



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Vapensmeden i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vapensmeden i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5247 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1938. Föreningens stadgar registrerades senast 2011-01-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vapensmeden 3	1938-06-01	1938

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 728
Totalt 44 objekt		1 728

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 16 st 2 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christoffer Kling	Ordförande	2019-07-01	
Jan Roos	Ledamot	2020-06-10	
Roland Larsen	Ledamot	2020-06-10	
Henric Lellky	Ledamot	2016-06-20	
Rasmus Håkansson	Ledamot	2020-06-10	
Oscar Bäck	Ledamot	2022-06-01	
Bodil Israelsson	Suppleant	2021-05-17	2024-01-18
Ola Puschel	Suppleant	2017-05-22	
Teresa Ribeiro Calado	Suppleant	2022-06-01	
Daniel Jensen	Suppleant	2022-06-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:
Ledamöter; Roland Larsen, Oscar Bäck och Jan Roos.
Suppleanter; Ola Puschel, Theresa Calado samt Daniel Jensen.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Roos, Roland Larsen, Christoffer Kling och Rasmus Håkansson.

Revisorer har varit: Lars Gunnar Vid Salemark vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB. Madeleine Hedje (Vald på extrastämma 2023-11-16)

Valberedning har varit: Lars Gunnar Vid Salemark (sammankallande) och Christoffer Kling, valda vid föreningsstämman. Dorotea Jonason (Vald på extrastämma 2023-11-16)

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-17. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar. Extrastämma hölls 2023-11-16

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +4%.

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 2023-12-18.

2023 var en förlängning av 2022 års ekonomiska läge med ekonomisk osäkerhet för föreningen och justeringar av föreningens fördelaktiga räntor.

Från att ha haft historiskt låga räntor med ränta omkring 1% har föreningens räntor stegrat till omkring 5%. Eftersom läget är ansträngt höjde vi, i samråd med föreningens ekonom föreningens avgift med 4%. Dels för att skjuta till medel för kommande räntehöjningar men också för att skapa ett bredare ekonomiskt utrymme när det kommer till framtida underhåll av fastigheten.

Föreningens lån uppgår till 10,3 miljoner SEK med amortering på 120 000 SEK årligen.

Planerade avgiftshöjningar kommande åren är 2% Detta kan ändras beroende ränteläget. Både positivt och negativt. Styrelsen har valt att försöka hålla i de medel som finns och endast åtgärda det som är nödvändigt.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 3 % fr.o.m 2024-04-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2011	Byte av samtliga hiss
2012	Fasaden helrenoverades
2015	Renoverades gården
2016	Renoverades källaren samt tvättstugorna
2017	OVK besiktning samt rensning av kanalerna i fastigheten
2019	Takbyte i sin helhet
2020	Armatyrbyte av belysningen i trapphusen samt försköning av gården med trädplantering
2022	Renovering av sockeln p.g.a. sprickbildningarna och puts som släppts
2023	Nya tvättmaskiner och torktumlare samt OVK besiktning och rensning av husets kanaler

Eftersom vi inte vet hur det kommer se ut framöver har styrelsen valt att endast binda lånen på 1 år samt endast amortera på ett av lånen, med förfall i mitten på 2024. Majoriteten av föreningens lån löper ut kvartal 3 och först efter det kan vi se en nyanserad bild av föreningens ekonomiska läge. Styrelsen tror på en positiv utveckling av ränteläget och är försiktigt optimistiska till lägre räntor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	167	280	283	336	243
Skuldsättning, kr/kvm	5 965	6 080	6 254	6 427	6 601
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 965	6 080	6 254	6 427	6 601
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	286	246	237	213	217
Årsavgifter, kr/kvm	987	958	931	931	895
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	96	95	98
Totala intäkter, kr/kvm	1 006	968	965	980	913
Nettoomsättning, tkr	1 708	1 657	1 612	1 607	1 549
Resultat efter finansiella poster, tkr	-518	-78	0	-53	-47
Soliditet, %	17	20	20	19	19

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	32 240	0	0	32 240
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 497 679	0	-133 845	3 363 834
S:a bundet eget kapital, kr	3 529 919	0	-133 845	3 396 074
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-827 540	-78 238	133 845	-771 934
Årets resultat, kr	-78 238	78 238	-518 023	-518 023
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-905 778	0	-384 178	-1 289 957
S:a eget kapital, kr	2 624 141	0	-518 023	2 106 117

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 180 000 kr samt ianspråktagande skett med 313 845 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	-905 778
Årets resultat, kr	-518 023
Reservation till underhållsfond, kr	-180 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	313 845
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 289 956

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 289 956
------------------------------------	-------------------

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

Kommentar på det negativa resultatet

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditerspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. För att möta ökade drift- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat att höja avgiften för 2024 med 3%

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	1 708 170	1 657 430
Övriga intäkter	3	29 927	15 165
		1 738 097	1 672 595
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-78 583	-45 752
Planerat underhåll	5	-313 845	-114 625
Fastighetsavgift/skatt		-69 916	-66 836
Driftskostnader	6	-847 433	-721 895
Övriga kostnader	7	-121 949	-138 725
Personalkostnader	8	-101 326	-102 375
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-447 029	-446 858
		-1 980 081	-1 637 066
Rörelseresultat		-241 984	35 529
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 230	1 137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 269	-114 904
		-276 039	-113 767
Årets resultat		-518 023	-78 239

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	11 831 589	12 278 617
		11 831 589	12 278 617
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 832 089	12 279 117
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		426 855	1 017 396
Övriga fordringar	11	79 495	42 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	76 446	68 843
		582 796	1 128 993
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		300 000	0
		300 000	0
Summa omsättningstillgångar		882 796	1 128 993
SUMMA TILLGÅNGAR		12 714 885	13 408 110

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 240	32 240
Fond för yttre underhåll	13	3 363 834	3 497 679
		3 396 074	3 529 919
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-771 934	-827 540
Årets resultat		-518 023	-78 238
		-1 289 957	-905 778
Summa eget kapital		2 106 117	2 624 141
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	0	2 447 368
Summa långfristiga skulder		0	2 447 368
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	10 306 921	8 059 305
Leverantörsskulder		58 849	55 614
Aktuella skatteskulder		6 016	6 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	236 982	214 773
Summa kortfristiga skulder		10 608 768	8 336 601
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 714 885	13 408 110

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-518 023	-78 239
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		447 028	446 858
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-70 995	368 619
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-44 344	-4 035
Förändring av kortfristiga skulder		24 551	-27 860
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-90 788	336 724
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån/amortering av lån		-199 752	-299 752
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-199 752	-299 752
Årets kassaflöde		-290 540	36 972
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 017 397	980 425
Likvida medel vid årets slut		726 857	1 017 397

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2013:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

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.

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 2023.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 40 år. Avskrivning 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 2,4 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 888 324 kr (fg år 2 888 324 kr).

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 704 426	1 653 686
Hysesintäkter	3 744	3 744
	1 708 170	1 657 430

I föreningens årsavgifter ingår bostadsrätters kostnader för värme, el, vatten, sophantering, abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift	2 626	8 456
Pantförskrivningsavgift	2 940	6 237
Erhållna bidrag Elstöd	20 463	0
Övriga intäkter	3 898	472
	29 927	15 165

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	2 352	14 590
Reparationer, Värme	1 641	2 636
Reparationer hissar	19 150	18 647
Reparationer av byggnader utvändigt	0	4 892
Reparation av markytor	0	2 238
Reparation försäkringsärende	27 205	2 750
Reparationer el/tele/tv	28 234	0
	78 582	45 753

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Planerat UH bostäder	0	114 625
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	313 845	0
	313 845	114 625

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	139 481	126 532
El	73 607	68 313
Uppvärmning	294 739	252 159
Vatten	125 602	104 791
Sophämtning	35 120	34 447
Övriga avgifter	139 950	135 653
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	38 935	0
	847 434	721 895

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	84 401	80 698
Revisionsarvoden	11 550	10 686
Övriga kostnader	25 998	47 341
	121 949	138 725

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	74 300	75 900
Ersättningar till övriga förtroendevalda	4 000	2 000
	78 300	77 900
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	23 026	24 475
	23 026	24 475
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	101 326	102 375

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 986 018	18 986 018
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 986 018	18 986 018
Ingående avskrivningar	-6 727 401	-6 280 543
Årets avskrivningar	-447 028	-446 858
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 174 429	-6 727 401
Mark	20 000	20 000
Utgående värde mark	20 000	20 000
Bokfört värde byggnader och mark	11 831 589	12 278 617
Taxeringsvärden byggnader	20 800 000	20 800 000
Taxeringsvärden mark	17 200 000	17 200 000
	38 000 000	38 000 000

Not 10 Andelar

	Anskaffn. värde	Bokfört värde
Namn		
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	63 601	42 754
Kortfristiga fordringar hos anställda	15 894	0
	79 495	42 754

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 382	68 843
Upplupna ränteintäkter	3 064	0
	76 446	68 843

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	3 497 679	3 503 304
Avsättning	180 000	109 000
Ianspråktagande	-313 845	-114 625
	3 363 834	3 497 679

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	11 621 000	11 621 000
	11 621 000	11 621 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

10 306 921 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 armoreringen under året för den totala skulden är 199 752 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 9 683 161 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	10 306 921	8 059 305
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	0	2 447 368
	10 306 921	10 506 673

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB Bolån	0,66	2023-09-28	0	2 249 680
SEB Bolån	1,52	2023-04-28	0	1 241 131
SEB Bolån	0,65	2023-06-28	0	1 162 500
SEB Bolån	1,10	2024-02-28	441 736	446 488
SEB Bolån	0,55	2023-03-28	0	1 813 742
SEB Bolån	0,69	2023-09-28	0	1 467 500
SEB Bolån	3,65	2024-06-28	2 005 632	2 125 632
SEB Bolån	4,86	2024-09-28	2 219 680	0
SEB Bolån	4,42	2024-04-28	1 216 131	0
SEB Bolån	4,95	2024-06-28	1 150 000	0
SEB Bolån	4,35	2024-03-28	1 813 742	0
SEB Bolån	4,86	2024-09-28	1 460 000	0
			10 306 921	10 506 673

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	3 823	1 269
Övriga upplupna kostnader	95 036	72 754
Förutbetalda hyror och avgifter	138 123	140 751
	236 982	214 774

Malmö den

Christoffer Kling
Ordförande

Henric Lellky
Ledamot

Rasmus Håkansson
Ledamot

Roland Larsen
Ledamot

Jan Roos
Ledamot

Oscar Bäck
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Madeleine Hejde
Intern revisor
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vapensmeden i Malmö, org.nr. 746000-5247

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vapensmeden i Malmö för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vapensmeden i Malmö för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den / 2024

.....
Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

CHRISTOFFER KLING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 22:01:32



RASMUS HÅKANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 13:23:56



OSCAR BÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 08:15:43



ROLAND LARSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 21:16:26



HENRIC LELLYK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 11:18:52



JAN ROOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 22:13:13



MADELEINE HEJDE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 20:55:09



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:58:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MADELEINE HEJDE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 20:56:47



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:58:06



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 föreningsstämman 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.