



Foto: Arne Hanson

ÅRSREDOVISNING

1/9 2021 – 31/8 2022

**HSB BRF
IDOGHETEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

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

Styrelsen för HSB Brf Idogheten 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.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Idogheten 3 som disponeras med tomträtt.

På fastigheten finns tre bostadshus tillsammans med nio trapphus. Fastighetens adress är Branteviksgatan 20-38. Föreningens byggnader färdigställdes år 1972.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Skåne. I fastighetsförsäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens 127 lägenheter (8 336 kvm) fördelar sig enligt följande:

6 st 1 r o k

58 st 2 r o k

59 st 3 r o k

4 st 4 r o k

Antal garageplatser: 80 st.

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 december 2021 på Stenkulaskolan i Malmö. Röstade gjorde 36 st medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Namn

Ulf Sandquist

Klaus Silfver

Camilla Jönsson

Marie Bjurén

Peter Lundgren

Uppdrag

Styrelseledamot, ordförande

Styrelseledamot, vice ordförande

Styrelseledamot, sekreterare

Styrelseledamot

Styrelseledamot, utsedd av HSB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämman är styrelseledamöterna
Klaus Silfver och Camilla Jönsson.

Styrelsen har under räkenskapsåret 2021/2022 hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firmatecknare, två i föreningen har Ulf Sandquist, Klaus Silfver och
Camilla Jönsson varit.

Revisorer

Internvalda ordinarie revisorer Eva Johansson och Lars Johansson, samt revisor från BoRevision
AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Agnes Berg, Åsa Ersborg och Ali Alabdallah med Agnes Berg som sammankallande.

Representanter i HSB Malmö Fullmäktige

Ulf Sandquist

Förvaltare

Christian Höglund HSB Malmö

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under gångna året genomfördes OVK.

Underhållsåtgärder

Föreningens utemöbler blev renoverade, lekplatsen fick ny sand och gunga.

Årlig stadgeenlig besiktning

Stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes av styrelsen och förvaltare den 2022-04-20.

Underhållsplan

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Planerade åtgärder de kommande åren är en
renovering av tappvattenledningar och VVC, byte av entrédörrar.

Planerade åtgärder ska finansieras med sparade fondtillgångar samt lån.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs
för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Ekonomi

Malmö Stad meddelade under året att den nya årliga tomträttsavgälden höjs från och med 1
januari 2024 från dagens 433 420 kr till 708 475 kr. En höjning med 64 %.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 692 kr/m² lägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutdagen till 11 044 357 kr. Under året har föreningen
amorterat 218 240 kr.

På grund av framtida renoveringar, stigande inflation och räntehöjningar bedömer styrelsen det nödvändigt att höja årsavgifterna med 5 % årligen, de kommande åren. Årsavgiften höjs med 4 % vid årsskiftet 2023.

Väsentliga avtal

Föreningen har under året tecknat ett avtal med HSB gällande projektledning för renovering av tappvattenledningar och VVC.

Medlemsinformation

Under året har 15 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 167 medlemmar (162 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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	6 502	6 346	6 312	6 193	6 164
Rörelsens kostnader	-5 564	-5 260	-5 352	-5 206	-5 217
Finansiella poster, netto	-60	-95	-101	-97	-89
Årets resultat	878	991	860	890	858
Likvida medel & fin. placeringar	9 662	8 490	7 105	5 585	4 312
Skulder till kreditinstitut	11 044	11 263	11 421	11 609	11 781
Fond för yttre underhåll	6 462	5 944	5 558	5 427	4 982
Balansomslutning	25 487	24 733	23 923	22 990	22 290
Fastigheters taxeringsvärde	114 413	107 144	107 144	107 144	77 753
Soliditet (%)	52	50	48	46	43
Räntekostnad kr/kvm	10	14	16	15	13
Låneskuld kr/kvm	1 325	1 351	1 370	1 393	1 413
Avgift kr/kvm	692	685	666	648	636

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	666 400	5 944 112	4 813 949	990 918	12 415 379
Avsättning till yttre fond år 2021/2022		672 000	-672 000		0
Ianspråktagande av yttre fond år 2020/2021		-154 383	154 383		0
Disposition av föregående års resultat			990 918	-990 918	0
Årets resultat				878 167	878 167
Belopp vid årets utgång	666 400	6 461 729	5 287 250	878 167	13 293 546

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 287 250
årets vinst	878 167
	6 165 417

disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 165 417
	6 165 417

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	6 063 527	5 984 834
Övriga intäkter	3	438 784	360 739
		6 502 311	6 345 573
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	4	-348 142	-448 716
Periodiskt underhåll	5	-154 383	-188 383
Fastighetsavgift/-skatt		-207 043	-196 733
Driftskostnader	6	-3 744 619	-3 401 837
Övriga externa kostnader	7	-373 323	-288 749
Personalkostnader	8	-196 762	-167 863
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-540 326	-567 838
		-5 564 598	-5 260 119
Rörelseresultat		937 713	1 085 454
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 508	23 896
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 053	-118 431
		-59 545	-94 535
Årets resultat		878 167	990 918

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	15 447 546	15 987 872
Pågående nyanläggningar	10	43 626	0
		15 491 172	15 987 872
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 491 672	15 988 372
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		36	3 496
Avräkningskonto HSB Malmö		6 662 018	5 490 417
Övriga fordringar	12	4 837	28 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	328 537	222 176
		6 995 428	5 744 366
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	3 000 000	3 000 000
		3 000 000	3 000 000
Summa omsättningstillgångar		9 995 428	8 744 366
SUMMA TILLGÅNGAR		25 487 100	24 732 738

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		666 400	666 400
Fond för yttre underhåll	15	6 461 729	5 944 112
		7 128 129	6 610 512
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		5 287 250	4 813 949
Årets resultat		878 167	990 918
		6 165 417	5 804 867
Summa eget kapital		13 293 546	12 415 379
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	8 933 417	3 865 644
		8 933 417	3 865 644
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	2 110 940	7 396 953
Leverantörsskulder		103 682	157 334
Aktuella skatteskulder		13 123	21 845
Övriga skulder	19	2 632	1 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 029 760	873 759
		3 260 137	8 451 715
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 487 100	24 732 738

Kassaflödesanalys

	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		878 167	990 918
Avskrivningar		540 326	567 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 418 493	1 558 756
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-79 461	7 640
Förändring av kortfristiga skulder		94 435	-23 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 433 467	1 542 964
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-43 626	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-43 626	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		-218 240	-157 990
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-218 240	-157 990
Årets kassaflöde		1 171 601	1 384 974
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		8 490 417	7 105 443
Likvida medel vid årets slut		9 662 018	8 490 417

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 71 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 1,71 %.

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.

Lånfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 8 169 391 kr (föregående år 8 169 391 kr).

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Årsavgifter bostäder	5 771 952	5 715 884
Hyresintäkter garage, moms	5 250	7 200
Hyresintäkter garage, ej moms	253 200	233 850
Hyresintäkter övriga objekt, ej moms	5 450	17 775
Hyresintäkter lokaler, ej moms	27 675	10 125
	6 063 527	5 984 834

Not 3 Övriga intäkter

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
El moms	287 737	233 899
Bredbandsabonnemang	83 820	90 932
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	26 863	17 082
Ersättning från försäkringsbolag	17 371	0
Övriga intäkter	22 993	18 826
	438 784	360 739

Not 4 Löpande underhåll

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Reparationer av gemensamma utrymmen	15 155	8 445
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	1 619	948
Reparationer av installationer	4 704	0
Reparationer, VA/sanitet	114 804	30 157
Reparationer, Värme	5 131	5 351
Reparationer, Ventilation	6 618	0
Reparationer el/tele	7 345	20 458
Reparationer hissar	10 652	122 634
Reparationer av byggnader utvändigt	4 674	0
Reparationer, TV/antennutrustning	11 938	32 592
Reparation av markytor	9 414	4 246
Reparation av p-platser	5 050	0
Reparation av garage	10 419	0
Reparation försäkringsärende	121 484	206 767
Reparation, övrigt	19 136	17 118
	348 143	448 716

Not 5 Periodiskt underhåll

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Planerat UH av gemensamma utrymmen	36 463	50 544
Periodiskt underhåll VA/Sanitet	0	137 839
Planerat UH Ventilation	117 920	0
	154 383	188 383

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld 708 475 kr kommer att gälla fr.o.m. 2024-01-01.

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	20 330	0
Obligatoriska besiktningkostnader	8 168	10 625
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	27 436	7 860
Snörenhållning	60 011	768
Trädgårdsskötsel, grundavtal	106 101	64 765
Fastighetsskötsel, Grundavtal	116 326	112 040
Städ, Grundavtal	139 450	136 548
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	0	24 538
Fastighetsskötsel, Extradebiteringar	2 208	29 247
Serviceavtal	73 636	52 524
Elavgifter för drivkraft och belysning	544 607	395 734
Uppvärmning, fjärrvärme	1 147 039	1 106 837
Vatten	351 372	364 354
Sophämtning	93 954	85 550
Container och övrig renhållning	17 115	17 603
Fastighetsförsäkringar	127 704	122 921
Bevakningskostnader	3 406	10 810
Brandskydd	50 246	31 545
Tomträttsavgälder	433 449	433 420
Kabel-TV	42 878	42 754
Bredband	105 052	115 806
Förvaltaravtal	274 132	235 588
	3 744 620	3 401 837

Not 7 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Förbrukningsmaterial	825	0
Kontorsmateriel och trycksaker	2 358	2 483
Telefon	1 305	4 028
Avgifter för juridiska åtgärder	11 876	1 271
Inkasso	654	1 070
Revisionsarvoden	11 925	11 450
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	131 459	124 973
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	33 625	28 614
Överlåtelseavgift	14 334	10 666
Pantförskrivningsavgift	11 977	8 063
Underhållsplan	10 536	10 358
Övriga förvaltningskostnader	21 341	14 143
Konsultarvoden	1 188	0
Övriga externa tjänster	16 714	16 220
Föreningsstämma/styrelsemöte	5 739	0
Föreningsverksamhet	34 084	1 491
Medlemsavgift HSB	53 120	53 120
Övriga kostnader, avdragsgilla	7 820	754
Lämnade bidrag och gåvor	2 445	0
Aviavgifter	0	45
	373 325	288 749

Not 8 Personalkostnader, arvoden och andra ersättningar

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	100 000	90 500
Internrevisorers arvode	32 000	32 000
Valberedningens arvode	6 500	4 500
Arbete utöver styrelseuppdrag	16 385	9 362
Övriga ersättningar	0	200
	154 885	136 562
Sociala kostnader		
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	41 877	31 301
	41 877	31 301
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	196 762	167 863

Not 9 Byggnader

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	31 687 493	31 687 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 687 493	31 687 493
Inggående ackumulerade avskrivningar	-15 699 621	-15 131 783
Årets avskrivningar	-540 326	-567 838
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 239 947	-15 699 621
Utgående redovisat värde	15 447 546	15 987 872
Taxeringsvärden byggnader	75 413 000	66 144 000
Taxeringsvärden mark	39 000 000	41 000 000
	114 413 000	107 144 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Laddplatser - beräknas vara klart dec 2022, förväntad kostnad inkl bidrag ca. 100 000 kr.

Renovering av tappvattenledningar och VVC.beräknas vara klart 2024/2025, förväntad kostnad 11 500 000kr.

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp - tappvatten och VVS	42 438	
Inköp - laddplats	1 188	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 626	0
Utgående redovisat värde	43 626	0

Not 11 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 12 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Avräkning skatter, skattekonto	4 837	8 088
Andra kortfristiga fordringar	0	20 189
	4 837	28 277

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Förutbetald fastighetsjour	0	1 325
Förutbetald fastighetsförsäkring	43 249	41 206
Förutbetald tomträttsavgäld	144 473	144 502
Förutbetald kabel-TV	3 571	3 565
Förutbetalda serviceavtal, Nomor, Avarn o Högtrycksspolarna	29 256	12 788
Förutbetald bredband	8 768	8 785
Förutbetald telefon	0	943
Hissbesiktning Cibes Kalea	4 950	0
Ersättning fr Länsförsäkringar	17 371	0
Upplupen intäkt IMD el	67 439	0
Upplupna ränteintäkter	9 459	9 063
	328 536	222 177

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

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

Namn	Ränta %	Saldo 2022-08-31	Saldo 2021-08-31
HSBM 18	0,74	800 000	800 000
HSBM 17	0,90	800 000	800 000
HSBM 23	0,45	500 000	500 000
HSBM 24	0,65	400 000	400 000
HSBM 22	0,72	500 000	500 000
		3 000 000	3 000 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2022-08-31	2021-08-31
Belopp vid årets ingång	5 944 112	5 558 495
Avsättning till fond för yttre underhåll	672 000	574 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-154 383	-188 383
	6 461 729	5 944 112

Not 16 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	15 231 000	15 231 000
	15 231 000	15 231 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Idogheten i Malmö.

Långivare	Räntesats %	Datum för 0,58	Lånebelopp 2022-08-31	Lånebelopp 2021-08-31
Stadshypotek	2,77	2023-07-30	1 949 940	2 017 180
Stadshypotek	0,58	2023-09-30	5 228 773	5 258 773
Stadshypotek	0,70	2024-01-30	3 865 644	3 986 644
			11 044 357	11 262 597

Not 18 Skulder till kreditinstitut

2 110 940 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 218 240 kr. Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 9 953 157 kr.

	2022-08-31	2021-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 110 940	7 396 953
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	8 933 417	3 865 644
	11 044 357	11 262 597

Not 19 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Mervärdesskatt	1 312	1 824
Påminnelser/överlåtelse till HSB	1 320	0
	2 632	1 824

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupet styrelsearvode	147 735	144 500
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	46 418	45 402
Upplupna räntekostnader	11 810	9 258
Förutbetalda hyror och avgifter	541 438	532 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	139 778	74 162
Beräknat arvode för revision	12 000	11 700
Upplupen el	66 358	29 695
Upplupen värme	51 350	26 911
Upplupen vatten och sophämtning	12 872	0
	1 029 759	873 759

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

Malmö den 2022-11-19

Ulf Sandquist
Ordförande

Camilla Jönsson
Styrelseledamot

Marie Bjurén
Styrelseledamot

Klaus Silfver
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-11-21

Eva Johansson
Intern revisor
Utsedd av föreningen

Lars Johansson
Intern revisor
Utsedd av föreningen

Carl Fagergren
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Idogheten i Malmö, org.nr. 746001-0486

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Idogheten 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas 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. 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, förfälskning, 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 revisoremas 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 Idogheten 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 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.

Övrig upplysning

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Peter Lundgren.

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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 2022-11-21

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Johansson
Av föreningen vald revisor

Lars Johansson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugofemårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in- och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

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.