



ÅRSREDOVISNING 2022-2023

HSB brf Värjan i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Brf Värjan i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningens ändamål

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.

Beskrivning av föreningen

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1950 på fastigheten Vapensmeden 2 som föreningen innehar med äganderätt/tomträtt. I fastigheten finns två bostadshus med sammanlagt tre trapphus. Fastighetens adresser är Eriksrogatan 3 och Fågelbacksgatan 14 A och 14B. 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.

Lägenhetsbestånd

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	12st
3	17st
5	1st
Totalt	30st
Lokal bostadsrätt.	1st

Total lägenhetsyta 2068,5 m²

Total lokalyta 85 m².

Lägenheternas medelyta 69 m².

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-22 och extrastämma hölls 2023-05-03

Styrelsen

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

Ordförande Birgitta Spjut t o m 2023-04-22)
Ordförande: Lars-Åke Adolfsson (fr o m 2023-04-23
Sekreterare: Carl Lindné
Ledamot/Studieorganisatör: Julia Lyding
Ledamot/ekonomiskt föredragande: Gustav Andersson
Ledamot: Sean Lundgren
Ledamot: Adrienn Görgényi
Ledamot: Ing-Britt Moberg
Utsedd av HSB: Martin Svensson

Andrei Taurus avgick vid fg års föreningsstämma.

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Sophie McFarlane med Gustav Andersson som suppleant

Föreningens firmatecknare, två i förening har varit Lars-Åke Adolfsson och Gustav Andersson

Revisorer

Revisorer har varit Sofie Åström och Simon Hansson samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Birgitta Andersson, Lovisa Thulin och Anna Adolfsson med Birgitta Andersson som sammankallande.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Julia Lyding, Adrienn Görgényi samt Ing-Britt Moberg. Styrelsen har under året hållit 10 ordinarie sammanträden.

Fastighetsförvaltning:

Sekant fastighetsservice

Väsentliga händelser under året

Trädgårdsgruppen har fortsatt sitt arbete och även utökat odlingarna. Detta ger en levande och inbjudande gård. Styrelsen har bjudit in till ett antal sammankomster, ex gemensam grillning, julgranständning och fixardagar i trädgården med gemensam fika.

450 000 SEK är avsatta till Fasträntekonto under 1 år med 3,4% ränta med förfallodag 2024-08-20. Styrelsen har löpande informerat medlemmarna både om förestående förändringar och annan information om är viktig för att alla ska uppleva delaktighet i föreningen.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Uppfräschning av tvättstuga med nytt kakel, ommålning och ny el samt ny tvättmaskin.
Bänk i sandlåda har målats om

Fastighetsbesiktningen har genomförts enligt avtal tillsammans med besiktningsman/HSB. Detta görs vart tredje år och sker nästa gång verksamhetsår 25/26. En oberoende besiktningsman

(AFRY) har utfört en besiktning av fasad och tak. Dessa besiktningar har resulterat i en uppdaterad Underhållsplan.

Under året kommer en statusbedömning göras av stammarna.

De planerade kommande underhållsåtgärderna är bedömda att finansieras med egna medel och lån om det krävs.

Kommentar till bokslut

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 875 kr/m² lägenhetsyta.

Den för år 2023/2024 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov av årsavgifterna varför styrelsen har beslutat att höja avgiften med 3%.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 604 437 kr. Under året har föreningen amorterat 133 480 kr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 79 år.

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. Under året har föreningen förlängt två lån och slagit ihop dem till ett lån med totalt värde på 2,9 mln kr och har valt en bindningstid på 3 år för att sprida risken.

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen avser att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Detta kan innebära flera års framtida redovisningsmässiga underskott i föreningen utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande

Medlemmar

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 42 medlemmar (41 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)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	1 911	1 907	1 847	1 779	1 795
Rörelsens kostnader	-1 803	-1 910	-1 775	-1 435	-1 499
Finansiella poster, netto	-205	-122	-129	-130	-133
Årets resultat	-97	-124	-58	233	163
Likvida medel & fin placeringar	1 003	716	671	1 220	1 641
Skulder till kreditinstitut	10 634	10 738	10 912	8 365	9 312
Fond för yttre underhåll	2 263	2 188	2 277	2 282	2 244
Balansomslutning	17 073	17 155	17 478	15 024	15 720
Fastigheters taxeringsvärde	52 810	52 810	45 800	45 800	45 800
Soliditet (%)	36	36	36	42	39
Räntekostnad kr/kvm	100	59	63	60	62
Låneskuld kr/kvm	5 125	5 191	5 276	3 884	4 323
Avgift kr/kvm	875	860	855	843	843

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	58 212	1 350 000	2 187 744	2 701 343	-123 665	6 173 634
Avsättning år 22/23 yttre fond			75 000	-75 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-123 665	123 665	0
Årets resultat					-96 812	-96 812
Belopp vid årets utgång	58 212	1 350 000	2 262 744	2 502 678	-96 812	6 076 822

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 502 678
årets förlust	-96 812
	2 405 866
disponeras så att i ny räkning överföres	2 405 866
	2 405 866

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

Resultaträkning

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 845 362	1 815 072
Övriga intäkter	3	66 062	92 237
		1 911 424	1 907 309
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-27 762	-88 269
Planerat underhåll	5	0	-133 655
Fastighetsavgift/skatt		-48 932	-47 670
Driftskostnader	6	-906 674	-797 599
Övriga kostnader	7	-139 962	-179 895
Personalkostnader	8, 9	-161 054	-142 184
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-518 731	-520 456
		-1 803 115	-1 909 728
Rörelseresultat		108 309	-2 419
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 561	532
Räntekostnader och liknande resultatposter		-206 680	-121 778
		-205 119	-121 246
Årets resultat		-96 812	-123 665

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	15 985 980	16 369 036
Pågående nyanläggningar	11	0	1 188
		15 985 980	16 370 224
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 986 480	16 370 724
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		553 357	716 130
Övriga fordringar	13	38 493	27 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	44 772	40 646
		636 622	784 456
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		450 000	0
		450 000	0
Summa omsättningstillgångar		1 086 622	784 456
SUMMA TILLGÅNGAR		17 073 102	17 155 180

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 212	58 212
Uppåtelseavgifter		1 350 000	1 350 000
Fond för yttre underhåll	15	2 262 744	2 187 744
		3 670 956	3 595 956
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 502 678	2 701 343
Årets resultat		-96 812	-123 665
		2 405 866	2 577 678
Summa eget kapital		6 076 822	6 173 634
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	9 567 973	5 553 429
Summa långfristiga skulder		9 567 973	5 553 429
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	1 036 464	5 184 488
Leverantörsskulder		23 741	26 154
Aktuella skatteskulder		5 154	4 496
Övriga skulder	19	2 094	8 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	360 854	204 773
Summa kortfristiga skulder		1 428 307	5 428 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 073 102	17 155 180

Kassaflödesanalys

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-96 812	-123 665
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		518 731	520 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		421 919	396 791
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-14 938	4 508
Förändring av kortfristiga skulder		148 213	-25 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten		555 194	376 283
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-134 487	-156 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-134 487	-156 250
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-133 480	-174 480
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-133 480	-174 480
Årets kassaflöde		287 227	45 553
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		716 130	670 577
Likvida medel vid årets slut		1 003 357	716 130

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 2022/2023.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 88 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,27 %.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt 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.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1 252 783 kr (fg år 1 252 783 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder	1 809 540	1 779 840
Årsavgifter lokaler	35 822	35 232
	1 845 362	1 815 072

Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Bredband	50 040	50 040
Elstöd	12 681	0
Ersättning från försäkringsbolag	0	34 523
Övriga intäkter	3 341	7 674
	66 062	92 237

Not 4 Reparationer

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Reparationer, bostäder	0	784
Reparationer av gemensamma utrymmen	4 295	5 505
Löpande underhåll tvättutrustning	0	2 146
Reparationer av installationer	0	13 621
Löpande underhåll Va/sanitet	1 445	0
Reparationer, Ventilation	0	1 445
Reparationer el/tele	4 087	0
Reparation, övrigt	0	7 480
Reparation av markytor	17 936	13 266
Försäkringsskador	0	44 023
	27 763	88 270

Not 5 Planerat underhåll

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Planerat UH Värme	0	93 655
Planerat UH Ventilation	0	40 000
	0	133 655

Not 6 Driftskostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	286 536	209 992
El	59 044	48 078
Uppvärmning	282 558	283 130
Vatten	89 950	68 953
Sophämtning	64 486	60 107
Övrigt	124 100	127 340
	906 674	797 600

Posten "Övrigt" består av kostnader för försäkring, bredband, Kabel -TV mm.

Not 7 Övriga kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Förvaltningsarvoden	66 829	69 171
Revisionsarvoden	10 750	10 500
Övriga externa kostnader	62 383	100 224
	139 962	179 895

Posten "Övriga externa kostnader" innefattar kostnader för pant- o överlåtelseavgifter, underhållsplan, serviceavgifter till branschorganisation mm.

Not 8 Medelantalet anställda

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Medelantalet anställda	0	1

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	80 250	48 600
Revisionsarvode	2 500	2 260
Löner och andra ersättningar	35 319	60 163
	118 069	111 023
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	40 717	31 161
Kostnader för utbildning	2 269	0
	42 986	31 161
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	161 055	142 184

Föreningen har haft en anställd t o m 2023-03-07.

Not 10 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	22 715 439	22 559 189
Rep tvättstuga	134 488	
Överfört från Relining samt ventiler och termostater	0	156 250
Överfört från pågående arbete	1 188	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 851 115	22 715 439
Ingående avskrivningar	-6 401 403	-5 880 947
Årets avskrivningar	-518 731	-520 456
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 920 134	-6 401 403
Ingående anskaffningsvärden mark	55 000	55 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	55 000	55 000
Utgående redovisat värde	15 985 981	16 369 036
Taxeringsvärden byggnader	32 210 000	32 210 000
Taxeringsvärden mark	20 600 000	20 600 000
	52 810 000	52 810 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 188	1 188
Inköp till påbörjat projekt med relining		156 250
Överfört till Byggnader	-1 188	-156 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 188
Utgående redovisat värde	0	1 188

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	38 331	27 680
Övriga fordringar	162	0
	38 493	27 680

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	973	372
Övr förutb kostn, uppl int	43 799	40 275
	44 772	40 647

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	2 187 744	2 277 399
Avsättning	75 000	44 000
Ianspråktagande	0	-133 655
	2 262 744	2 187 744

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	14 896 000	14 896 000
	14 896 000	14 896 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
SEB	1,35	2022-09-28	0	1 035 000
SEB	1,35	2022-09-28	0	2 163 008
SEB	1,53	2024-08-28	872 464	882 944
Swedbank	1,61	2023-06-21	0	1 976 000
Stadshypotek AB	0,65	2025-01-30	1 850 000	1 850 000
Stadshypotek AB	0,53	2024-09-01	1 930 965	1 930 965
SEB	0,90	2025-05-28	900 000	900 000
Stadshypotek AB	4,14	2026-09-30	2 163 008	0
Stadshypotek AB	4,28	2026-06-30	2 888 000	0
			10 604 437	10 737 917

Not 18 Skulder till kreditinstitut

1 036 464 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 133 480 kr

Beräknad skuld om 5 år 9 937 037 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 036 464	5 184 488
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	9 567 973	5 553 429
	10 604 437	10 737 917

Not 19 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Personalens källskatt	0	3 393
Lagstadgade sociala avgifter	0	2 779
Övriga skulder	2 094	2 034
	2 094	8 206

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknat arvode för revision	10 000	10 000
Upplupna räntekostnader	43 312	12 424
Förutbetalda hyror och avgifter	154 492	148 469
Övriga upplupna kostnader	153 049	33 881
	360 853	204 774

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

Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelsen och revisorer.

Malmö 2024-01-15

Lars-Åke Adolfsson
Ordförande

Martin Svensson

Adrienn Görgényi

Julia Lyding

Gustav Andersson

Sean Lundgren

Ing-Britt Moberg

Carl Lindné

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-01-16

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sofie Åström
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Värjan i Malmö, org.nr. 746000-5189

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Värjan i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2022-31/08/2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

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 Värjan i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2022-31/08/2023 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av 2024-01-16

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sofia Åström
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 omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.