



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Bostadsrättsförening Enskifteshagen i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Enskifteshagen i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5718 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2011-01-19.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Rådigheten 1		0 år		1954

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31. Styrelsen ämnar förnya det som upphandlats genom HSB och som är fortsatt med Länsförsäkringar, som startar januari 2024.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	garageplatser	0
19	p-platser	0
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5024
1	lokaler (hyresrätt)	65
Totalt 111 objekt		5089

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 42 st 2 rok, 16 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sofia Karlsson	Ordförande	2022-01-31	
Anna Gulam	Ledamot	2022-01-31	
Henric Lellky	Ledamot	2016-06-15	
Liana Xhakollari	Ledamot	2011-03-24	
Hannah Roos	Ledamot	2023-03-10	
John Lovén	Ledamot	2019-04-13	2022-12-21
Edvin Elmersson	Ledamot	2022-01-31	
Måns Gunnarsson	Ledamot	2023-03-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna: Hannah Roos, Edvin Elmersson och Anna Gulam.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Anna Gulam, Liana Xhakollari, Sofia Karlsson, Edvin Elmersson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Lars Rebane och Reza Akbari valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Robin Vikström (sammanställande) och Ola Mikael Haraldsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-02-22. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar, 0 personer med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-11.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Föreningens avloppsstammar har inte renoverats sedan huset byggdes 1954 och med anledning av vattenläckan i hus 9 under 2022 beslutade styrelsen att inleda en process för att relinea avloppsstammarna tidigare än planerat. Projektet kommer finansieras genom ett nytt banklån.

Övriga planerade åtgärder ska finansieras med egna medel från inre fond.

Med anledning av renoveringen av avloppsstammarna, samt de generellt ökande kostnaderna för föreningen har styrelsen

beslutat att höja avgifterna med + 5 %, med start januari 2024.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Renovering av balkong som drabbats av brandskada (hus 9)

Föreningen hyr ut källarlokal på Norra Grängesbergsgatan 3 till en konstförening.

Styrelsen har inlett en process för att uppdatera föreningens stadgar som är utdaterade (senast reviderade 2011). Målsättningen är att presentera nya stadgar, i enlighet med HSB:s normalstadgar 2023, vid nästa årsstämma.

Väsentliga avtal

Gemensamt bredband

Gemensamt elavtal genom HSB (Vattenfall fr.o.m. januari 2024)

Gemensam el (IMD) och avläsningsavtal med Our Energy

Tomträttsavgäld gäller till och med 2024-07-01

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Renovering av kulverten mellan de två fastigheterna (2019)

Renovering av elstammar (2011)

Byte av fönster, samt renovering av tak och fasad (2000-2003)

Renovering av kall- och varmvattenstammar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Relining av avloppssystemet är pågående från och med oktober 2023 och förväntas vara klart i maj 2024.

Styrelsen planerar även för:

Byte av tagg- och passersystem,

Byte av elmätare,

Asfaltsomläggning av bilparkeringen

Målning av källarlokal och trapphus

Renovering av radiatorstammar / värmeledningar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	233	246	237	227	236
Skuldsättning, kr/kvm	2 970	3 002	3 027	3 219	3 219
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	286	266	251	235	244
Årsavgifter, kr/kvm	825	799	799	799	799
Totala intäkter, kr/kvm	924	874	874	849	846
Nettoomsättning, tkr	4 424	4 079	4 110	4 069	4 070
Resultat efter finansiella poster, tkr	645	625	640	561	479
Soliditet, %	15	12	9	6	3

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	127 250	0	0	127 250
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	927 577	0	260 000	1 187 577
S:a bundet eget kapital, kr	1 054 827	0	260 000	1 314 827
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	625 577	625 753	-260 000	991 330
Årets resultat, kr	625 753	-625 753	645 422	645 422
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 251 330	0	385 422	1 636 752
S:a eget kapital, kr	2 306 157	0	645 422	2 951 579

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 260 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 251 330
Årets resultat, kr	645 422
Reservation till underhållsfond, kr	-260 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 636 752

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 636 752

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

Resultaträkning

Not

2022-09-01
-2023-08-312021-09-01
-2022-08-31**Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

4 423 579

4 267 334

Övriga intäkter

3

279 464

180 718

4 703 043**4 448 052****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-168 061

-127 178

Planerat underhåll

5

0

-91 071

Fastighetsavgift/skatt

-136 086

-130 206

Driftskostnader

6

-2 043 533

-2 000 591

Övriga kostnader

7

-221 763

-224 141

Personalkostnader

8, 9

-458 418

-602 907

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-537 934

-534 882

-3 565 795**-3 710 976****Rörelseresultat****1 137 248****737 076****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

3 511

2 855

Räntekostnader och liknande resultatposter

-495 337

-114 179

-491 826**-111 324****Årets resultat****645 422****625 753**

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	16 223 248	14 934 811
Pågående nyanläggningar	11	142 875	149 541
		16 366 123	15 084 352
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 366 623	15 084 852
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		10 693	6 479
Avräkningskonto HSB Malmö		2 403 260	3 292 634
Övriga fordringar	13	196 021	24 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	115 756	159 600
		2 725 730	3 483 265
<i>Kassa och bank</i>		3 218	2 968
Summa omsättningstillgångar		2 728 948	3 486 233
SUMMA TILLGÅNGAR		19 095 571	18 571 085

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		127 250	127 250
Fond för yttre underhåll	15	1 187 577	927 577
		1 314 827	1 054 827
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		991 330	625 577
Årets resultat		645 422	625 753
		1 636 752	1 251 330
Summa eget kapital		2 951 579	2 306 157
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	5 599 996	0
Summa långfristiga skulder		5 599 996	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	9 512 744	15 277 740
Förskott från kunder - depositioner		17 000	17 000
Leverantörsskulder		187 335	61 717
Aktuella skatteskulder		12 102	6 620
Övriga skulder	19	38 794	122 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	776 021	779 583
Summa kortfristiga skulder		10 543 996	16 264 928
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 095 571	18 571 085

Kassaflödesanalys

Not

**2022-09-01
-2023-08-31****2021-09-01
-2022-08-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

645 422

625 753

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

537 934

534 882

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****1 183 356****1 160 635****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-131 839

-577

Förändring av kortfristiga skulder

44 066

-90 014

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 095 583****1 070 044****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 819 707

-149 541

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-1 819 707****-149 541****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-165 000

-125 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-165 000****-125 000****Årets kassaflöde****-889 124****795 503**

Likvida medel vid årets början

3 295 602

2 500 099

Likvida medel vid årets slut**2 406 478****3 295 602**

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 53 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 1,90 %.

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.

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	4 145 640	4 011 984
Hysesintäkter garage och p-platser	90 600	66 600
El, individuell debitering	187 339	188 750
	4 423 579	4 267 334

Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	100 800	117 396
Övriga intäkter- överlåtelse/pantavgifter, bastuavgifter m.m	12 716	27 216
Ersättning från försäkringsbolag	0	36 106
Elstöd	165 948	0
	279 464	180 718

Not 4 Reparationer

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Reparationer av gemensamma utrymmen	0	6 262
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	21 146
Reparationer, VA/sanitet	3 277	7 456
Reparationer el/tele	21 324	0
Reparation av markytor	16 394	0
Reparation av garage	2 066	11 950
Reparation försäkringsärende	125 000	78 706
Reparation, övrigt	0	1 659
	168 061	127 179

Not 5 Planerat underhåll

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Planerat UH Ventilation	0	50 733
Planerat UH el/tele	0	40 338
	0	91 071

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from. 2024-07-01 - 427 040 kr

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	48 454	71 144
El	365 108	319 027
Uppvärmning	831 977	792 994
Vatten	260 728	240 038
Sophämtning/källsortering, container	66 453	106 199
Tomträttsavgälder	261 265	261 248
Övriga avgifter	209 547	209 940
	2 043 532	2 000 590

Not 7 Övriga kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Förvaltningsarvoden	140 402	138 344
Revisionsarvoden	10 650	10 250
Övriga externa kostnader	70 711	75 546
	221 763	224 140

Not 8 Medelantalet anställda

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

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	105 000	105 000
Revisionsarvode	10 000	10 000
Löner och andra ersättningar - vicevärd	15 000	15 000
Löner anställda - fastighetsskötare	207 469	254 680
Arvoden valberedning	2 000	2 000
	339 469	386 680
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	118 949	133 093
Uttagskatt	0	83 134
	118 949	216 227
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	458 418	602 907

Not 10 Byggnader

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	26 438 722	26 438 722
Nyanskaffning - miljöhus	1 826 373	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 265 095	26 438 722
Ingående avskrivningar	-11 503 911	-10 969 029
Årets avskrivningar	-537 936	-534 882
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 041 847	-11 503 911
Utgående redovisat värde	16 223 248	14 934 811
Taxeringsvärden byggnader	41 261 000	41 261 000
Taxeringsvärden mark	23 800 000	23 800 000
	65 061 000	65 061 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

Förväntad kostnad relining ca 7 700 000 kr

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	149 541	0
Årets inköp - miljöhus och relining	1 819 707	123 416
Omklassificering - aktivering miljöhus	-1 826 373	0
Årets inköp - relining	0	26 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 875	149 541
Utgående redovisat värde	142 875	149 541

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	196 021	24 552
	196 021	24 552

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 459	1 993
Övr förutb kostn - fastighetsförsäkring, tomträttsavgäld m.m	114 297	157 606
	115 756	159 599

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	927 577	747 648
Avsättning	260 000	271 000
Ianspråktagande	0	-91 071
	1 187 577	927 577

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	20 030 000	20 030 000
	20 030 000	20 030 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Nordea Hypotek 39758269747	1,62	2023-02-28	0	7 775 744
Stadshypotek 296406	1,81	2022-09-30	0	1 902 000
Swedbank Hypotek 2954103962	3,96	2026-09-25	3 874 996	3 874 996
Nordea Hypotek 39758269712	1,61	2023-02-27	0	1 725 000
Swedbank Hypotek 2955521227	4,22	2026-02-25	1 725 000	0
Swedbank Hypotek 2955222472	4,51	2023-11-28	7 625 744	0
Stadshypotek 541146	4,60	2023-09-29	1 887 000	0
			15 112 740	15 277 740

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 165 000 kr

Beräknad skuld om 5 år 14 262 740 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	9 512 744	15 277 740
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	5 599 996	0
	15 112 740	15 277 740

Not 19 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Uttagsskatt	0	83 134
Personalens källskatt	3 556	3 716
Lagstadgade sociala avgifter	5 973	5 973
Påminnelser/överlåtelser till HSB	360	540
Medlemmars reparationsfond/inre fond	28 905	28 905
	38 794	122 268

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	44 372	15 012
Övriga upplupna kostnader - arvod, el, värme, revision m.m.	370 564	396 844
Förutbetalda hyror och avgifter	361 086	367 727
	776 022	779 583

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.
Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen:

Malmö

Sofia Karlsson

Henric Lellky

Liana Xhakollari

Anna Gulam

Edvin Elmersson

Måns Gunnarsson

Hannah Roos

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lars Rebane
Av föreningen utsedd revisor

Reza Akbari
Av föreningen utsedd revisor

Afrodita Cristea
BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Enskifteshagen i Malmö, org.nr. 746000-5718

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Enskifteshagen 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, 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 Enskifteshagen 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 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Rebane
Av föreningen vald revisor

Reza Akbari
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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

SOFIA KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-01-30 kl. 12:49:16



HANNAH ROOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-30 kl. 18:59:16



ANNA GULAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-30 kl. 10:52:53



EDVIN ELMERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-30 kl. 10:26:42



HENRIC LELLKY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-30 kl. 22:10:27



MÅNS GUNNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-30 kl. 21:53:00



LIANA XHAKOLLARI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-30 kl. 21:38:44



MOHAMMAD REZA AKBARI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-01 kl. 13:52:09



LARS REBANE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-01-31 kl. 05:12:12



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-01 kl. 14:00:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

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

MOHAMMAD REZA AKBARI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-01-31 kl. 15:01:14



LARS REBANE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-01-31 kl. 05:15:36



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-01 kl. 13:58:29



HSB – där möjligheterna bor

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 ekonomiska 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 föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.