



ÅRSREDOVISNING

1/9 2021 – 31/8 2022

**HSB BRF
GODHETEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Godheten kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 16 februari 2023, kl.18.00 Lokal: Föreningens lokal i källaren på Östra Farmvägen 34 A.

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
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 stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter
17. val av styrelseledamöter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Godheten i Malmö

Org. nr 746000 - 6013

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2021-09-01 - 2022-08-31

Föreningens 67:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021/2022

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 1955 på fastigheten godheten 4 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Östra Farmvägen 34C, 214 41 Malmö, och har sitt säte i Malmö.

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

Fastigheten är fullvärde försäkrad hos Länsförsäkringar i föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	12
2	197
3	44
4	6
Lokaler, bostadsrätt	5
Lokaler, hyresrätt	0
Garage	0
Parkeringsplatser	89
Total lägenhetsyta	15 441,5 kvm.
Total lokalyta ovan mark	65,5 kvm.
Lägenheternas medelyta	60,5 kvm.



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28:e februari 2022.

Närvarande var 26 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Nedzad Curic
Vice ordförande	Anton Bäckvall
Sekreterare	Mimoza Gashi
Ledamot	Madeleine Friberg
Utsedd av HSB	Eva Nordbeck
Ledamot	Amy Berggren
Ledamot	Börje Larsen

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Madeleine Friberg, Mimoza Gashi, och Börje Larsen.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Nedzad Curic, Anton Bäckvall, Mimoza Gashi och Börje Larsen

Revisorer

Ulf Svensson, Matea Predojevic, samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Felicia Kortz, Jakob Gustavsson, Victor Pova

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Nedzad Curic och suppleant Anton Bäckvall

Vicevärd

Tomislav Kostic

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

I Brf Godhetens förening är en av styrelsens viktigaste uppgifter att se till fastighetens underhåll.

På en extra stämma som föreningen hade den 4/10 2021 godkändes styrelsens förslag om IMD - gemensam el i föreningen. Under år 2022 har styrelsen undersökt förutsättningarna att organisera införandet av gemensam el. På grund av omständigheterna runt om i världen och hög efterfrågan, samt ökat pris på material till gemensam el beslutades det att styrelsen ska avvakta med införandet av detta. Alla våra vardagliga kostnader har ökat och det som mest bekymrar oss just nu är att fjärrvärmens enligt information från E-on förväntas höjas med 20% från och med 1 januari 2023. Vi i styrelsen försöker hålla stabil månadsavgift och vi kommer bara spendera pengar på nödvändiga underhållsarbeten tills situationen stabiliserar sig.



Underhåll

I Brf Godhetens förening är en av styrelsens viktigaste uppgifter att se till fastighetens underhåll samt aktivt arbeta med renoveringar för att säkerställa fastighetens kvalitet och värde. Alla leverantörsfaktorer sköts numera elektroniskt vilket underlättar styrelsens arbete.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till 767 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade inga höjningsbehov.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 510 000 kr. Under året har föreningen löpande amorterat 550 000 kr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt om ca 1,8% per år, beräknat som föregående års amortering jämfört med årets utgående långfristiga skulder. Dessutom har ett lån amorterats av med 3 720 000 kr.

Styrelsen anser att amorteringar ska göras löpande och att den totala upplåningen ska spridas över flera lån för att säkra långsiktig stabilitet och minskade risker. Belåningen tillåts öka under perioder med större renoverings- och upprustningsarbete.

Kommentarer till Årets resultat

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Stora renoverings- och förbättringsarbeten medför kostnader och styrelsen planerar långsiktigt för detta.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder: mark, el och gemensamma utrymme.

Extrastämma

Extra stämma hölls 2021-10-04

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Inga förändringar efter senaste årsstämman.

Väsentliga avtal

Tomträttsavgäld, vaktmästarejänst, trädgårdsskötsel, halkbekämpning, städning, boendejour. TV och bredband samt tilläggsförsäkring till lägenhet (bostadsrättsförsäkring) ingår i månadsavgiften för alla lägenhetsinnehavare.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen fortsätter sitt underhålls- och upprustningsarbete gällande fastigheten enligt plan. Exakta framtida kostnader och framtida ränteläge är svåra att förutse. I övrigt ser styrelsen inga väsentliga risker.

Medlemsinformation

Under året har 29 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 293 medlemmar.



Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

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)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	12 404	12 427	12 833	12 583	12 597
Rörelsens kostnader	10 598	9 588	9 250	9 481	9 280
Finansiella poster, netto	354	415	444	432	375
Årets resultat	1 450	2 424	3 139	2 670	2 943
Likvida medel & fin placeringar	10 694	11 456	9 153	4 723	11 598
Skulder till kreditinstitut	29 510	33 770	35 320	35 840	37 588
Fond för yttre underhåll	9 367	9 785	9 624	8 764	7 593
Balansomslutning	65 224	67 593	66 946	64 172	63 438
Fastigheters taxeringsvärde	206 982	193 880	193 880	193 880	138 662
Soliditet (%)	52	48	45	42	38
Räntekostnad kr/kvm	26	29	30	30	26
Låneskuld kr/kvm	1 911	2 187	2 287	2 321	2 393
Avgift kr/kvm	767	767	777	777	777

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	385 340	9 784 582	19 857 995	2 423 744	32 451 661
Ianspråktagande 2021/22 av yttre fond		-994 631	994 631		0
Avsättning år 2021/22 yttre fond		577 000	-577 000		0
Disposition av föregående års resultat:			2 423 744	-2 423 744	0
Årets resultat				1 450 958	1 450 958
Belopp vid årets utgång	385 340	9 366 951	22 699 370	1 450 958	33 902 619

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	22 699 372
årets vinst	1 450 958
	24 150 330

disponeras så att	
i ny räkning överföres	24 150 330
	24 150 330

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

Resultaträkning	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	12 403 724 12 403 724	12 427 284 12 427 284
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-604 312	-396 192
Planerat underhåll	4	-994 881	-609 172
Fastighetsavgift/skatt		-403 241	-386 681
Driftskostnader	5	-5 621 076	-5 299 174
Övriga kostnader	6	-590 923	-504 230
Personalkostnader	7, 8	-705 560	-724 039
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 678 414	-1 668 573
		-10 598 407	-9 588 061
Rörelseresultat		1 805 317	2 839 223
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 200	30 190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-400 559	-445 669
		-354 359	-415 479
Årets resultat		1 450 958	2 423 745

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	54 003 245	55 671 818
Inventarier, verktyg och installationer	10	41 461	0
		54 044 706	55 671 818
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		54 045 406	55 672 518
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 458	92
Avräkningskonto HSB Malmö		3 446 942	5 297 608
Övriga fordringar	12	89 920	81 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	393 042	382 597
		3 931 362	5 762 242
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	7 000 000	6 000 000
		7 000 000	6 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
		247 494	158 309
Summa omsättningstillgångar		11 178 856	11 920 551
SUMMA TILLGÅNGAR		65 224 262	67 593 069

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		385 340	385 340
Fond för yttre underhåll		9 366 951	9 784 582
		9 752 291	10 169 922
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		22 699 372	19 857 996
Årets resultat		1 450 958	2 423 745
		24 150 330	22 281 741
Summa eget kapital		33 902 621	32 451 663
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	25 910 000	17 225 000
Summa långfristiga skulder		25 910 000	17 225 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	3 600 000	16 545 000
Leverantörsskulder		268 644	46 356
Aktuella skatteskulder		38 547	24 913
Övriga skulder		14 159	21 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 490 291	1 278 142
Summa kortfristiga skulder		5 411 641	17 916 406
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 224 262	67 593 069

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 2021/2022.

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 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Årsavgifter bostäder	11 762 784	11 842 684
Årsavgifter lokaler, ej moms	167 064	168 204
Hysesintäkter garage och p-platser ej momsreg	275 520	276 225
Övriga intäkter	198 356	140 171
	12 403 724	12 427 284

Not 3 Reparationer

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Material i löpande underhåll	16 937	80 189
Reparationer, bostäder	15 094	4 077
Reparationer av gemensamma utrymmen	54 075	1 913
Löpande underhåll tvättutrustning	151 892	33 529
Reparationer av installationer	0	9 933
Löpande underhåll Va/sanitet	83 056	41 567
Reparationer, Värme	0	46 664
Reparationer el/tele	40 346	54 947
Reparationer av byggnader utvändigt	55 636	0
Reparation av markytor	155 539	105 375
Försäkringsskador	31 738	17 998
	604 313	396 192

Not 4 Planerat underhåll

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Planerat UH av gemensamma utrymmen	0	46 734
Planerat underhåll hissar	0	45 799
Planerat UH av markytor	543 812	516 639
Planerat UH VA/sanitet	344 194	0
Planerat UH Ventilation	106 875	0
	994 881	609 172

Not 5 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from. 2025-07-01

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	570 973	562 125
El	329 575	252 764
Uppvärmning	2 175 255	1 990 449
Vatten	683 031	655 010
Sophämtning	356 580	308 799
Tomträttsavgälder	864 754	864 696
Fastighetsförsäkring	241 116	232 301
Bredband	132 091	121 088
Kabel-TV	87 395	98 045
Snörenhållning	92 500	112 500
Övrigt	87 807	101 397
	5 621 077	5 299 174

Not 6 Övriga kostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Förvaltningsarvoden	233 388	213 018
Revisionsarvoden	21 000	21 375
HSB Medlemsavgift	109 975	109 975
Övriga externa kostnader	226 560	159 862
	590 923	504 230

Not 7 Medelantalet anställda

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Medelantalet anställda	2	2

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	241 500	238 000
Revisionsarvode	-12 340	16 000
Arvode valberedning	1 600	12 000
Löner anställda	372 288	346 989
	603 048	612 989
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	102 512	111 050
	102 512	111 050
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	705 560	724 039

På grund av att man förra året bokade upp mer revisionsarvode och arvode till valberedningen ser de beloppen lite konstiga ut. Både valberedning och revisorer har fått vad de ska detta året.

Not 9 Byggnader

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	83 973 198	83 973 198
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 973 198	83 973 198
Ingående avskrivningar	-28 301 380	-26 632 807
Årets avskrivningar	-1 668 573	-1 668 573
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 969 953	-28 301 380
Utgående redovisat värde	54 003 245	55 671 818
Taxeringsvärden byggnader	133 850 000	116 748 000
Taxeringsvärden mark	73 132 000	77 132 000
	206 982 000	193 880 000
Bokfört värde byggnader	54 003 245	55 671 818
	54 003 245	55 671 818

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp, Crosstrainer och trädgårdsmöbler	51 302	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 302	0
Ingående avskrivningar	0	
Årets avskrivningar	-9 841	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 841	0
Utgående redovisat värde	41 461	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Utgående redovisat värde	700	700

Not 12 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	89 920	81 945
	89 920	81 945

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Förutbetald administration	15 899	9 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	377 142	373 406
	393 041	382 597

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2022-08-31	2021-08-31
Fastränteplaceringar HSM Malmö ek.för.	7 000 000	6 000 000
	7 000 000	6 000 000

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	38 796 000	38 796 000
	38 796 000	38 796 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

3 600 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 550.000 kr

	2022-08-31	2021-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	3 600 000	16 545 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	25 910 000	17 225 000
	29 510 000	33 770 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut
Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-08-31	Lånebelopp 2021-08-31
Stadshypotek	1,35	2026-01-30	2 775 000	2 825 000
Stadshypotek	1,13	2026-12-01	2 740 000	2 860 000
Stadshypotek	1,48	2026-03-01	3 200 000	3 240 000
Stadshypotek	1,46	2022-07-20	0	3 750 000
SEB Bolån	0,63	2023-08-28	3 600 000	3 680 000
Stadshypotek	1,13	2026-12-01	3 570 000	3 690 000
Swedbank Hypotek	0,75	2025-09-25	2 925 000	3 025 000
Swedbank Hypotek	1,72	2024-06-19	4 700 000	4 700 000
Stadshypotek	1,25	2024-03-30	6 000 000	6 000 000
			29 510 000	33 770 000

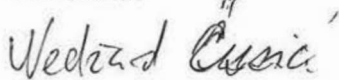
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Beräknat arvode för revision	22 000	22 000
Förutbetalda hyror och avgifter	983 975	983 713
Upplupna semesterlöner	85 725	49 874
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	18 086	22 129
Upplupna arvoden	57 566	70 431
Upplupna sociala avgifter på semesterskuld	27 053	23 392
Upplupna räntekostnader	59 419	62 990
Upplupen el	60 640	18 746
Upplupen värme	175 828	24 867
	1 490 292	1 278 142

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

Malmö den 2022 12 07

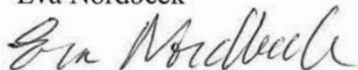
Nedžad Curic
Ordförande



Amy Berggren



Eva Nordbeck



Börje Larsen



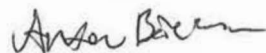
Vår revisionsberättelse har lämnats



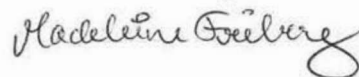
Ulf Svensson
Revisor

Mohammed Daabas
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

Anton Bäckvall



Madeleine Friberg



Mimoza Gashi



08/12 - 2022



Matea Predojevic
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Godheten i Malmö, org.nr. 746000-6013

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Godheten 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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 Godheten 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 den 08/12/2022

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lill Svensson
Av föreningen vald revisor

Matea Predojevic
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.