



ÅRSREDOVISNING

1/9 2021 – 31/8 2022

**HSB BRF
BASUNEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Basunen i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 7:e februari 2023 kl.19.00.

Lokal: Vår föreningslokal

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
15. Val av revisor och eventuell suppleant
16. Val av valberedning
17. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
18. Avslutning

ÅRSREDOVISNING 1/9 2021 - 31/8 2022 HSB BRF BASUNEN I MALMÖ

Styrelsen för HSB Brf Basunen 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 1956 på fastigheten BASUNEN 2 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Nordlinds väg 100 i Malmö.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	6
2	18
3	10
4	2
Totalt:	36
Lokaler, bostadsrätt	1
Lokaler, hyresrätt	1
Garage	28

Total lägenhetsyta 2052 kvm

Total lokalyta 133 kvm.

Lägenheternas medelyta 57 kvm.

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

2011: Totalrenovering tvättstuga, torkrum samt målning av källargång, mangelrum och cykelkällare.

2015: Återställning av källare, källarlokalerna och garage efter skyfallet 2014-08-31. I samband med återställningen har även renovering och underhåll av nämnda lokaler utförts.

2017: Renovering av balkongfogar samt tillhörande målning

2018: Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, samt rensning av ventilationssystemet

2019: Ny oljeavskiljare till spolplattan samt målning och ny belysning i garaget

2020: Underhållsspolning samt filmning av avloppsstammar

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1:e mars 2022. Närvarande var 15 röstberättigade medlemmar, varav 7 deltog fysiskt och 8 deltog via poströster.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Mikael Östergren
Vice ordförande	Linda Marmberg
Sekreterare	Linda Marmberg
Studieorganisatör	Markus Jonsson
Ledamot	Markus Jonsson
Utsedd av HSB	Jan Östring
Suppleant	Madzy Soetman

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Mikael Östergren och suppleanten Madzy Soetman. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Mikael Östergren, Linda Marmberg, Markus Jonsson och Madzy Soetman.

Revisorer

Anders Bern samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Christina Thurell.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Mikael Östergren (ordinarie) och Linda Marmberg (suppleant).

Vicevärd

Rolf Rydström.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Upphandling av relining av avlopp har skett och arbetet kommer att utföras under vintern/våren 2023. Samtliga avloppsledningar kommer att relinas som ett projekt.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2022-06-01. Vid besiktningen framkom att trädgården behöver en översyn och en dialog om detta med vår trädgårdsförvaltare har inletts.

Det finns flera större underhållsåtgärder inom en 10-årsperiod. Styrelsen har för avsikt att följa upp dessa åtgärder årligen för att planera underhållet på bästa sätt.

Planerade åtgärder ska finansieras dels med egna medel, dels med lån. Föreningen har ett gynnsamt läge då vi kunnat avvakta med flera underhållsåtgärder och därmed kommer att kunna finansiera en större del än beräknat med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 769 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årsavgifterna höjs med 3% den 1/1 2023. Med hänsyn till det som händer i omvärlden just nu ligger föreningen bra till eftersom våra intäkter är betydligt större än driftkostnaderna. Därför är vi inte känsliga för de plötsliga ökningarna som vi ser nu utan kan höja avgifterna lite i taget. På lite längre sikt påverkar det förstås långtidskalkylen och innebär att framtida underhåll får ske med en större andel lån än tänkt.

Styrelsen anser att om underhållsplanen visar ett större behov av avgiftshöjning i framtiden så ska avgifterna höjas lite ett antal år i förväg för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 942 500 kr. Under året har föreningen amorterat 90 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 33 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna i sådan takt att lånen är avbetalade den dag nya lån behöver tas av samma orsak. Exempelvis om lån tas för ett nytt tak och det nya taket har en förväntad livslängd på 50 år ska amorteringstakten inte överstiga 50 år. I syfte att begränsa riskerna har föreningen två ungefär lika stora lån vilket ger större möjlighet att följa den bindningstid som för tillfället är lönsammast.

Väsentliga avtal

Tomträttsavgäld från och med 2016-01-01: 215 460 kr/år. Detta avtal gäller i 10 år.

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 40 medlemmar (39 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	1 808	1 801	1 676	1 696	1 664
Rörelsens kostnader	-1 417	-1 613	-1 321	-1 400	-1 741
Finansiella poster, netto	-21	-28	-33	-37	-71
Årets resultat	370	159	322	258	-148
Likvida medel & fin. placeringar	4 791	4 421	4 137	4 452	2 869
Skulder till kreditinstitut	2 943	3 033	3 123	3 212	3 302
Fond för yttre underhåll	3 687	3 608	3 535	3 507	3 171
Balansomslutning	10 516	10 201	10 118	10 012	8 610
Fastigheters taxeringsvärde	45 238	41 367	41 367	41 367	34 281
Soliditet (%)	69	67	66	64	58
Räntekostnad kr/kvm	19	21	25	27	39
Låneskuld kr/kvm	1 434	1 478	1 521	1 470	1 511
Avgift kr/kvm	769	747	725	683	670

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 500	1 125 000	3 608 492	1 895 416	159 464	6 868 872
Avsättning till yttre fond år 2021/2022			79 000	-79 000		0
Ianspråktagande av yttre fond år 2021/2022			0	0		0
Disposition av föregående års resultat				159 464	-159 464	0
Årets resultat					369 868	369 868
Belopp vid årets utgång	80 500	1 125 000	3 687 492	1 975 880	369 868	7 238 740

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 975 880
årets vinst	369 868
	2 345 748

disponeras så att i ny räkning överföres	2 345 748
	2 345 748

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 768 570	1 712 544
Övriga intäkter	3	39 477	88 001
		1 808 047	1 800 545
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	4	-69 686	-339 030
Fastighetsavgift/-skatt		-63 064	-62 194
Driftskostnader	5	-910 288	-778 406
Övriga externa kostnader	6	-120 079	-120 426
Personalkostnader	7	-114 695	-111 428
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-139 668	-201 583
		-1 417 480	-1 613 067
Rörelseresultat		390 567	187 478
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 948	15 923
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 647	-43 937
		-20 699	-28 014
Årets resultat		369 867	159 464

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	5 534 459	5 674 127
Pågående nyanläggningar	9	75 009	0
		5 609 468	5 674 127
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 609 968	5 674 627
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		21 498	13 901
Avräkningskonto HSB Malmö		1 290 962	921 437
Övriga fordringar	11	7 959	4 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	85 275	86 286
		1 405 694	1 025 948
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	3 500 000	3 500 000
		3 500 000	3 500 000
Summa omsättningstillgångar		4 905 694	4 525 948
SUMMA TILLGÅNGAR		10 515 662	10 200 575

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 500	80 500
Uppåtelseavgifter		1 125 000	1 125 000
Fond för yttre underhåll	14	3 687 492	3 608 492
		4 892 992	4 813 992
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 975 880	1 895 416
Årets resultat		369 868	159 464
		2 345 748	2 054 880
Summa eget kapital		7 238 740	6 868 872
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	2 852 500	2 942 500
		2 852 500	2 942 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	90 000	90 000
Leverantörsskulder		28 650	10 643
Aktuella skatteskulder		1 290	3 066
Övriga skulder	18	32 152	33 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	272 330	252 097
		424 422	389 203
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 515 662	10 200 575

Kassaflödesanalys

	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		369 867	159 464
Avskrivningar		139 668	201 583
Kassaflöde från den löpande verksamheten		509 535	361 047
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 221	-125
Förändring av kortfristiga skulder		35 219	13 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten		534 533	374 402
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-75 009	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-75 009	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		-90 000	-90 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-90 000	-90 000
Årets kassaflöde		369 524	284 402
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 421 437	4 137 035
Likvida medel vid årets slut		4 790 961	4 421 437

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 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 2020/2021.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 55 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,96 %.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

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

Långfristiga skulder

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

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Årsavgifter bostäder	1 578 624	1 532 565
Årsavgifter lokaler	15 948	15 480
Hyresintäkter lokaler	8 000	0
Hyresintäkter garage- och parkeringsplatser	97 526	105 183
Hyresintäkter garage- och parkeringsplatser, momsregistrerade	23 184	29 124
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	45 288	30 192
	1 768 570	1 712 544

Not 3 Övriga intäkter

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Ombyggnadskostnader, ej moms	25 920	31 104
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	8 135	17 335
Ersättning från försäkringsbolag	0	39 563
Påminnelseavgift	240	0
Öresavrundning	-2	-1
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	5 184	0
	39 477	88 001

Not 4 Löpande underhåll

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	146	0
Reparationer av gemensamma utrymmen	1 500	7 326
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	2 065
Reparationer av installationer	6 575	3 947
Löpande underhåll VA/sanitet	31 834	75 928
Reparationer, Värme	0	900
Reparationer el/tele	11 115	19 769
Löpande underhåll av markytor	15 625	0
Reparationer, TV/antennutrustning	2 668	0
Ersättning från försäkringsbolag	0	51 126
Reparation av markytor	0	45 839
Reparation, övrigt	223	132 130
	69 686	339 030

Not 5 Driftskostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Sotning	3 739	0
Trädgårdsskötsel	108 552	2 625
El	49 140	44 374
Uppvärmning, fjärrvärme	311 745	285 044
Vatten	76 226	86 031
Sophämtning	20 892	20 338
Besiktningar	0	22 785
Fastighetsförsäkringar	28 020	26 755
Kabel-TV	16 489	16 528
Bredband	45 538	34 929
Tomträttsavgälder*	215 474	215 460
Städ, Grundavtal	34 473	23 537
	910 288	778 406

* Nuvarande tomträttsavgäld gäller fr.o.m. 2016-01-01 och sträcker sig 10 år fram.

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Administrativ förvaltning	64 871	59 055
Underhållsplan	8 763	8 548
Extern revisor	10 175	9 600
Medlemsavgift HSB	15 770	15 770
Medlems- och föreningsavgifter	7 038	7 050
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 808	18 502
Kostnad för hemsida	740	67
Övriga externa kostnader	2 914	1 834
	120 079	120 426

Not 7 Personalkostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	30 000	30 000
Revisionsarvode	1 500	1 500
Fastighetsskötare lön	64 022	65 111
Övriga ersättningar	4 190	1 740
Löneskatt	726	679
	100 438	99 030
Sociala kostnader		
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	13 168	12 398
	13 168	12 398
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	113 606	111 428

Not 8 Byggnader

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 291 939	10 291 939
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 291 939	10 291 939
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 617 812	-4 416 229
Årets avskrivningar	-139 668	-201 583
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 757 480	-4 617 812
Utgående redovisat värde	5 534 459	5 674 127
Taxeringsvärden byggnader	24 838 000	20 967 000
Taxeringsvärden mark	20 400 000	20 400 000
	45 238 000	41 367 000

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	75 009	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 009	0
Utgående redovisat värde	75 009	0

Pågående investering avser relining vilket beräknas kosta 4 000 000kr och beräknas vara klart våren 2023

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 11 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Avräkning skatter, skattekonto	7 959	4 324
	7 959	4 324

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	9 521	8 979
Förutbetald hemsida	0	741
Förutbetald kabel-TV	1 370	1 378
Förutbetald tomträttsavgäld	71 820	71 834
Upplupna ränteintäkter	2 564	3 354
	85 275	86 286

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

HSB Brf Basunen har fastränteplaceringar hos HSB Malmö ek. för.

Namn	Ränte- sats %	Saldo	
		2022-08-31	2021-08-31
HSB	0,40	1 000 000	0
HSB	0,45	1 500 000	0
HSB	0,45	1 000 000	0
HSBM47	0,58	0	1 000 000
HSBM48	0,59	0	1 000 000
HSBM46	0,57	0	1 500 000
		3 500 000	3 500 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2022-08-31	2021-08-31
Belopp vid årets ingång	3 608 492	3 535 492
Avsättning till fond för yttre underhåll	79 000	73 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll		0
	3 687 492	3 608 492

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Den faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 90 000 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 2 492 500 kr.

	2022-08-31	2021-08-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	90 000	90 000
	90 000	90 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Basunen.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-08-31	Lånebelopp 2021-08-31
SEB Bolån	0,77	2026-01-28	1 380 000	1 420 000
SEB Bolån	1,74	2023-09-28	1 562 500	1 612 500
			2 942 500	3 032 500

Not 18 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfond	24 647	24 647
Personalens källskatt	1 457	1 457
Utgående moms	5 808	7 293
	31 912	33 397

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupet styrelsearvode	30 000	30 000
Upplupet revisionsarvode	1 500	1 500
Upplupen semesterskuld (fastighetsskötare)	19 756	14 169
Upplupen telefonersättning	1 740	1 740
Upplupna arbetsgivaravgifter	16 651	14 896
Upplupen extern revisor	9 900	9 600
Upplupen el	6 706	3 588
Upplupen fjärrvärme	25 050	6 076
Upplupen sophämtning	0	1 792
Upplupna räntekostnader	6 512	6 715
Förutbetalda hyror och avgifter	154 515	162 021
	272 330	252 097

Årsredovisningen för HSB Brf Basunen i Malmö har av styrelsen tillsammans med revisorer undertecknats med elektronisk signering.

Malmö den 2022-12-19

Mikael Östergren
Ordförande

Linda Marmberg
Styrelseledamot

Jan Östring
Styrelseledamot

Markus Jonsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-12-22

Anders Bern
Intern revisor
Utsedd av föreningen

Valon Gashi
Extern revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Basunen i Malmö, org.nr. 746000-5478

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Basunen 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 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 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 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.

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 Basunen 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 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 2022-12-22

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Bern
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 omsättnings-tillgångar 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.