



ÅRSREDOVISNING 2022-2023

HSB brf Artisten i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse

Medlemmar i HSB Bostadsförening Artisten

kallas härmed till ordinariet föreningsstämma tisdagen den 10 Oktober 2023 18:30.

Föreningsstämman kommer att hållas i festlokalen, Söderkullatorget 3.

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokolljusterare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid stämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av 2 personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst 2 rösträknare
9. Fråga om kallelse har skett i behörig ordning
10. Genomgång av verksamhetsåret
11. Genomgång av styrelsens årsredovisning
12. Genomgång av revisorernas berättelse
13. Beslut om fastställande av resultat- & balansräkning
14. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
15. Beslut om ansvarfrihet för styrelsens ledamöter
16. Beslut om arvoden & principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning & de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
17. Beslut om antal styrelseledamöter & suppleanter
18. Val av styrelseledamöter & suppleanter
19. Presentation av HSB-Ledamot
20. Beslut om antal revisorer & suppleanter
21. Val av revisor/er & suppleant
22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val av fullmäktige & ersättare samt övrig representation i HSB
25. Information kring tidigare projekt gällande Brandvarnare
26. Föreningsstämmans avslutande
27. Övriga frågor
28. Föreningsstämman avslutas

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf ARTISTEN I MALMÖ

Org nr 746000-5155

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2022-05-01 – 2023-04-30

föreningens 57:e verksamhetsår. Föreningen har sitt säte i Malmö.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes 1964 på fastigheterna: Cirkusprinsessan 1 och 2 som föreningen innehar med äganderätt.

Fastigheternas adresser är: Berguvsgatan 9 A – F, Berguvsgatan 11 A – B, Berguvsgatan 13 A – B samt Tornfalksgatan 10 A - B.

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

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

Fastigheterna innehåller:

186 st lägenheter

1 st lokal

2 st miljöhus

I fastigheten finns:

4 st bostadshus

12 st trapphus

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	14
2	37
3	93
4	36
5	6
Lokaler, bostadsrätt	36,5
Parkeringsplatser	119
Total lägenhetsyta	14 526,5 kvm
Total lokalyta	36,5 kvm.
Lägenheternas medelyta	77,3 kvm.

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 oktober 2022 i fritidslokalen Söderkullatorget. Närvarande var 26 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Antonio Miljak
Vice ordförande	Laila Fridh
Sekreterare	Tim Lindberg
Ledamot	Fehim Yilmaz
Ledamot	Shukri Sejdiu
Utsedd av HSB	Preben Karlsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna ledmöterna Antonio Miljak, Tim Lindberg & Fehim Yilmaz

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden inkluderande 1 budgetmöte och ett bokslutsmöte.

Firmatecknare, två i förening

Under verksamhetsåret har firmatecknare varit: Fehim Yilmaz, Antonio Miljak, Tim Lindberg & Laila Fridh

Revisorer

Revisorer har varit Catalina Petrescu och Hans Malmberg, samt revisorer från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Cina Åberg, Karolina Andersson och Jonas Persson.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Fehim Yilmaz har varit ordinarie ledamot i HSB Malmö Fullmäktigen med Antonio Miljak som suppleant.

Vicevärd

Har varit Robert Lucchesi

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under **verksamhetsåret** har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Slutfört radiatorprojektet
- Slutfört indragning av nya ledningar för dricksvattnet från kommunala ledningar

Planerade åtgärder kommande verksamhetsår

- Planerar att byta ut samtliga lysrörsarmaturer till LED-armaturer under verksamhetsåret 2023/2024
- Planering av uppfreskning av fasaderna under verksamhetsåret 2023/2024

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	9 957	9 819	9 916	9 748	9 704
Rörelsens kostnader	-8 741	-8 343	-9 338	-8 742	-8 176
Finansiella poster, netto	-278	-159	-264	-362	-414
Årets resultat	939	1 317	313	644	1 114
Likvida medel & fin. placeringar	2 822	7 132	5 608	4 520	5 246
Skulder till kreditinstitut	20 100	20 167	20 170	20 170	21 500
Fond för yttre underhåll	8 873	8 448	7 645	7 491	7 784
Balansomslutning	41 857	40 942	39 608	39 658	40 123
Fastigheternas taxeringsvärde	155 146	152 430	152 430	152 430	113 761
Soliditet %	48	46	45	42	42
Räntekostnad kr/kvm	21	12	19	26	30
Låneskuld kr/kvm	1 382	1 388	1 388	1 388	1 480
Avgift kr/kvm	627	624	616	604	588

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 255 000	8 448 208	8 084 456	1 317 048	19 104 712
Disposition av föregående års resultat:			1 317 048	-1 317 048	0
Avsättning yttre fond		813 000	-813 000		0
I anspråkstagande yttre fond		-388 512	388 512		0
Årets resultat				938 754	938 754
Belopp vid årets utgång	1 255 000	8 872 696	8 977 016	938 754	20 043 466

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 977 016
årets vinst	938 754
	9 915 770
disponeras så att i ny räkning överföres	9 915 770
	9 915 770

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

Resultaträkning

	Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	9 417 141	9 296 375
Övriga intäkter	3	540 072	522 844
		9 957 213	9 819 219
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-548 085	-564 365
Planerat underhåll	5	-388 512	-83 219
Fastighetsavgift/skatt		-298 572	-284 834
Driftskostnader	6	-5 215 022	-5 109 725
Övriga kostnader	7	-420 236	-456 750
Personalkostnader	8	-385 310	-368 615
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 485 172	-1 475 804
		-8 740 909	-8 343 312
Rörelseresultat		1 216 304	1 475 907
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 271	21 691
Räntekostnader och liknande resultatposter		-312 820	-180 551
		-277 549	-158 860
Årets resultat		938 754	1 317 048

Balansräkning	Not	2023-04-30	2022-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	37 806 067	32 339 391
Pågående byggnation	10	0	210 575
		37 806 067	32 549 966
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	719 943	719 943
		719 943	719 943
Summa anläggningstillgångar		38 526 010	33 269 909
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	13 143
Avgifts- och hyresfordringar		22 165	31 279
Avräkningskonto HSB Malmö		1 322 385	2 132 223
Skattekonto		12 360	4 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	473 605	491 151
		1 830 515	2 672 345
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	1 500 000	5 000 000
		1 500 000	5 000 000
Summa omsättningstillgångar		3 330 515	7 672 345
SUMMA TILLGÅNGAR		41 856 525	40 942 254

Balansräkning	Not	2023-04-30	2022-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 255 000	1 255 000
Fond för yttre underhåll	14	8 872 696	8 448 208
		10 127 696	9 703 208
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		8 977 016	8 084 456
Årets resultat		938 754	1 317 048
		9 915 770	9 401 504
Summa eget kapital		20 043 466	19 104 712
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	9 296 750	10 722 900
Summa långfristiga skulder		9 296 750	10 722 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	10 829 500	9 443 680
Leverantörsskulder		270 445	478 787
Aktuella skatteskulder		23 068	16 851
Övriga skulder	18	96 373	84 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 296 923	1 091 286
Summa kortfristiga skulder		12 516 309	11 114 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 856 525	40 942 254

Kassaflödesanalys

	Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		938 754	1 317 048
Avskrivningar		1 485 172	1 475 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 423 926	2 792 852
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		31 992	107 864
Förändring av kortfristiga skulder		15 847	9 450 307
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 471 765	12 351 023
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 741 272	-1 393 242
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 741 272	-1 393 242
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	-9 430 000
Amortering av lån		-40 330	-3 520
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-40 330	-9 433 520
Årets kassaflöde		-4 309 837	1 524 261
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 132 223	5 607 962
Likvida medel vid årets slut		2 822 386	7 132 223

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget 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 resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. En ny 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 2022/2023.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 64 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,27%.

Övriga tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Långfristiga skulder

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekta metoden.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-05-01	2021-05-01
	-2023-04-30	-2022-04-30
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	9 126 377	9 067 572
Hysesintäkter	290 764	228 803
	9 417 141	9 296 375

Not 3 Övriga intäkter

	2022-05-01	2021-05-01
	-2023-04-30	-2022-04-30
El IMD (Individuell Mätning Debitering)	455 480	481 661
Ersättning från försäkringsbolag	4 899	-48 591
Övriga intäkter	79 693	89 774
	540 072	522 844

Not 4 Reparationer

	2022-05-01	2021-05-01
	-2023-04-30	-2022-04-30
Material löpande underhåll	669	5 240
Löpande underhåll av bostäder	1 969	32 296
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	112 471	87 118
Löpande underhåll tvättutrustning	32 822	33 097
Löpande underhåll av VA/sanitet	88 155	14 942
Löpande underhåll värme	9 203	15 341
Löpande underhåll ventilation	0	2 938
Löpande underhåll el	68 898	67 674
Löpande underhåll passagesystem	12 265	3 070
Löpande underhåll hissar	41 100	52 327
Löpande underhåll markytor	5 805	184 226
Försäkringsskador	156 437	45 826
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	7 750	20 272
Löpande underhåll av installationer	10 542	0
Öresjustering	-1	0
	548 085	564 367

Not 5 Planerat underhåll

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Planerat underhåll tvättutrustning	105 925	83 219
Periodiskt underhåll installationer	218 677	0
Planerat UH el/tele	63 910	0
	388 512	83 219

Not 6 Driftskostnader

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 557 467	1 702 790
Uppvärmning	1 602 408	1 422 850
Vatten	616 190	574 432
Sophämtning	210 794	210 093
El	827 913	792 153
Fastighetsförsäkringar	171 008	170 192
Kabel-TV och bredband	227 055	232 839
Övriga kostnader	2 188	4 376
Öresjustering	-1	0
	5 215 022	5 109 725

Not 7 Övriga kostnader

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Förvaltningsarvoden	222 988	216 301
Revisionsarvoden	19 875	16 625
Avgifter för juridiska åtgärder	17 510	39 070
Medlemsavgift HSB Malmö	77 605	77 605
Korttidsinventarier	0	10 616
Övriga kostnader	82 258	96 532
Öresjustering	0	1
	420 236	456 750

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Arvode		
Styrelsearvode	208 800	206 122
Revisionsarvode	41 760	40 920
Övriga arvode	46 000	38 260
	296 560	285 302
Sociala kostnader		
Sociala avgifter	88 750	83 313
	88 750	83 313
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader	385 310	368 615

Not 9 Byggnader

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	58 528 890	53 300 890
Anskaffningsvärde markanläggning	0	4 023 000
Årets investering radiatorer och komplettering tappvatten	6 951 847	0
Årets investering byggnad (klinker i källare samt tappvatten)	0	1 205 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 480 737	58 528 890
Ingående avskrivningar byggnader	-25 005 309	-23 680 405
Ingående avskrivningar markanläggning	-1 614 500	-1 463 600
Årets avskrivning byggnad och markanläggning	-1 485 172	
Årets avskrivning byggnad och markanläggning	0	-1 324 904
Avskrivning markanläggning	0	-150 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 104 981	-26 619 809
Utgående redovisat värde	37 375 756	31 909 081
Taxeringsvärden byggnader	115 346 000	109 230 000
Taxeringsvärden mark	39 800 000	43 200 000
	155 146 000	152 430 000
Bokfört värde mark	430 310	430 310
	430 310	430 310

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	210 575	22 233
Årets investering	6 741 272	188 342
Omklassificeringar	-6 951 847	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	210 575
Utgående redovisat värde	0	210 575

Not 11 Andelar

	2023-04-30	2022-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Andel ABDS	719 443	719 443
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	719 943	719 943
Utgående redovisat värde	719 943	719 943

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-04-30	2022-04-30
Upplupna ränteintäkter	2 598	4 370
Upplupna intäkter el (IMD, Individuell Mätning Debitering)	148 000	163 000
Förutbetalad försäkring	114 009	114 003
Återbetalning för högt á conto ABDS	77 624	50 874
Övriga förutbetalda kostnader	131 374	158 904
473 605	491 151	

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2023-04-30	2022-04-30
Kortfristiga placeringar HSB	1 500 000	5 000 000
1 500 000	5 000 000	

Placeringen löper ut 2023-06-17, gällande räntesats är 1,25%.

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående balans	8 448 208	7 645 427
Avsättning yttre fond	813 000	886 000
Ianspråkstagande yttre fond	-388 512	-83 219
8 872 696	8 448 208	

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-04-30	2022-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000
	26 000 000	26 000 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-04-30	Lånebelopp 2022-04-30
SEB Bolån	0,63	2023-12-28	4 667 100	4 667 100
Stadshypotek	3,70	2024-12-01	5 303 350	5 330 000
Stadshypotek	0,81	2023-12-30	2 055 800	2 069 480
SEB Bolån	0,95	2023-11-28	4 000 000	4 000 000
SEB Bolån	2,74	2024-05-28	4 100 000	4 100 000
			20 126 250	20 166 580

Not 17 Långfristiga skulder

10 829 500 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 40 330 kr.

	2023-04-30	2022-04-30
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	10 829 500	9 443 680
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	9 296 750	10 722 900
	20 126 250	20 166 580

Not 18 Övriga skulder

	2023-04-30	2022-04-30
Personalens källskatt	45 479	41 343
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	45 374	41 598
Övriga upplupna skulder	5 520	1 097
	96 373	84 038

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-04-30	2022-04-30
Upplupna räntekostnader	51 160	21 311
Förutbetalda hyror och avgifter	834 295	817 129
Beräknat upplupen kostnad för revision	19 000	16 500
Upplupen kostnad el	134 448	78 925
Upplupen kostnad värme	106 099	99 895
Upplupen kostnad vatten	61 899	0
Övriga upplupna kostnader	90 022	57 526
	1 296 923	1 091 286

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Malmö 2023-06-22

Tim Lindberg

Fehim Ylimaz

Laila Frid

Shurkri Sejdiu

Antonio Miljak

Preben Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-28

Hans Malmberg
Av föreningen vald revisor

Catalina Petrescu
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB,
av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Artisten i Malmö, org.nr. 746000-5155

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Artisten i Malmö för räkenskapsåret 01/05/2022-30/04/2023.

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 30 april 2023 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument.

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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 Artisten i Malmö för räkenskapsåret 01/05/2022-30/04/2023 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 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 2023-06-28

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Catalina Petrescu
Av föreningen vald revisor

Hans Malmberg
Av föreningen vald revisor

ABDS verksamhet under 202205—202304

ABDS mångåriga förvaltare valde att lämna verksamheten från och med midsommaren 2022. Arbetet har därefter skötts av en interim förvaltare under tiden arbetet med nyrekrytering pågått.

Arbetsmiljöarbetet under året har vidare fokuserats till arbetsförhållandena med avseende på säkerhet inne på kontoret.

Diverse investeringar har gjorts i utrustning för den yttre fastighetsskötseln.

Arbete har påbörjats med att se över ny logotyp och grafisk profil för ABDS, samt även möjligheterna med att köpa in ett ärendehanterings-/fastighetssystem.

Fritidsverksamheten har under verksamhetsåret gjort en resa till Tyskland, haft en sommarfest och lussefika.

Personalen har under året genomgått diverse utbildningar för utveckling av verksamheten.

Det har under verksamhetsåret till stor del varit vakans på reparatörstjänsten. Vilket har gjort att fixartjänsten inte kunnat erbjudas.

Gemensam upphandling för samtliga föreningar gjordes i form av serviceavtal för hissar.

ABDS har även fortlöpande under året arbetat med och varit behjälpliga i det stora radiatorprojektet.

Slutligen vill undertecknad rikta ett tack till alla duktiga och engagerade medarbetare, och föreningarnas medlemmar.

Robert Lucchesi
Tf förvaltare ABDS

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.