



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Henriksdal i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Henriksdal i Malmö

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma *tisdagen den 13 juni 2023, kl 19.00*

Fika serveras efter kl 18.00

Lokal: Quality View Hotell i Hyllie

STYRELSEN

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse behörigen skett
10. Styrelsens årsredovisning
11. Revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
15. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB ledamot
18. Val av revisorer och suppleant
19. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
20. Val av fritidskommitté
21. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
22. Andra beslut om stadgeändring
23. Avslutning

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Henriksdal i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2022 – 01 – 01 – 2022 – 12 - 31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna

Henriksdal 1 (Sufflörgatan 1-23) Producenten 1 (Producentgatan 1-23) vilka innehåller 412 st lägenheter och 4 st lokal.

I fastigheten finns 8 bostadshus med tillsammans 24 trapphus

Antal garageplatser som hyrs ut uppgår till 266 st och p-platser som hyrs ut uppgår till 188 st.

Föreningens 412 st bostäder fördelar sig enligt följande:	12 st	1 r o k
	152 st	2 r o k
	224 st	3 r o k
	24 st	4 r o k
Lokaler I föreningen	4 st.	243 kvm totalt.

Föreningens byggnad/er färdigställdes år 1972.

Total lägenhetsyta 29 226 kvm samt total lokalyta 58 kvm.

Medellägenhetsyta 70,7 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni på Quality veiw hotel i Hyllie. 51 röstberättigade var närvarande varav 3 st. fullmakter.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Kay Wellendorph
Sekreterare	Ronny Petersson
Ledamot	Katharina Andersson
Ledamot	Tina Viking
Utsedd av HSB	Per Höglund
Suppleant	Sead Delizaimovic
Suppleant	Danijela Ladan
Suppleant	Gustav Wallgren

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kay Wellendorph och Ronny Petersson Samt suppleanterna Sead Delizaimovic
Revisorer, revisorsuppleant, fritidskommittén samt valberedningen, avgår varje stämma
Styrelsen har under året hållit 11 st. styrelsemöte.

Firmatecknare, två i förening

Kay Wellendorph, Ronny Petersson, Katharina Andersson och Tina Viking. Vad gäller fakturer så är det dubbel attest av Ronny Petersson och Kay Wellendorph

Revisorer

Lena Andersson och Caroline Bodensjö
Suppleant Göran Svensson
Samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Mats Ahlden (Ordförande), Susanne Norrman och Helena Jeina

Fritidskommitté

Kristina Friberg, Ingrid Ahrberg och Susanne Norrman

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Kay Wellendorph och Ronny Petersson
Ersättare: Katharina Poon och Tina Viking

Vicevärd

Har varit Simon Åkesson.
Samt Marie Caapsgård administrativ vicevärd

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 514 st.
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.
Antalet lägenhetsöverlåtelse har under året varit 44 st.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhållsplan

Enligt Underhållsplanen REPAP som har uppdaterats 2022 har det påbörjats relining av bottenplattorna i samtliga fastigheter.

Årets löpande underhåll

VVS Se under not i handlingarna

Tvättutrustning

Hissar

Garage och p – platser

El-arbete

Värmepumpar

Parkerings automater

Avloppsspölning/Reparationer

Aktiviteter

Se bilaga. Kommer från fritidskommiten.

Årsavgifter

Höjning av årsavgiften blev 2022 – 01 - 01 blev oförändrad.

Höjning av hyra för garage, mc och p-platser sker årligen med 2 % enligt upprättade avtal.

Avsägelser lägenheter

Förelåg inga.

Årlig stadgeenlig besiktning

Årlig stadgeenlig besiktning genomfördes enligt protokoll 2022 – 09 – 28. Robert Andersson från HSB Malmö deltog som föredragande för besiktningen.

Närvarande var Kay Wellendorph, Ronny Petersson, Tina Viking, Sead Delizaimovic, Per Höglund HSB ledamot samt vicevärd Simon Åkesson och Marie Caapsgård administrativ vicevärd.

Då inga väsentliga brister fanns, utan föreningen kan följa underhållsplanen.

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Åtgärder enligt underhållsplanen.

Styrelsen har beslutat om att relina bottenavloppen i samtliga fastigheter. Arbetet med detta igångsattes under december 2022 och kommer att bli färdigställt på Producentgatan under sommaren 2023. Avloppen på Sufflörgatan kommer att färdigställas under 2024 Styrelsen har också beslutat att skjuta upp fönsterbyte till 2026.

Byte av tvättutrustning vid behov.

Ekonomi

Föreningen har långsiktig planering för beslutade och kommande insatser.

Årsavgifter

Årsavgiften höjs med 4 % 2023-01-01 på grund av ökade kostnader för fjärrvärme och el.

Tomträttsavgäld

Avtalet gäller t o m **2026 – 12 – 31**.

Ekonomisk ställning och resultat

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

Styrelsens slutord

Som framgår av den ekonomiska redovisningen står vi starka för att möta framtidens åtagande. Det är också styrelsen ambition att även i fortsättningen arbeta intensivt med ekonomin och i samförstånd med medlemmarna ha kontroll över utvecklingen. Detta innebär att delaktighet från medlemmarna i vårt arbete är av mycket stor vikt. Det är endast vi medlemmar och brukare av gemensamma resurser som kan skapa förutsättningar till en god ekonomi genom sparsamhet och aktsamhet med de gemensamma resurserna som t.ex. miljö Och energi.

Styrelsen tackar medlemmarna för det förtroende som visats oss under verksamhetsåret samt ett tack till anställda för gjorda insatser.

Styrelsen för HSB Brf Henriksdal i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	20 962	20 979	20 866	20 788	20 765
Rörelsens kostnader	-18 806	-18 702	-17 321	-19 105	-17 530
Finansiella poster, netto	-55	-55	-75	-85	-112
Årets resultat	2 659	2 349	3 768	2 284	3 704
Likvida medel & fin placeringar	17 426	13 637	9 277	13 963	10 984
Skulder till kreditinstitut	13 637	13 978	14 319	15 684	16 093
Fond för yttre underhåll	22 208	21 139	20 354	18 754	18 549
Balansomslutning	81 076	76 427	73 916	72 360	71 648
Fastigheternas taxeringsvärde	324 147	318 856	318 856	318 856	246 287
Soliditet %	75	76	75	72	70
Räntekostnad kr/kvm	4	3	4	5	5
Låneskuld kr/kvm	467	478	490	536	551
Avgift kr/kvm	640	640	640	640	640

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 940 600	21 139 481	32 774 922	2 348 735	58 203 738
Avsättning år 2022 yttre fond		1 491 000	-1 491 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-422 099	422 099		0
			2 348 735	-2 348 735	0
Årets resultat				2 659 288	2 659 288
Belopp vid årets utgång	1 940 600	22 208 382	34 054 756	2 659 288	60 863 026

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	34 054 756
årets vinst	2 659 288
	36 714 044

disponeras så att i ny räkning överföres	36 714 044
	36 714 044

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	20 962 274	20 978 909
Övriga intäkter	3	558 658	126 749
		21 520 932	21 105 658
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 658 133	-1 014 142
Planerat underhåll	5	-420 099	-705 941
Fastighetsavgift/skatt		-667 298	-639 668
Driftskostnader	6	-12 440 176	-12 436 265
Övriga kostnader	7	-992 725	-845 621
Personalkostnader	8	-436 851	-419 954
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 191 430	-2 640 027
		-18 806 712	-18 701 618
Rörelseresultat		2 714 220	2 404 040
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75 886	38 475
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 818	-93 780
		-54 932	-55 305
Årets resultat		2 659 288	2 348 735

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	58 629 237	60 780 229
Pågående nyanläggningar och förskott	10	2 952 874	52 614
		61 582 111	60 832 843
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	145 050	145 050
		145 050	145 050
Summa anläggningstillgångar		61 727 161	60 977 893
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	6 700
Avgifts- och hyresfordringar		-73	4 794
Avräkningskonto HSB Malmö		7 426 357	6 636 846
Övriga fordringar	12	272 542	84 667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 649 551	1 715 441
		9 348 377	8 448 448
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	10 000 000	7 000 000
		10 000 000	7 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
		0	266
Summa omsättningstillgångar		19 348 377	15 448 714
SUMMA TILLGÅNGAR		81 075 538	76 426 607

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 940 600	1 940 600
Fond för yttre underhåll	15	22 208 382	21 139 481
		24 148 982	23 080 081
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		34 054 756	32 774 922
Årets resultat		2 659 288	2 348 735
		36 714 044	35 123 657
Summa eget kapital		60 863 026	58 203 738
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	0	3 007 797
Summa långfristiga skulder		0	3 007 797
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	13 637 247	10 970 374
Leverantörsskulder		3 297 695	697 867
Aktuella skatteskulder		63 519	49 210
Övriga skulder	19	461 147	460 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 752 904	3 037 328
Summa kortfristiga skulder		20 212 512	15 215 072
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 075 538	76 426 607

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 659 288	2 348 735
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 191 430	2 640 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		4 850 718	4 988 762
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-110 418	-2 400
Förändring av kortfristiga skulder		2 330 567	502 885
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 070 867	5 489 247
Investeringsverksamheten			
Tillbaka moms		210 000	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 150 697	-788 025
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 940 697	-788 025
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-340 924	-340 924
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-340 924	-340 924
Årets kassaflöde		3 789 246	4 360 298
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		13 637 112	9 276 815
Likvida medel vid årets slut		17 426 358	13 637 113

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

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.

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.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 71 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 1,94 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 13 708 429 kr (fg år 13 708 429 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	18 697 056	18 697 056
Hysesintäkter	1 482 604	1 460 066
El, momsreg	782 614	821 787
	20 962 273	20 978 909

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Övriga intäkter	273 047	140 700
Ersättning försäkringsskador	285 611	-13 951
	558 658	126 749

Not 4 Reparationer

	2022	2021
Löpande underhåll av hissar	0	10 356
Material i löpande underhåll	12 897	81 548
Löpande underhåll av bostäder	9 010	20 349
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	143 614	125 772
Löpande underhåll tvättutrustning	122 768	41 400
Löpande underhåll av installationer	50 266	78 918
Löpande underhåll Va/sanitet	95 446	264 029
Löpande underhåll värme	239 046	6 235
Löpande underhåll ventilation	71 007	43 960
Löpande underhåll el	110 182	27 979
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	51 760	7 282
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	32 869	10 247
Löpande underhåll av markytor	149 996	35 737
Löpande underhåll av garage och p-platser	13 951	83 808
Försäkringsskador	555 319	176 521
	1 658 133	1 014 141

Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	32 622	66 363
Periodiskt underhåll tvättutrustning	228 738	90 655
Periodiskt underhåll va/sanitet	41 820	221 254
Periodiskt underhåll ventilation	0	153 750
Periodiskt underhåll markytor	37 051	107 819
Periodiskt underhåll byggnader utvändigt	4 988	0
Periodiskt underhåll el	18 716	0
Periodiskt underhåll installationer	56 166	66 100
	420 099	705 941

Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 439 936	3 851 085
El	2 462 848	2 145 410
Uppvärmning	2 347 265	2 434 812
Vatten	1 203 894	1 155 371
Sophämtning	442 611	353 166
Övriga avgifter	1 082 322	1 035 122
Tomträttsavgäld	1 461 300	1 461 300
	12 440 176	12 436 265

Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	347 093	329 772
Revisionsarvoden	29 300	23 500
Övriga kostnader	616 332	492 349
	992 725	845 621

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	200 006	193 200
Revisionsarvode	39 320	39 436
Löner och andra ersättningar	107 966	102 191
	347 292	334 827
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	89 559	85 127
	89 559	85 127
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	436 851	419 954

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	114 707 485	113 972 074
Årets investeringar, kameror garage	250 438	735 411
Avdrag för moms lmd el	-210 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 747 923	114 707 485
Ingående avskrivningar	-53 927 256	-51 287 229
Årets avskrivningar	-2 191 430	-2 640 027
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 118 686	-53 927 256
Bokfört värde byggnader och mark	58 629 237	60 780 229
Taxeringsvärden byggnader	244 147 000	231 856 000
Taxeringsvärden mark	80 000 000	87 000 000
	324 147 000	318 856 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 614	0
Årets investeringar	3 150 697	788 025
	3 203 311	788 025
Omklassificeringar, kameror garage	-250 438	-735 411
	-250 438	-735 411
Utgående redovisat värde	2 952 874	52 614

Pågående arbete avser relining och beräknas kosta ungefär 27,5 miljoner. Det beräknas vara klart våren 2024.

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	200	200
Andel i den ekonomiska föreningen	144 350	144 350
	145 050	145 050

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	92 542	84 667
Momsfordran	180 000	0
	272 542	84 667

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	26 735	6 910
Upplupen intäkt el	311 590	318 475
Förutbetalad tomträttsavgäld	730 650	730 650
Förutbetalad fastighetsförsäkring	384 046	377 308
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	196 530	282 098
	1 649 551	1 715 441

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fast ränteplacering hSB Malmö	10 000 000	7 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 000 000	7 000 000
Utgående redovisat värde	10 000 000	7 000 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	21 139 482	20 354 422
Avsättning	1 491 000	1 491 000
Ianspråktagande	-422 099	-705 940
	22 208 382	21 139 482

Not 16 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	40 484 000	40 484 000
	40 484 000	40 484 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

13 637 247 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 340 924 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	13 637 247	10 970 374
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	0	3 007 797
	13 637 247	13 978 171

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek	2,88	2023-09-15	3 069 605	3 139 605
Nordea Hypotek	0,7	2023-10-18	2 936 797	3 007 797
Nordea Hypotek	2,25	2023-10-19	5 408 944	5 539 944
Nordea Hypotek	2,76	2023-11-17	2 221 901	2 290 825
			13 637 247	13 978 171

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	4 635	2 138
Lagstadgade sociala avgifter	4 155	1 944
Momsskuld	52 592	26 817
Depositioner och förskott-kortfristiga	12 545	15 545
Fond för inre underhåll	387 220	413 849
	461 147	460 293

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	38 934	12 448
Förutbetalda hyror och avgifter	1 816 705	1 731 879
Upplupen värmekostnad	380 212	375 882
Upplupen elkostnad	317 176	289 827
Upplupen extern revisor	27 000	24 200
Övriga upplupna kostnader	172 877	603 092
	2 752 904	3 037 328

Denna årsredovisning har signerats digitalt
Malmö den 2023-05-17

Kay Wellendorph
Ordförande

Ronny Petersson

Tina Viking

Katharina Andersson

Per Höglund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-23

Camilla Bakklund
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Caroline Bodensjö
av föreningen utsedd revisor

Lena Andersson
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Henriksdal i Malmö, org.nr. 746001-0726

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Henriksdal i Malmö för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Henriksdal i Malmö för räkenskapsåret 2022 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 2023-05-23

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Andersson
Av föreningen vald revisor

Caroline Bodensjö
Av föreningen vald revisor

HSB Brf Henriksdal Malmö
Verksamhetsredovisning för Fritidskommittén 2022-01-01–2022-12-31

Aktivitet: Ölprovning i lokalen 25 februari. (endast medlemmar)

Pris: 75:-
Antal deltagare 20
Intäkt: 1275:-
Kostnad: 2172:-
Nettokostnad: 897:-

Aktivitet: Ullared 7 april

Pris: medlemmar 200:- icke medlemmar 350:-
Antal deltagare: 15 medlemmar 3 icke medlemmar
Intäkt: 3450:-
Kostnad: 10690:-
Nettokostnad: 7240:-

Aktivitet: Tyskland 7 maj

Pris: medlemmar 250:- icke medlemmar 550:-
Antal deltagare: 20 medlemmar 4 icke medlemmar
Intäkt: 6450:-
Kostnad: 19800:-
Nettokostnad: 13350:-

Aktivitet: Trivselkväll i lokalen 12 juni (endast medlemmar)

Pris: 100:-
Antal deltagare: 24
Intäkt: 2100:-
Kostnad: 4199:-
Nettokostnad: 2099:-

Aktivitet: Ullared 18 oktober

Pris: medlemmar 200:- icke medlemmar 350:-
Antal deltagare: 21 medlemmar 1 icke medlem
Intäkt: 4150:-
Kostnad: 11591:-
Nettokostnad: 7441:-

Aktivitet: Tyskland 12 november

Pris: medlemmar 250:- icke medlemmar 550:-
Antal deltagare: 21 medlemmar 4 icke medlemmar
Intäkt: 6700:-
Kostnad: 19000:-
Nettokostnad: 12300:-

Aktivitet: Brf Henriksdal 50-års jubileum 19 november (endast medlemmar)

Pris: 200:-

Antal deltagare: 62

Intäkt: 11600:-

Kostnad: 73257:-

Nettokostnad: 61657:-

Aktivitet: Adventsfika 11 december

Öppet hus för medlemmar

Kostnad: 880:-

Inköp till lokalen:

Kylskåp 7768:-

Golvmopp och spann 167:-

Intäkter vid uthyrning av lokalen 1800:-

Kostnad för föreningen per 22-12-31 149524:-

Intäkt för föreningen per 22-12-31 37525:-

Nettokostnad för föreningen per 22-12-31 111999:-

Energirapport för 2022 Brf Henriksdal

Solceller

Beräknad årsproduktion enligt avtal 112 000 kWh/år

Producerad el under 2022: ca 134 552 kWh

22552 kWh mer än beräknat.

Besparing år 2022; $134\,552 \times 1,20 \text{ kr.} = 161\,462 \text{ kr.}$

Under 2021 försåld el 49 347kWh. Innebär att föreningen får en skattereduktion på 0,60 kr/kWh 29 608 kr.

Till detta kommer ersättning för samma antal kWh från Check Watt. Belopp ännu inte fastställt.

Övrigt

I jämförelse med 2021 har föreningen inte minskat sin förbrukning av el under 2022.

Vad detta beror på har styrelsen ingen förklaring för.

Styrelsen

HSB Brf Henriksdal i Malmö

Föreningsstämma 2023-xx-xx

Valberedningens förslag är beräknat på 2023 års prisbasbelopp, pbb = 52 500 kronor.
Arvodena är oförändrat antal prisbasbelopp.

Arvoden

Styrelsen, ordinarie ledamöter tillsammans (4,2 pbb)	220 500 kronor
Styrelsesuppleanter, för beviljat möte (0,0174 pbb)	913 kronor
Revisorerna, tillsammans (0,82 pbb)	43 050 kronor
Revisorssuppleanter, för beviljat möte (0,0174 pbb)	913 kronor
Fritidskommittén, tillsammans (0,3075 pbb)	16 144 kronor
Valberedningen, tillsammans (0,3075 pbb)	16 144 kronor

Övriga ersättningar

Deltagande vid byggmöte	250 kr per påbörjad tim
Kontaktperson vid akuta problem Maximeras till totalt 12 000 kronor/verksamhetsår	200 kr per påbörjad tim
Ersättning för parkeringsavgift vid kursdeltagande Mot uppvisande av kvitto	

HSB Brf Henriksdal i Malmö, föreningsstämma 2023-xx-xx
Valberedningens förslag

Ordinarie styrelseledamöter

Kay Wellendorph	Omval 2 år
Ronny Peterssson	Omval 2 år
Tina Viking	Kvarstår 1 år
Katarina Andersson	Kvarstår 1 år

Styrelsesuppleanter

Sead Delizamovic	Omval 2 år
Helena Jeina	Fyllnadsval 1 år (Gustav Wallgren avgår)
Danijela Ladan	Kvarstår 1 år

Revisorer

Lena Andersson	Omval 1 år
Caroline Bodensjö	Omval 1 år

Revisorsuppleant

Göran Svensson	Omval 1 år
----------------	------------

Fritidskommitté

Kristina Friberg	Omval 1 år
Ingrid Ahrberg	Omval 1 år

(Susanne Norrman avgår)

Valberedning

(Helena Jeina och Susanne Norrman avgår)

Övriga intresserade

Anas Osman (styrelseledamot)
Hugo Wiman (valberedning)
Catherine Wedin (valberedning)
Malena Mladenec (styrelseledamot)

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.