
Taxeringsvärden byggnader	58 495 000	50 811 000
Taxeringsvärden mark	18 292 000	18 648 000
	76 787 000	69 459 000
Bokfört värde byggnader	54 451 481	55 120 437
Bokfört värde mark	16 288 859	16 288 859
	70 740 340	71 409 296

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskont HSB	6 569 396	4 746 625
Skattekonto	330 712	363 625
	6 900 108	5 110 250

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	8 752	44 435
	8 752	44 435

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	57 918 000	57 918 000
	57 918 000	57 918 000

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

24 225 000 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 150 000 kr. Om fem år beräknas skulden uppgå till 38 475 000 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	24 225 000	24 375 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år.	15 000 000	15 000 000
	39 225 000	39 375 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB	0,94	2024-02-14	15 000 000	15 000 000
SBAB	2,90	2023-05-10	15 000 000	15 000 000
SBAB	3,11	2022-06-08	9 225 000	9 375 000
			39 225 000	39 375 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	440 506	406 967
Upplupna räntekostnader	77 360	29 938
Övriga upplupna kostnader	602 233	557 918
	1 120 099	994 823

Denna årsredovisning signeras digitalt.

Malmö 2022-05-07

Rino Beganovic
Ordförande

Zlatko Krsoski

Ruben Boysen

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-07

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fjällrutan, org.nr 769615-9362

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fjällrutan för år 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Fjällrutan för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB 2023-05-07

Erik Mauritzson
Auktoriserad 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.