



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Townhouse i Hyllie



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Townhouse i Hyllie med säte i Malmö org.nr. 769631-9370 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Saga 2	2016-03-21	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygghansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 604
Totalt 16 objekt		1 604

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Rasmus Bengtsson	Ordförande	2022-07-01	2023-10-06
Rasmus Bengtsson	Ledamot	2018-08-29	
Jesper Rix	Ordförande	2023-10-06	
Jesper Rix	Ledamot	2022-07-01	
Roland Bang	Ledamot	2020-05-27	
Dardan Durmishi	Ledamot	2022-07-01	
Sofia Lönnberg	Ledamot	2023-10-06	
Sacha Poirier Stariha	Ledamot	2021-06-09	
Emma-Christina Frankman	Ledamot	2018-08-29	2023-10-06
Oxana Kuznetsova	Suppleant	2022-07-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Rasmus Bengtsson, Jesper Rix och Dardan Durmishi.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit Afrodita Cristea utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Sanne Övermark Linda Solnevik (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-14. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-12.

- Vi har planterat kompletterande buskar runt uteplatserna på baksidan.

- Vi har satt upp brandsläckare i trapphuset, en på bottenvåningen och en på tredje våningen.

- Vi har arbetat vidare med de värmeproblem vissa upplevt. Vi har justerat injusterinsventiler i samtliga lägenheter. Hagtorn har installerat filter på värmesystemet.

- Vi har under året haft en försäljning under året, lägenhet 3H har fått nya ägare.

- Vi har fått ett nytt elavtal from december 2023.

- Vi har nytt avtal på bredband och tv med högre bandbredd from december 2023.

- Justeringar på ventilationssystemet har utförts.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	149	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 940	13 094	13 231	13 369	13 507
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 940	13 094	13 231	13 369	13 507
Räntekänslighet, %	18	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	191	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	733	693	686	686	686
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	817	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 296	1 243	1 230	1 226	1 263
Resultat efter finansiella poster, tkr	-293	-182	-140	-70	-147
Soliditet, %	70	70	71	70	70

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I de nyckeltal som har noll (0) i kolumnerna ovan innebär att nyckeltalet inte varit redovisat tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 30 654 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 149 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 7 %

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	50 000 000	0	0	50 000 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	467 000	0	135 000	332 000
S:a bundet eget kapital, kr	50 467 000	0	135 000	50 332 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-915 509	-182 175	-135 000	-1 232 684
Årets resultat, kr	-182 175	182 175	-292 773	-292 773
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 097 684	0	-427 773	-1 525 457
S:a eget kapital, kr	49 369 316	0	-292 773	48 806 543

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 135 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 097 684
Årets resultat, kr	-292 773
Reservation till underhållsfond, kr	-135 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 525 457

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 525 457
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 295 980	1 128 494
Övriga rörelseintäkter	3	14 513	114 946
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 310 493	1 243 440
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-545 721	-501 911
Övriga externa kostnader		-76 936	-64 153
Personalkostnader	5	7 877	-7 877
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-532 113	-531 996
Summa rörelsekostnader		-1 146 893	-1 105 937
Rörelseresultat		163 600	137 503
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 290	1 164
Räntekostnader och liknande resultatposter		-457 663	-320 842
Summa finansiella poster		-456 373	-319 678
Årets resultat		-292 773	-182 175

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	68 777 916	69 310 029
Summa materiella anläggningstillgångar		68 777 916	69 310 029
Summa anläggningstillgångar		68 777 916	69 310 029
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 268 271	1 241 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	75 044	66 580
Summa kortfristiga fordringar		1 343 315	1 308 459
Summa omsättningstillgångar		1 343 315	1 308 459
SUMMA TILLGÅNGAR		70 121 231	70 618 488

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 000 000	50 000 000
Yttre fond		602 000	467 000
Summa bundet eget kapital		50 602 000	50 467 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 232 684	-915 509
Årets resultat		-292 773	-182 175
Summa fritt eget kapital		-1 525 457	-1 097 684
Summa eget kapital		49 076 543	49 369 316
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	0	10 377 600
Summa långfristiga skulder		0	10 377 600
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	20 755 200	10 598 400
Leverantörsskulder		125 213	65 026
Skatteskulder		0	4 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	164 275	203 240
Summa kortfristiga skulder		21 044 688	10 871 572
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 121 231	70 618 488

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-292 773	-182 175
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		532 113	531 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		239 340	349 821
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 202	-24 154
Förändring av kortfristiga skulder		16 316	69 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten		251 454	395 327
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-220 800	-220 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-220 800	-220 800
Årets kassaflöde		30 654	174 527
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 236 400	1 061 873
Likvida medel vid årets slut		1 267 054	1 236 400

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 125 år.

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens stadgar. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens stadgar. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 175 664	1 109 694
Bredband	16 600	18 800
El moms	79 349	0
Varmvatten moms	24 366	0
	1 295 979	1 128 494

I föreningens årsavgifter ingår förutom föreningens löpande drift även bostadsrätters kostnader för värme, el, vatten, sophantering, abonnemang för tv, bredband och upplåtelse av parkeringsplats, upplåtelse av garageplats

El och varmvatten IMD debiteras separat.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Varmvatten moms	0	36 834
El moms	0	63 836
Övriga intäkter	14 513	14 276
	14 513	114 946

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	96 967	95 587
Reparationer	45 514	27 490
El	119 632	114 487
Uppvärmning	130 988	108 227
Vatten	55 577	62 972
Sophämtning	34 676	33 670
Fastighetsförsäkringar	26 294	19 575
Bredband	31 680	31 680
Brandskydd	4 393	8 224
	545 721	501 912

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	-5 994	5 994
Sociala kostnader	-1 883	1 883
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-7 877	7 877

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 000 000	72 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 000 000	72 000 000
Ingående avskrivningar	-2 689 971	-2 157 975
Årets avskrivningar	-532 113	-531 996
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 222 084	-2 689 971
Öresdiff	5	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	5	0
Utgående redovisat värde	68 777 921	69 310 029
Taxeringsvärden byggnader	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärden mark	14 200 000	14 200 000
	51 200 000	51 200 000
Bokfört värde byggnader	63 277 072	63 809 180
Bokfört värde mark	5 500 849	5 500 849
	68 777 921	69 310 029

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 217	5 479
Avräkningskonto HSB	1 267 054	1 236 400
	1 268 271	1 241 879

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	27 739	26 294
Förutbetalt bredband	7 920	7 920
Förutbetalt serviceavtal	6 500	6 458
Upplupna el- och vattenintäkter	32 884	25 907
Öresutjämning	1	0
	75 044	66 579

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	22 800 000	22 800 000
	22 800 000	22 800 000

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

20 755 200kr 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 220 800 kr.

Beräknad skuld om fem år är 19 651 200 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	20 755 200	10 598 400
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	0	10 377 600
	20 755 200	20 976 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek	1,17	2024-12-20	5 188 800	5 244 000
Swedbank Hypotek	4,59	2023-12-21	5 188 800	5 244 000
Swedbank Hypotek	4,59	2023-12-20	5 188 800	5 244 000
Swedbank Hypotek	2,03	2024-12-20	5 188 800	5 244 000
			20 755 200	20 976 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	6 684	3 766
Upplupna arvoden	14 000	19 382
Upplupen el	14 593	30 972
Upplupen värme	18 163	14 212
Upplupen sophämtning	0	2 085
Övriga upplupna kostnader	0	23 377
Förutbetalda hyror och avgifter	110 835	109 446
	164 275	203 240

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Sascha Poirier Stariha är inte tillgänglig att signera årsredovisningen, istället ska suppleanten Oxana Kuznetsova skriva under årsredovisningen.

Malmö den 2024-05-20

Rasmus Bengtsson
Ordförande

Sofia Lönnberg

Roland Bang

Sacha Poirier Stariha

Dardan Durmishi

Jesper Rix

Oxana Kuznetsova

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-20

Afrodita Cristea
Av föreningen utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Townhouse i Hyllie, org.nr. 769631-9370

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Townhouse i Hyllie för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Townhouse i Hyllie för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av 2024-05-20

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
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.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

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.