



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Sparvhöken i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sparvhöken i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5783 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sparvhöken 1	1944-07-25	1945
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
2	lokaler (hyresrätt)	36
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2073
Totalt 44 objekt		2109

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 18 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Leif Svenssen	Ordförande	2016-06-08	
Anne-Maj Andersson	Ledamot	2017-06-27	
Annette Ruppel	Ledamot	2016-06-08	
Akbar Malekpour	Ledamot	2016-06-08	
Stefan Johansson	Ledamot	2020-05-19	
Elisabeth Almer	Suppleant	2020-05-19	
Kristina Åkesson	Suppleant	2020-05-19	2023-05-17
René Warnecki Persson	Suppleant	2023-05-17	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leif Svenssén, Annette Ruppel och Stefgan Johansson (pga avflytt).

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anne-Maj Andersson, Annette Ruppel och Leif Svensson.

Revisorer har varit: Patrick Afsén och Annette Sköld valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Mensur Zahirovic (sammankallande) och Martin Segorp, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-14. På stämman deltog 16 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

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 2023-04-20.

Årsavgiften förändrades från 1 januari 2023 med +6% och kommer att ändras från 1 april 2024 med +4%.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.
Byte av entrédörrar samt målning av trappuppgångarna och nya anslagstavlor.
Planering är målning av källautrymme, gångar, tvättstuga och torkrum skall göras under 2024.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2023-04-20. Vid besiktning framkom att vi fortsätter att följa underhållsplanen som årligen uppdateras.

Förvaltning

Leverantör	Avtal
HSB Malmö	Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning, underhållsplan.
Klågerups Mark & Fastighetsservice	Teknisk förvaltning
E.ON	Värmesystem
Tele2	Kabel TV
Ownit	Bredband
Länsförsäkringar	Försäkring
ClockRent	Trappstädning
Avarn Security	Jour 010-22 22 000

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Uteplats uppfräschad, nytt underlag med trädäck
2021	Gemensamhets El installerad till alla boende
2021	Huvar/skydd uppsatta på våra skorstenar.
2020	Bredband installerat till alla boende
2018	Pergola byggd på gården
2017	Möteslokal iordningsställs
2016	Gårdsprojekt
2015	Byte av radiatorventiler
2014	Relining
2014	Nya maskiner till tvättstuga och torkrum
2013	Renovering av tvättstuga
2012	Värmecentral
2006	Gräsmattan jämnades ut
1998	Omputsning av fasad
1998	Elstammar
1998	Nya balkonger och omläggning av tak

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

År 2024	Rensning av avloppsledningar
År 2025	Byte av expansionskärl
År 2026	Byte av fönsterbalkar, omfogning av tegelfogar, byte av stuprör och hängrännor. Lagning av balkongplattor. Inhyrning av fasadställningar till detta.
År 2027	Ingen planering av något större underhåll.
År 2028	Byte av värmeväxlare

Underhållsåtgärderna är enligt den upprättade underhållsplanen men kan ändras vid genomgång och uppdatering av underhållsplanen som sker en gång per år.

Kommentar till årets resultat

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 818 298 kr vilket beror på att föreningen bytt entréer under 2023. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 174 kr/m².

För att möta det ökade driftskostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter med 4 % fr o m 1 april 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	174	167	187	98	296
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	366	306	292	243	247
Årsavgifter, kr/kvm	974	878	851	831	831
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	98	98	97	95
Totala intäkter, kr/kvm	1 006	877	857	844	860
Nettoomsättning, tkr	2 034	1 834	1 776	1 735	1 739
Resultat efter finansiella poster, tkr	-42	218	216	7	420
Soliditet, %	86	87	83	89	91

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	58 131	0	0	58 131
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 254 420	0	-242 725	1 011 695
S:a bundet eget kapital, kr	1 312 551	0	-242 725	1 069 826
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 055 027	218 074	242 725	2 515 826
Årets resultat, kr	218 074	-218 074	-42 019	-42 019
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 273 101	0	200 706	2 473 807
S:a eget kapital, kr	3 585 652	0	-42 019	3 543 633

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 127 000 kr samt ianspråktagande skett med 369 725 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	2 273 101
Årets resultat, kr	-42 019
Reservation till underhållsfond, kr	-127 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	369 725
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 473 807

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 473 807

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

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-312022-01-01
-2022-12-31**Rörelsens intäkter**

Omsättning

2

2 034 083

1 834 406

Övriga intäkter

3

181 254

14 235

2 215 337**1 848 641****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-45 001

-57 275

Planerat underhåll

5

-369 725

-33 342

Fastighetsavgift/skatt

-67 557

-63 983

Driftskostnader

6

-1 204 254

-1 067 301

Övriga kostnader

7

-317 621

-183 624

Personalkostnader

8

-147 650

-128 698

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-112 120

-101 535

-2 263 928**-1 635 758****Rörelseresultat****-48 591****212 883****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

6 572

5 192

6 572**5 192****Årets resultat****-42 019****218 074**

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	2 934 704	2 253 429
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	63 799
		2 934 704	2 317 228
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		2 935 204	2 317 728
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		796 587	814 885
Övriga fordringar	12	143 312	79 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	220 489	101 230
		1 160 388	995 137
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	0	800 000
		0	800 000
Summa omsättningstillgångar		1 160 388	1 795 137
SUMMA TILLGÅNGAR		4 095 592	4 112 865

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 131	58 131
Fond för yttre underhåll	15	1 011 695	1 254 420
		1 069 826	1 312 551
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 515 826	2 055 027
Årets resultat		-42 019	218 074
		2 473 807	2 273 101
Summa eget kapital		3 543 633	3 585 652
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	16	169 190	155 968
Aktuella skatteskulder		7 487	5 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	375 282	366 013
Summa kortfristiga skulder		551 959	527 213
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 095 592	4 112 865

Kassaflödesanalys

Not

**2023-01-01
-2023-12-31****2022-01-01
-2022-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-42 019

218 074

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

112 120

101 535

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****70 101****319 609****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-183 548

-1 890

Förändring av kortfristiga skulder

24 744

-158 801

Kassaflöde från den löpande verksamheten**-88 703****158 918****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-729 595

-63 799

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-729 595****-63 799****Årets kassaflöde****-818 298****95 119****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 614 885

1 519 767

Likvida medel vid årets slut**796 587****1 614 886**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 46 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 1,27 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 898 724	1 756 926
Hysesintäkter	14 796	15 147
Intäkter IMD el	120 563	62 333
	2 034 083	1 834 406

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
El stöd	62 303	0
Övriga intäkter	26 081	14 235
Försäkringsersättningar	92 870	0
	181 254	14 235

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Löpande underhåll av bostäder	3 094	19 700
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	9 031	0
Löpande underhåll tvättutrustning	27 429	5 100
Löpande underhåll av installationer	3 538	0
Löpande underhåll Va/sanitet	0	12 940
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	0	8 906
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	1 869
Löpande underhåll av markytor	1 909	8 762
	45 001	57 277

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Periodiskt underhåll tvättstugeutrustning	0	33 342
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	369 725	0
	369 725	33 342

Periodiskt underhåll gemensamma utrymme avser trapphusmålning.

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	255 779	223 726
El	166 208	146 475
Uppvärmning	475 465	404 447
Vatten	131 232	95 361
Sophämtning	34 889	34 155
OVK	0	35 950
Övriga avgifter	140 680	127 188
	1 204 253	1 067 302

I posten "Övriga avgifter" ingår kostnader för bredband, Kabel-TV, försäkring, servicekostnader för fördelningsmätning mm.

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	95 086	87 155
Revisionsarvoden	12 875	10 500
Övriga kostnader	209 660	85 969
	317 621	183 624

I posten "Övriga kostnader" ingår kostnader som pantsättnings- och överlåtelseavgifter, juridiska tjänster, medlemsavgift till HSB mm.

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	105 000	103 000
Ersättningar till övriga förtroendevalda	18 500	6 000
	123 500	109 000
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	24 150	19 698
	24 150	19 698
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	147 650	128 698

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 031 455	8 031 455
Årets investeringar nya entréer	729 595	0
Överfört från pågående arbete (nya entréer)	63 799	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 824 849	8 031 455
Ingående avskrivningar	-5 850 726	-5 749 191
Årets avskrivningar	-112 120	-101 535
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 962 846	-5 850 726
Mark	72 700	72 700
Utgående värde mark	72 700	72 700
Bokfört värde byggnader och mark	2 934 703	2 253 429
Taxeringsvärden byggnader	24 271 000	24 271 000
Taxeringsvärden mark	20 600 000	20 600 000
	44 871 000	44 871 000
Bokfört värde byggnader	2 862 004	2 180 729
Bokfört värde mark	72 700	72 700
	2 934 704	2 253 429

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 799	
Nya entréer	0	63 799
Överfört till byggnader och mark (nya entréer)	-63 799	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	63 799
Utgående redovisat värde	0	63 799

Not 11 Andelar

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

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	143 312	79 022
	143 312	79 022

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	1 785
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	177 072	78 911
Upplupna intäkter el	43 417	20 534
	220 489	101 230

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	0	800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	800 000
Utgående redovisat värde	0	800 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 254 420	1 176 762
Avsättning	127 000	111 000
Ianspråktagande	-369 725	-33 342
	1 011 695	1 254 420

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	4 466 000	4 466 000
	4 466 000	4 466 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	161 604	164 317
Upplupen värme	66 962	59 293
Upplupen el	18 444	19 164
Övriga upplupna kostnader	128 272	123 239
	375 282	366 013

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Leif Svenssén
Ordförande

Stefan Johansson

Akbar Malekpour

Annette Ruppel

Anne-Maj Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Afsén
av föreningen utsedd revisor

Anette Sköld
av föreningen utsedd revisor

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB av
HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sparvhöken i Malmö, org.nr. 746000-5783

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 31a december 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. Revisoremas 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 Sparvhöken i Malmö för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Patrik Afsén
Av föreningen vald revisor

Anette Sköld
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

LEIF SVENSSÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 10:23:59



AKBAR MALEKPOUR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 14:32:10



STEFAN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 10:40:48



ANNETTE RUPPEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 15:34:52



ANNE-MAJ ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 15:52:51



ANETTE SKÖLD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 10:45:33



PATRICK AFSÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 18:28:18



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 11:47:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANETTE SKÖLD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 10:50:52



PATRICK AFSÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 18:30:14



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 11:47:38



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 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.