



ÅRSREDOVISNING

1/9 2021 – 31/8 2022

**HSB BRF
GRANEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Granen i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndag den 16 januari 2023 18.00

Lokal: styrelserummet i källaren i föreningens hus.

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 eller förlust 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 och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
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. Föreningsstämmans avslutande

HSB Brf Granen i Malmö
Org.nr 746000-5858

Styrelsen för HSB Brf Granen i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-09-01 - 2022-08-31.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Granen i Malmö
Org nr 746000-5858

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2021-09-01 2022-08-31
föreningens 78:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes åt 1944 på fastigheten Ärligheten som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Vitemöllegatan 4 i Malmö.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o K	Antal	Yta kvm
1	8	23
2	40	43
3	24	54
Summa	72	

Parkeringsplatser 30

Total lägenhetsyta 3 366 kvm

Total lokalyta 52 kvm

Lägenheternas medelyta 47,5 kvm

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

- 2013 Yttre inhägnad och port till markparkeringen färdigställdes.
- 2013-2014 Första fasen av relining (reovering av avloppsrör): stammarna och avloppssticken som leder från lägenheterna
- 2015 Färdigställande av relining: de två stora VA-rören som går under huset (s.k. bottenplattan) och som leder allt avloppsvatten ut till det kommunala VA-nätet.
- 2017 Brandskyddsutrustning och skyltning installerad i hela huset i enlighet med systematiskt brandskyddsarbete.
- 2017-2018 Fasadenovering i två etapper med omfogning av fastigheten samtliga fasader. Utbyggnad av styrelserum.
- 2019 Renovering av tvättstugorna.
- 2020 Ingått ett serviceavtal med Electrolux angående maskiner i tvättstugorna.
- 2021 Ingått ett avtal gällande fastighetsskötsel samt lokalvård med Robin Städ & Fastighetsservice.
- 2022 Elarbete för att byta ut det gamla ljussystemet i källaren, trappuppgångar samt vinden till automatiska sensorer.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 januari 2022 kl. 18:00. Närvarande var 9 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Madeleine Nählstedt

Sekreterare Vassili Neplokh

Ledamot Jenny Hydén, Svala Ásdísardóttir och Moustafa Al Asade

Suppleant Olof Lancing och Emre Akdag

Utsedd av HSB Malmö Elin Sönnerdahl

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jenny Hydén, Svala Ásdísardóttir och Moustafa Al Asade samt suppleanterna Olof Lancing och Emre Akdag. Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Madeleine Nählstedt, Moustafa Al Asade och Jenny Hydén.

Revisorer

Sören Dietrickson samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Hanne Blaeslid är revisorssuppleant.

Valberedning

Josefine Reuterborg och Emelie Schill.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Madeleine Nählstedt.

Vicevärd

Eleonore Bengtsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen och i år har ett elarbete i källaren, trapphusen samt vindarna byts ut och uppdaterats till automatiska sensorer samt en uppfräschning av utomhusmiljön. 2023 ska värmeledningar och radiatorer bytas ut om behov då anses finnas.

Planerade åtgärder ska finansieras med lån och årsavgifter.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 882 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år men har beslutat att det inte finns ett höjningsbehov för 2023.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 222 600 kr. Under året har föreningen amorterat 122 640 kr.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Byte av kontoplan

Under 2021 har HSB Malmö bytt kontoplan. Den började gälla fr o m mitten av november månad 2021 men hela året är översatt till ny kontoplan. Detta betyder t ex att konto kan ha fått nytt nummer, ev. ändrad text, konto kan ha slagits ihop men även att vissa konto är oförändrade. I årsredovisningen har även föregående år migrerats för att möjliggöra jämförelse mellan åren.

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 84 medlemmar (87 föregående år). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	3 130	3 180	3 095	2 795	2 682
Rörelsens kostnader	-2 908	-2 769	-2 728	-2 577	-1 983
Finansiella poster, netto	-81	-66	-74	-68	-53
Årets resultat	141	344	293	145	646
Likvida medel & fin placeringar	2 515	1 799	1 155	182	1 221
Skulder till kreditinstitut	7 222	7 345	7 467	7 073	6 209
Fond för yttre underhåll	3 294	3 316	3 161	2 981	2 753
Balansomslutning	13 569	13 321	13 133	12 417	11 989
Fastigheters taxeringsvärde	44 059	41 408	41 408	41 408	29 207
Soliditet (%)	42	42	40	40	40
Räntekostnad kr/kvm	24	20	22	20	17
Låneskuld kr/kvm	2 113	2 149	2 185	2 069	1 816
Avgift kr/kvm	882	876	846	796	758

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	74 855	418 938	3 316 390	1 430 725	344 232	5 585 140
Ianspråktagande 2021/22 av yttre fond			-158 063	158 063		0
Avsättning år 2021/22 yttre fond			136 000	-136 000		0
Disposition av föregående års resultat:				344 232	-344 232	0
Öresutjämning			1			1
Årets resultat					141 103	141 103
Belopp vid årets utgång	74 855	418 938	3 294 328	1 797 020	141 103	5 726 244

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 797 020
årets vinst	141 103
	1 938 123
disponeras så att i ny räkning överföres	1 938 123
	1 938 123

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			
Nettoomsättning	2	3 075 464	3 056 836
Övriga intäkter	3	54 159	122 666
		3 129 623	3 179 502
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-93 353	-217 933
Planerat underhåll	5	-158 062	0
Fastighetsavgift/skatt		-97 250	-117 836
Driftskostnader	6	-1 586 509	-1 607 777
Övriga kostnader	7	-352 534	-210 957
Personalkostnader	8, 9	-161 902	-156 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-457 941	-457 941
		-2 907 551	-2 768 870
Rörelseresultat		222 072	410 632
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 187	2 030
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 156	-68 430
		-80 969	-66 400
Årets resultat		141 103	344 232

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	10 881 314	11 339 255
		10 881 314	11 339 255
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 492	1 492
		1 492	1 492
Summa anläggningstillgångar		10 882 806	11 340 747
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 208	4 084
Avräkningskonto HSB Malmö		2 513 313	1 797 118
Övriga fordringar	12	42 552	45 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	126 565	132 240
		2 683 638	1 978 518
<i>Kassa och bank</i>		2 170	2 170
Summa omsättningstillgångar		2 685 808	1 980 688
SUMMA TILLGÅNGAR		13 568 614	13 321 435

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		74 855	74 855
Uppåtelseavgifter		418 938	418 938
Fond för yttre underhåll	14	3 294 328	3 316 390
		3 788 121	3 810 183
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 797 020	1 430 725
Årets resultat		141 103	344 232
		1 938 123	1 774 957
Summa eget kapital		5 726 244	5 585 140
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	7 100 060	3 500 000
Summa långfristiga skulder		7 100 060	3 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	122 000	3 844 700
Leverantörsskulder		195 141	45 715
Aktuella skatteskulder		6 140	24 327
Övriga skulder		660	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	418 369	321 553
Summa kortfristiga skulder		742 310	4 236 295
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 568 614	13 321 435

Kassaflödesanalys

	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		141 103	344 232
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		457 941	457 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		599 044	802 173
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		11 075	-2 346
Förändring av kortfristiga skulder		228 715	-33 171
Kassaflöde från den löpande verksamheten		838 834	766 656
Finansieringsverksamheten			
Ökning(+)minskning (-) av skulder till kreditinstitut		-122 640	-122 640
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-122 640	-122 640
Årets kassaflöde		716 194	644 016
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 799 288	1 155 272
Likvida medel vid årets slut		2 515 482	1 799 288

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 52 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 1,9 % samt miljöanläggningar till 4,5%.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Årsavgifter bostäder	2 969 664	2 950 236
Hysesintäkter lokaler, ej moms	105 800	106 600
	3 075 464	3 056 836

Not 3 Övriga intäkter

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Övriga intäkter	54 159	50 066
Ersättning från försäkringsbolag	0	72 600
	54 159	122 666

Not 4 Reparationer

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Löpande underhåll	26 347	26 034
Materiali löpande underhåll	0	6 644
Reparationer av gemensamma utrymmen	4 202	7 349
Löpande underhåll tvättutrustning	17 571	22 959
Reparationer av installationer	5 785	5 484
Löpande underhåll bostäder	6 878	0
Reparationer, Värme	0	17 039
Reparationer, Ventilation	0	2 438
Reparation av markytor	0	11 876
Reparation försäkringsärende	28 880	109 609
Öresutjämning	-1	1
Reparationer, TV/antennutrustning	3 691	8 500
	93 353	217 933

Not 5 Planerat underhåll

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Planerat UH av installationer	68 062	0
Planerat UH el/tele	90 000	0
Öresutjämning	1	0
	158 063	0

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla till 2029-01-01 (225 456 kr)

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	287 904	373 164
El	103 535	83 084
Uppvärmning	607 384	573 579
Vatten	185 219	171 635
Sophämtning	80 294	86 567
Övriga avgifter	96 717	94 292
Tomträttsavgälder	225 456	225 456
Öresutjämning		0
	1 586 509	1 607 777

Not 7 Övriga kostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Förvaltningsarvoden	118 388	125 327
Revisionsarvoden	10 103	9 778
Övriga externa kostnader	224 043	75 852
	352 534	210 957

Not 8 Medelantalet anställda

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Medelantalet anställda	0	0

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	108 675	109 480
Revisionsarvode	4 860	4 790
Andra ersättningar	9 660	4 760
	123 195	119 030
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	38 707	37 396
	38 707	37 396
öresutjämning		0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	161 902	156 426

Not 10 Byggnader

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	20 741 832	20 741 832
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 741 832	20 741 832
Ingående avskrivningar	-9 402 577	-8 944 636
Årets avskrivningar	-457 941	-457 941
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 860 518	-9 402 577
Utgående redovisat värde	10 881 314	11 339 255
Taxeringsvärden byggnader	28 059 000	24 608 000
Taxeringsvärden mark	16 000 000	16 800 000
	44 059 000	41 408 000
Bokfört värde byggnader	10 881 314	11 339 255
	10 881 314	11 339 255

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	992	992
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 492	1 492
Utgående redovisat värde	1 492	1 492

Not 12 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	42 552	45 076
	42 552	45 076

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplna ränteintäkter	1 440	1 302
Övr förutb kostn, uppl int	125 125	130 938
	126 565	132 240

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2022-08-31	2021-08-31
Belopp vid årets ingång	3 316 390	3 161 390
Avsättning	136 000	155 000
Uttag	-158 063	0
Öresutjämning	1	0
	3 294 328	3 316 390

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	7 573 000	7 573 000
	7 573 000	7 573 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-08-31	Lånebelopp 2021-08-31
Stadshypotek	0,76	2023-12-01	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek	0,45	2021-09-23	0	1 252 700
Stadshypotek	1,15	2022-06-01	0	2 592 000
Stadshypotek	2,87	2025-06-01	3 722 060	0
			7 222 060	7 344 700

Not 17 Skulder till kreditinstitut

122 000 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 armorteringen under året för den totala skulden är 122 640 kr

Beräknad skuld om 5 år 6 608 860 kr.

	2022-08-31	2021-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	122 000	3 844 700
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	7 100 060	3 500 000
	7 222 060	7 344 700

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	30 842	10 481
Övriga upplupna kostnader	138 685	63 360
Förutbetalda hyror och avgifter	248 843	247 711
Öresutjämning	-1	1
	418 369	321 553

HSB Brf Granen i Malmö
Org.nr 746000-5858

Årsredovisning för brf Granen i Malmö har av styrelsen tillsammans med revisorer, undertecknats med elektronisk signering.

Malmö 2022-10-28

Moustafa Al Asade

Jenny Hydén

Madeleine Nählstedt

Svala Ásdísardóttir

Elin Sönnerdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-11-21

Carl Fagergren BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sören Dietrickson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Granen i Malmö, org.nr. 746000-5858

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Granen i Malmö för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Granen i Malmö för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av 2022-11-21

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sören Dietrickson
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 tjuogoårsperiod. 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.