ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Bostadsrättsföreningen Tuban i Malmö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1953 på Tuban 1 som föreningen innehar med tomträtt. Fastigheternas adresser är Nordlinds väg 96 och 98.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	17
2	10
3	14
4	4
5	1

Totalt:	46
Lokaler, bostadsrätt:	3
Lokaler, hyresrätt:	0
Garage:	0
Parkeringsplatser:	0
Total lägenhetsyta:	2496 kvm
Total lokalyta:	127 kvm.
Lägenheternas medelyta:	54 kvm.

Transaktion 09222115557509308324 Signerat HU, AH, PB, CE, IW, AT, ÅM, CB

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Tubans gemensamma lokal och styrelserum renoverades 2015.
- Nya tvättmaskiner och torkskåp i tvättstugan i 98:an installerades 2015 samtidigt som tvättstugan fick ett större disponibelt utrymme.
- Under 2019 infördes individuell mätning och debitering av el (IMD, dvs. gemensam el).
- Under 2019/20 utfördes separation av dagvatten (regn- och dräneringsvatten) från spillvatten (dusch-, disk-, tvätt- och toalettvatten) för att undvika att dag- och spillvatten blandas vid översvämningar.
- Installation av gemensamt bredband Bolina 3.0 gjordes 2020.
- Under 2020/2021 avslutades arbetet med relining av avloppstammarna
- Ny markbeläggning, plattor och planteringar utanför ingångarna 96-98:an 2020.
- Satt upp grindar till innergården från gatan 2021.
- Ersatt studsmattan med planteringar 2022.
- Satt ut pallkragar för de odlingsintresserade 2022.
- OVK är genomförd 2021-2022.
- Fågelpiggar är uppsatta på taken under 2023 för att minska antal störande fåglar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 februari 2023. Närvarande var 14 röstberättigade medlemmar, varav 1 via Teams.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Hampus Ulveryd
Vice ordförande	Ingvar Wahlsteen
Sekreterare	Pernilla Björemark
Studieorganisatör	Anders Hansson
Utsedd av HSB	Carina Ekdahl
Suppleant	Anna Beneti
Suppleant	Henning Gross

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Hampus Ulveryd, Pernilla Björemark, samt suppleanterna Anna Beneti och Henning Gross. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden, 1 konstituerande möte (samt okulär besiktning av fastigheten), och 1 budgetmöte. Dessutom har 1 extra föreningsstämma hållits för ändring av stadgar på grund av lagförändringar.

Firmatecknare två i förening
Hampus Ulveryd, Pernilla Björemark, Anders Hansson och Ingvar Wahlsteen.

Revisorer
Anna Truedsson och Åsa Melander, samt revisor från BoRevision utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning
Ann Cederhall och Jenny Asker.

Transaktion 09222115557509308324 Signerat HU, AH, PB, CE, IW, AT, ÅM, CB

Representanter i HSB Malmö fullmäktige
Hampus Ulveryd och Ingvar Wahlsteen.

Vicevärd
Arbetsuppgifterna ligger på sittande styrelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll
Under verksamhetsåret har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Inspektion och underhåll av värmeväxlare är gjorda 2023. Dessa är i gott skick och behöver inte bytas på många år enligt inspektör.

- Underhåll och reparation av tvättmaskiner och torktumlare är gjort under 2023.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2023-05-29. Vid besiktningen framkom att husen är i gott skick.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Översyn av värmesystemet.
- Renovera bastun.
- Installera rörelsedetektorer i husen för automatisk belysning.
- Målning och reparation av miljöhus.

Ekonomi
Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 765 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2022/2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 5% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2022-10-01. Enligt budget 2023/2024 kommer årsavgiften att öka med 10 % 2024-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 757 500 kr. Under året har föreningen amorterat 80 000 kr.

Extrastämma
Första extra föreningsstämma angående nya stadgar hölls 2023-05-29, varvid 13 röstberättigade medlemmar var närvarande..

Väsentliga avtal
Avtalet med Malmö Stad för tomträtten löper ut 2024-12-31. Tomträttsavgälden på 2 570 kr per år kommer att höjas till 419 460 kr per år efter utgången av befintligt avtal.

Transaktion 09222115557509308324 Signerat HU, AH, PB, CE, IW, AT, ÅM, CB

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför
Vi står inför ökade kostnader för tomträttsavgälden, ränta, el, värme och vatten.

Medlemsinformation
Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 68 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.
Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Transaktion 09222115557509308324 Signerat HU, AH, PB, CE, IW, AT, ÅM, CB

Flerårsöversikt (Tkr)	**2022/23**	**2021/22**	**2020/21**	**2019/20**	**2018/19**
Nettoomsättning	2 222	2 042	1 980	1 875	1 905
Rörelsens kostnader	-2 114	-1 848	-1 984	-1 590	-1 591
Finansiella poster, netto	-208	-94	-67	-85	-107
Årets resultat	-100	101	-71	199	207
Likvida medel & fin placeringar	1 539	1 178	910	2 683	1 307
Skulder till kreditinstitut	9 758	9 838	10 233	10 469	5 060
Fond för yttre underhåll	2 362	2 215	2 143	2 184	2 073
Balansomslutning	13 505	13 572	13 812	14 151	8 476
Fastigheters taxeringsvärde	54 239	54 239	49 649	49 649	49 649
Soliditet (%)	24	24	24	22	36
Räntekostnad kr/kvm	82	36	26	34	41
Låneskuld kr/kvm	3 720	3 750	3 901	4 195	1 929
Avgift kr/kvm	765	730	709	687	663

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	89 700	2 214 842	913 201	101 269	**3 319 012**
Ianspråktagande 2022/23 av yttre fond		-75 250	75 250		**0**
Avsättning år 2022/23 yttre fond		222 000	-222 000		**0**
Disposition av föregående års resultat:			101 269	-101 269	**0**
Årets resultat				-99 667	**-99 667**
Belopp vid årets utgång	**89 700**	**2 361 592**	**867 720**	**-99 667**	**3 219 345**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	867 721
årets förlust	-99 667
	768 054

disponeras så att	
i ny räkning överföres	768 054
	768 054

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

Transaktion 09222115557509308324 Signerat HU, AH, PB, CE, IW, AT, ÅM, CB

Resultaträkning

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 008 049	1 915 397
Övriga intäkter	3	213 746	127 093
		2 221 795	**2 042 490**
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-103 621	-34 494
Planerat underhåll		-75 250	0
Fastighetsavgift/skatt		-77 484	-74 264
Driftskostnader	5	-1 045 810	-989 620
Övriga kostnader	6	-144 523	-138 491
Personalkostnader	7	-151 593	-95 436
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-512 758	-512 755
Tomträttsavgälder	8	-2 570	-2 570
		-2 113 610	**-1 847 630**
Rörelseresultat		**108 186**	**194 860**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 418	923
Räntekostnader och liknande resultatposter		-215 271	-94 514
		-207 853	**-93 591**
Årets resultat		**-99 667**	**101 269**

Transaktion 09222115557509308324 Signerat HU, AH, PB, CE, IW, AT, ÅM, CB

Balansräkning

	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	11 703 732	12 216 490
		11 703 732	**12 216 490**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	**500**
Summa anläggningstillgångar		**11 704 232**	**12 216 990**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB Malmö		1 537 517	1 177 395
Övriga fordringar	11	217 807	143 182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	44 637	33 874
		1 799 962	**1 354 451**
Kassa och bank		1 060	510
Summa omsättningstillgångar		**1 801 022**	**1 354 961**
SUMMA TILLGÅNGAR		**13 505 253**	**13 571 951**

Transaktion 09222115557509308324 Signerat HU, AH, PB, CE, IW, AT, ÅM, CB

Balansräkning

	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 700	89 700
Fond för yttre underhåll	13	2 361 592	2 214 842
		2 451 292	**2 304 542**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		867 721	913 201
Årets resultat		-99 667	101 269
		768 054	**1 014 471**
Summa eget kapital		**3 219 345**	**3 319 013**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	6 887 500	8 937 500
Summa långfristiga skulder		**6 887 500**	**8 937 500**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	2 870 000	900 000
Leverantörsskulder		68 991	27 183
Aktuella skatteskulder		891	0
Övriga skulder		26 104	26 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	432 422	362 032
Summa kortfristiga skulder		**3 398 408**	**1 315 439**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**13 505 253**	**13 571 951**

Transaktion 09222115557509308324 Signerat HU, AH, PB, CE, IW, AT, ÅM, CB

Kassaflödesanalys

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-99 667	101 269
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		512 758	512 755
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**413 091**	**614 024**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-85 389	-4 835
Förändring av kortfristiga skulder		1 112 969	54 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 440 672**	**663 602**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-1 000 000	0
Amortering av lån		-80 000	-396 180
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 080 000**	**-396 180**
Årets kassaflöde		**360 672**	**267 422**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 177 905	910 483
Likvida medel vid årets slut		**1 538 577**	**1 177 905**

Transaktion 09222115557509308324 Signerat HU, AH, PB, CE, IW, AT, ÅM, CB

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 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 2,96%.

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.

Transaktion 09222115557509308324 Signerat HU, AH, PB, CE, IW, AT, ÅM, CB

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder	1 930 275	1 841 213
Årsavgifter lokaler, ej moms	77 774	74 184
	2 008 049	**1 915 397**

Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Övriga intäkter	13 265	13 529
El moms	85 591	64 436
Bredband	49 128	49 128
Elstöd	65 762	0
	213 746	**127 093**

Not 4 Reparationer

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Reparationer, bostäder	2 500	0
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	32 174	3 276
Reparationer av installationer	0	2 932
Reparationer el/tele	26 294	3 117
Reparationer, VA/sanitet	0	3 653
Reparationer, värme	0	14 489
Reparationer, ventilation	0	2 059
Reparationer försäkringsärende	0	2 875
Reparationer av byggnader utvändigt	42 153	0
Reparation av markytor	500	0
Reparation, övrigt	0	2 093
	103 621	**34 494**

Transaktion 09222115557509308324 Signerat HU, AH, PB, CE, IW, AT, ÅM, CB

Not 5 Driftskostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	205 660	201 718
El	176 123	152 408
Uppvärmning	385 404	357 503
Vatten	118 705	108 775
Sophämtning	45 380	46 558
Övriga avgifter	108 418	97 851
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	6 120	24 807
	1 045 810	**989 620**

Not 6 Övriga kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Förvaltningsarvoden	89 256	87 550
Revisionsarvoden	10 979	10 171
Övriga externa kostnader	44 288	40 770
	144 523	**138 491**

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	111 450	71 000
Revisionsarvode	1 998	1 998
Övriga arvode	1 998	1 998
	115 446	**74 996**
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	36 147	20 440
	36 147	**20 440**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**151 593**	**95 436**

Transaktion 09222115557509308324 Signerat HU, AH, PB, CE, IW, AT, ÅM, CB

Not 8 Tomträttsavgäld

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from 2025-01-01.

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Tomträttsavgälder	2 570	2 570
	2 570	**2 570**

Not 9 Byggnader samt markanläggning

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	15 767 087	15 767 087
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**15 767 087**	**15 767 087**
Ingående avskrivningar	-4 170 990	-3 704 479
Årets avskrivningar	-466 515	-466 511
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 637 505**	**-4 170 990**
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	924 875	924 875
Ingående ackumulerande avskrivningar markanläggning	-304 482	-258 238
Årets avskrivningar	-46 244	-46 244
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**574 149**	**620 393**
Utgående redovisat värde	**11 703 731**	**12 216 490**
Taxeringsvärden byggnader	29 362 000	29 362 000
Taxeringsvärden mark	24 877 000	24 877 000
	54 239 000	**54 239 000**

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**

Transaktion 09222115557509308324 Signerat HU, AH, PB, CE, IW, AT, ÅM, CB

Not 11 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	217 807	140 853
Skattefordringar	0	2 329
	217 807	**143 182**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	694	639
Övr förutb kostn, uppl int	14 979	14 525
Upplupen intäkt el, värme, va, renh	28 965	18 710
	44 638	**33 874**

Transaktion 09222115557509308324 Signerat HU, AH, PB, CE, IW, AT, ÅM, CB

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	2 214 842	2 143 842
Avsättning	222 000	71 000
Ianspråktagande	-75 250	0
	2 361 592	**2 214 842**

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	10 508 000	10 508 000
	10 508 000	**10 508 000**

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
SEB 23187957	4,52	2024-06-28	820 000	850 000
SEB 46061543	0,51	2023-09-28	2 000 000	2 000 000
SBAB 32658202	2,66	2025-04-16	6 937 500	6 987 500
			9 757 500	**9 837 500**

Not 16 Skulder till kreditinstitut

2 870 000 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 amorteringen under året för den totala skulden är 80 000 kr
Beräknad skuld om 5 år 8 507 500 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 870 000	900 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	6 887 500	8 937 500
	9 757 500	**9 837 500**

Transaktion 09222115557509308324 Signerat HU, AH, PB, CE, IW, AT, ÅM, CB

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknat arvode för revision	10 100	9 496
Övriga upplupna kostnader	204 428	146 838
Förutbetalda hyror och avgifter	177 762	169 937
Upplupna räntekostnader	40 132	35 761
	432 422	**362 032**

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

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen och revisorer

Malmö

Hampus Ulveryd
Ordförande

Ingvar Wahlsteen

Pernilla Björemark

Carina Ekdahl

Anders Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Camilla Bakklund
BoRevision AB
vilken är utsedd av HSB Riksförbund

Anna Truedsson
av föreningen vald revisor

Åsa Melander
av föreningen vald revisor

Transaktion 09222115557509308324 Signerat HU, AH, PB, CE, IW, AT, ÅM, CB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tuban i Malmö, org.nr. 746000-5361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tuban i Malmö för räkenskapsåret 20220901-20230831.

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. 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.

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 Tuban i Malmö för räkenskapsåret 20220901-20230831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Truedsson
Av föreningen vald revisor

Åsa Melander
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Tuban i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HAMPUS ULVERYD
Ordförande
E-signerade med BankID: 2024-01-26 kl. 07:14:18

ANDERS HANSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-01-28 kl. 08:54:22

PERNILLA BJÖREMARK
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-01-26 kl. 15:44:42

CARINA EKDAHL
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-01-26 kl. 11:14:17

INGVAR WAHLSTEEN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-01-28 kl. 15:00:03

ANNA TRUEDSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-01-28 kl. 18:07:55

ÅSA MELANDER
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-01-28 kl. 18:46:54

CAMILLA BAKKLUND
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-01-29 kl. 10:47:46

REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Tuban i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA TRUEDSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-01-28 kl. 18:10:59

ÅSA MELANDER
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-01-28 kl. 18:48:00

CAMILLA BAKKLUND
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-01-29 kl. 10:47:37

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 föreningen. 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.

EGNA ANTECKNINGAR

EGNA ANTECKNINGAR

EGNA ANTECKNINGAR

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.