



ÅRSREDOVISNING 2022-2023

HSB brf Björknäs i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5577

HSB Brf Björknäs i Malmö

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Björknäs i Malmö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 15 februari 2024 kl. 18.00.

Lokal: PRO-lokalen, Tornfalksgatan 12, Malmö

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 resultat- 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 revisorer och suppleant.
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB.
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmarna anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
25. Föreningsstämmans avslutande.



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5577

HSB Brf Björknäs i Malmö

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Björknäs i Malmö

Org nr 746000-5577

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2022-09-01-23-08-31

Föreningens 61: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 år 1962 på fastigheterna Dressören 1 och Eldslukaren 8 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Munkhättegatan 68-80 och Berguvsgatan 17-32. Föreningen innehåller 41 st. kedjehus med tillhörande garage och förråd. Samtliga lägenheter består av 4 rum och kök.

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.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
4	41	4 122,5 kvm
Lägenheternas yta		100,5 kvm.

Under verksamhetsåret har byte av avloppssystemet skett.

Planeras att under kommande verksamhetsår byta kall och varmvattensrör.



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5577

HSB Brf Björknäs i Malmö

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 februari 2023.

Styrelsen under verksamhetsåret period 2022-09-01-23-08-31

Ordförande	Rickard Deltinger
Vice ordförande	Torbjörn Gertre
Sekreterare	Christl Everum
Studieorganisatör	Viktoria Sjöberg
Utsedd av HSB	Bo Westerlund
Suppleant	Rebecka Rosén

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Rickard Deltinger samt Christl Everum.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Christl Everum, Rickard Deltinger, Viktoria Sjöberg och Torbjörn Gertre.

Revisorer

Marie Larsson och Nara Prinprayong med Marian Bergvall som suppleant samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Susanne Rosén och Bente Svärd

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Rickard Deltinger samt Christl Everum som suppleant.

Vicevärd

Ingen anställd vicevärd. Ansvar har oavlönat delats mellan de fem i föreningen boende styrelseledamöterna.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga oväntade händelser som behövts åtgärdats har inträffat.

Under verksamhetsåret har projektet byte av avloppsrör genomförts.

Under januari månad 2024 planeras projektet byte av kall och varmvattenrör att startas. 



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5577

HSB Brf Björknäs i Malmö

Årets löpande underhåll

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 27 april 2023.
Fanns inga brister som skulle åtgärdas.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 682 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 247 450 kr. Under året har föreningen
Amorterat 300 000 kr, nästa år kommer amorteringen uppgå till 300 000 kr vilket kan sägas
motsvara en amorteringstakt på 34 år.

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 65 medlemmar.
Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en
medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock
skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Ekonomisk ställning

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets
utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. 

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Rörelsens intäkter	2 820	2 707	2 674	2 658	2 620
Rörelsens kostnader	-2 426	-2 129	-2 165	-2 028	-1 921
Finansiella poster, netto	-120	-41	-51	-55	-57
Årets resultat	274	538	457	574	642
Likvida medel & fin placeringar	4 591	2 949	2 550	2 179	1 645
Skulder till kreditinstitut	10 247	6 047	6 347	6 647	6 872
Fond för yttre underhåll	1 186	1 108	977	896	820
Balansomslutning	16 935	12 443	12 124	11 964	11 654
Fastigheters taxeringsvärde	67 609	67 609	67 609	47 888	47 888
Soliditet (%)	34	47	43	41	37
Räntekostnad kr/kvm	37	13	15	16	16
Låneskuld kr/kvm	2 486	1 467	1 539	1 612	1 667
Avgift kr/kvm	682	655	647	642	634

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	849 000	1 107 828	3 354 123	537 928	5 848 879
Disposition av föregående års resultat:			537 928	-537 928	0
Avsättning yttre fond		78 000	-78 000		0
Årets resultat				273 572	273 572
Belopp vid årets utgång	849 000	1 185 828	3 814 051	273 572	6 122 451

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 814 051
årets vinst	273 572
	4 087 623

disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 087 623
	4 087 623

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	2 811 278	2 701 360
Övriga intäkter	3	8 942	5 887
		2 820 220	2 707 247
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-237 054	-82 014
Fastighetsavgift/skatt		-380 767	-363 834
Driftskostnader	5	-1 240 746	-1 198 079
Övriga kostnader	6	-231 362	-156 270
Personalkostnader	7	-108 484	-103 006
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-228 087	-225 539
		-2 426 500	-2 128 742
Rörelseresultat		393 720	578 505
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 130	12 092
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 279	-52 669
		-120 149	-40 577
Årets resultat		273 572	537 928 

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	12 140 483	9 301 819
Pågående nyanläggningar	9	133 598	131 875
		12 274 081	9 433 694
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 274 581	9 434 194
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		2 240 518	598 515
Övriga fordringar	11	24 126	23 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	46 241	36 750
		2 310 885	659 092
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 350 000	2 350 000
		2 350 000	2 350 000
Summa omsättningstillgångar		4 660 885	3 009 092
SUMMA TILLGÅNGAR		16 935 466	12 443 286 <i>OR</i>

Balansräkning

Not

2023-08-31

2022-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

849 000

849 000

Fond för yttre underhåll

13

1 185 828

1 107 828

2 034 828

1 956 828

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

3 814 051

3 354 123

Årets resultat

273 572

537 928

4 087 623

3 892 051

Summa eget kapital

6 122 451

5 848 879

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14, 15, 16

7 545 850

5 747 450

Summa långfristiga skulder

7 545 850

5 747 450

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14, 15, 16

2 701 600

300 000

Leverantörsskulder

61 582

95 989

Aktuella skatteskulder

45 232

31 084

Övriga skulder

120

120

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

458 631

419 764

Summa kortfristiga skulder

3 267 165

846 957

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 935 466

12 443 286

Kassaflödesanalys

Not

2022-09-01
-2023-08-31

2021-09-01
-2022-08-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

273 572

537 928

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

228 087

225 539

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

501 659

763 467

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-9 790

-14 583

Förändring av kortfristiga skulder

2 420 208

80 723

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 912 077

829 607

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-3 068 474

-131 875

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-3 068 474

-131 875

Finansieringsverksamheten

Förändring av lån

1 798 400

-300 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

1 798 400

-300 000

Årets kassaflöde

1 642 003

397 732

Likvida medel

Likvida medel vid årets början

2 948 515

2 550 783

Likvida medel vid årets slut

4 590 518

2 948 515 

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 60 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 1,86 % och för markanläggningar till 5 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder kapital	2 809 752	2 701 360
Övriga intäkter ej moms	1 526	0
	2 811 278	2 701 360

Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Överlåtelseavgifter	3 834	2 416
Pantförskrivningsavgifter	4 956	3 353
Påminnelseavgift	152	118
	8 942	5 887

Not 4 Reparationer

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Material i löpande underhåll	0	1 478
Reparationer, bostäder	35 019	15 941
Reparationer av gemensamma utrymmen	3 781	0
Reparationer, VA/sanitet	50 287	6 307
Reparationer, Värme	1 010	21 789
Reparationer el/tele	4 358	12 266
Reparationer av byggnader utvändigt	28 922	14 313
Reparation av markytor	5 979	0
Reparation försäkringsärende	107 697	9 125
Reparation, övrigt	0	796
Öresavrundning	1	-1
	237 054	82 014

Not 5 Driftskostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Snörenhållning	0	64 764
Trädgårdsskötsel, grundavtal	99 795	97 866
Elavgifter för drivkraft och belysning	30 346	13 412
Uppvärmning, fjärrvärme	755 182	682 534
Vatten	149 203	135 680
Sophämtning	49 091	50 079
Fastighetsförsäkringar	56 718	53 693
Kabel-TV	37 018	21 153
Bredband	63 394	78 898
Öresavrundning	-1	0
	1 240 746	1 198 079

Not 6 Övriga kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	95 795	90 708
Underhållsplan	9 563	9 054
Övriga förvaltningskostnader	14 228	13 888
Medlemsavgift HSB	17 430	17 430
Revisionsarvoden - extern revisor	11 075	9 950
Överlåtelseavgifter	3 833	2 398
Pantförskrivningsavgifter	3 988	3 365
Konsultarvoden	0	5 938
Övriga externa kostnader	75 450	3 539
	231 362	156 270

Not 7 Personalkostnader, arvoden och andra ersättningar

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	77 600	73 800
Revisionsarvode	9 312	8 856
Löner och andra ersättningar	5 433	5 166
	92 345	87 822
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	16 139	15 184
	16 139	15 184
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	108 484	103 006

CR

Not 8 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	15 932 372	15 932 372
Årets investering byggnader, relining spillvattenstammar	3 066 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 999 122	15 932 372
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-6 801 186	-6 584 725
Årets avskrivningar byggnader	-219 008	-216 461
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-36 312	-27 234
Årets avskrivningar markanläggningar	-9 078	-9 078
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 065 584	-6 837 498
Ingående värde mark	206 945	206 945
Utgående värde mark	206 945	206 945
Bokfört värde byggnader och mark	12 140 483	9 301 819
Taxeringsvärden byggnader	37 351 000	37 351 000
Taxeringsvärden mark	30 258 000	30 258 000
	67 609 000	67 609 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	131 875	0
Årets anskaffning	3 068 473	131 875
Omfört till byggnader	-3 066 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 598	131 875
Utgående redovisat värde	133 598	131 875

Pågående byggnation avser utbyte av värme- och tappvattenledningar till en beräknad kostnad av 5 000 000 kr. Arbetet kommer påbörjas under januari 2024. 

Not 10 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 11 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	24 126	23 827
	24 126	23 827

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	11 680	3 286
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 561	33 464
	46 241	36 750

Förutbetalda kostnader avser fastighetsförsäkring, kabel-tv och bredband m m.

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	1 107 828	977 828
Avsättning	78 000	130 000
	1 185 828	1 107 828 <i>OK</i>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
SEB Bolån	0,74	2024-06-28	2 401 600	2 401 600
SEB Bolån	0,87	2024-09-28	1 900 000	1 900 000
SEB Bolån	0,94	2024-10-28	1 445 850	1 745 850
Handelsbanken	3,85	2025-03-27	4 500 000	0
			10 247 450	6 047 450

Not 15 Skulder till kreditinstitut

2 701 600 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 300 000 kr.

Beräknad skuld om 5 år är 8 747 450 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 701 600	300 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	7 545 850	5 747 450
	10 247 450	6 047 450

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	11 000 600	8 045 000
	11 000 600	8 045 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna styrelsearvoden	74 300	71 000
Upplupna revisionsarvode	8 916	8 520
Övriga upplupna arvode	5 201	4 970
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	27 781	26 547
Upplupen extern revisor	10 700	10 000
Upplupen elkostnad	1 150	1 112
Upplupen värmekostnad	32 609	29 418
Upplupen Va-kostnad	28 373	23 299
Upplupen renhållningskostnad	8 874	9 067
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	11 275	0
Upplupna räntekostnader-lån	23 192	9 239
Förutbetalda hyror och avgifter	226 261	226 592
Öresavrundning	-1	0
	458 631	419 764

Malmö 28/11 2023



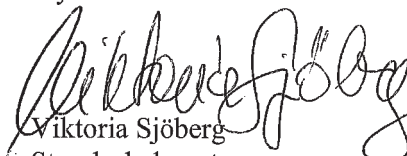
Rickard Deltinger
Ordförande



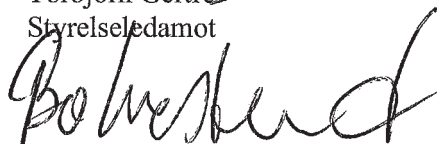
Christl Everum
Styrelseledamot



Torbjörn Gentre
Styrelseledamot



Viktoria Sjöberg
Styrelseledamot



Bo Westerlund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 20/12-2023



Marie Larsson
Av föreningen vald revisor



Nara Prinprayong
Av föreningen vald revisor



BoRevision AB
Carl Fagergren
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björknäs i Malmö, org.nr. 746000-5577

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Björknäs i Malmö för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

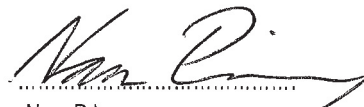
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

den 20/12-2023


Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Marie Larsson
Av föreningen vald revisor


Nara Prinprayong
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

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

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

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