



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Vesslan i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Vesslan i Malmö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen 1 juni klockan 19:00

Lokal: Vi kommer att vara på Fröet (ingång från gården). I samband med att stämman avslutas så dukar vi traditionsenligt upp med lite mat och dryck.

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen, till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Vesslan i Malmö
Org nr 746000-5320

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 2022-12-31

föreningens 84:a verksamhetsår

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1939 på fastigheten Vesslan 18 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Nikolaigatan 4, Möllevångsgatan 27 samt Södra Förstadsgatan 79 i Malmö.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg- Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	36
2	80
3	11
4	4
5	3
Summa	134
Lokaler, bostadsrätt	11
Lokaler, hyresrätt	7
Garage platser	114

Total lägenhetsyta 7430 kvm

Total lokalyta 3945 kvm.

Lägenheternas medelyta 55,44 kvm.

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

2015 Avloppsrenovering relining med ”strumpmetoden.

2017-2018 Nya insatsrör i fläktkanalerna.

2019-2020 Renovering av garage, nytt tätskikt mellan gård och garage och en ny innegård.

2021 Renovering föreningens kontor.

2021 Montering av säkerhetsvajer på taken.

2021-2022 Renovering av trappuppgångar, målning, samt slipning av terrazzogolv.

2021 Nytt låssystem installerat i hela fastigheten.

2021 Nytt bokningssystem till tvättstugor och bastu installerat.

2021 Belysningen i trappuppgångar har bytts ut till ny energieffektiv ljudstyrd belysning.

2021-2022 Byte belysning på vindar och i källargångar till energieffektiv rörelsestyrd belysning.

2021 Målning av passagen mellan gården och Södra Förstadsgatan.

2021 Byte av belysning till effektivare, energisnålare armaturer i passagen till S Förstadsgatan.

2022 Byte garageport.

2022 Omläggning av en del av taket på låghusen, och flytt av brunnar.

2022 Montering av livlinefästen på lågtaken .

2022 Renovering och iordningställande av gästlägenhet.

2022 Renovering av bastu.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni 2022
Närvarande var 32 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Fredrik Grytberg
Vice ordförande	Elisabeth Niskakari
Sekreterare	Kajsa Ekelund
Studieorganisatör	Mathias Persson
Ledamot	Christian Ekelund
Ledamot	Peter Johansson
Utsedd av HSB	Ingemar Hägerfjord
Suppleant	Minh Tuan Le
Suppleant	Gunilla Cox

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna, Elisabet Niskakari, Peter Johansson samt Kajsa Ekelund samt suppleanten Minh Le. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Elisabeth Niskakari, Mathias Persson, Kajsa Ekelund och Fredrik Grytberg.

Revisorer

Ordinarie revisorer Bo Sturesson och Frida Olofsson Revisorssuppleant Vakant. Revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Erik Johansson, Stellan Oskarsson och Petronella Roos.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Peter Johansson och Mathias Persson

Förvaltare

HSB, Johanna Möller och Linnea Råbratt, samarbetet med HSB gällande förvaltning avslutades i september.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Målningsarbete och renovering av trappuppgångar.

Byte belysning på vindar och i källargångar till energieffektiv rörelsestyrd belysning.

Omläggning av en del av taket på låghusen, och flytt av brunnar.

Byte garageport.

Montering av livlinefästen på lågtaken .

Renovering och iordningställande av gästlägenhet.

Renovering av bastu.

.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har gjorts löpande under året. Styrelsen har konstaterat att fastigheten är i gott skick men att det alltid fordras underhåll och renoveringar.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Renovering av hissar i trappuppgångar på Möllevångsgatan.

Byte av grinden mot gården vid Nikolaigatan.

Flytta tvättstuga från vinden på Södra Förstadgatan ner till källaren.

Se över brandskydd i tvättstugor, på vindar, bastu, garage och andra utrymmen.

Statusbesiktning av balkonggolv och renovering vid behov.

Byta fönster, balkongräcken och entrépartier på hela fastigheten.

Planerade åtgärder ska finansieras med sparad kapital och banklån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 660 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Det gjordes en höjning av avgifterna 2020-01-01 för åren sedan dess så har bedömningen varit att någon höjning inte har behövts men på grund av förändrade räntekostnader och förändrat kostnadsläge när det gäller värme, vatten, sopor, el med mera så beslutades efter analys och budgetarbete tillsammans vår ekonom på HSB om en höjning med 12% från januari 2023.

Styrelsen gör tillsammans med ekonomen på HSB föreningens budget, bland annat med underhållsplanen som underlag
Därefter så görs bedömning om det finns behov av avgiftshöjning.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 334 056 kr. Under året har föreningen amorterat 393 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 74 år.

Kommentarer till Årets resultat

Styrelsen anser att ekonomin är god och vi ser kontinuerligt över kostnaderna för löpande drift och för underhåll. Överskott på avräkningskontot placeras aktivt i bunden inlåning för att få bättre ränteinkomster på kapital.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Inga

Väsentliga avtal

I september så avslutades avtalet för förvaltning och fastighetsskötsel med HSB då det inte fungerade på det sätt som de utlovat och missnöjet hos såväl medlemmar som styrelse var stort. Från och med september så har vi haft Ulf Nilsson, Uniga AB som fastighetsskötare och reparatör, tillfälligt så delar styrelseledamöter på förvaltaruppgifterna i väntan på att vi har en annan lösning.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Inga

Medlemsinformation

Under året har 15 lägenhetsöverlåtelse och 2 lokalöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 156 medlemmar (157 föregående år). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	11 514	9 821	9 758	9 388	9 453
Rörelsens kostnader	-11 948	-8 698	-7 569	-6 965	-6 839
Finansiella poster, netto	-275	-155	-162	-120	-159
Årets resultat	-709	968	2 027	2 303	2 458
Likvida medel & fin placeringar	7 140	10 131	6 294	13 417	13 659
Skulder till kreditinstitut	29 334	29 727	23 120	23 489	23 882
Fond för yttre underhåll	10 217	11 135	10 944	10 669	10 194
Balansomslutning	64 038	65 574	57 153	56 980	52 661
Fastigheternas taxeringsvärde	169 400	169 600	169 600	169 600	127 200
Soliditet %	49	49	55	51	51
Räntekostnad kr/kvm	25	14	15	19	20
Låneskuld kr/kvm	2 579	2 614	1 729	2 065	2 100
Avgift kr/kvm	660	660	660	641	641

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppl. avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	236 526	597 390	11 135 041	19 338 676	968 094	32 275 727
Avsättning år 2022 yttre fond			584 000	-584 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-1 502 398	1 502 398		0
Disposition av föregående års resultat:				968 094	-968 094	0
Öresutjämning					-1	-1
Årets resultat					-709 031	-709 031
Belopp vid årets utgång	236 526	597 390	10 216 643	21 225 168	-709 032	31 566 695

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	21 225 167
årets förlust	-709 031
	20 516 136

disponeras så att	
i ny räkning överföres	20 516 136
	20 516 136

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	9 263 892	9 184 378
Övriga intäkter	3	2 250 197	636 401
		11 514 089	9 820 779
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 838 517	-701 233
Planerat underhåll	5	-1 502 398	-468 693
Fastighetsavgift/skatt		-537 546	-541 506
Driftskostnader	6	-4 141 468	-3 865 915
Övriga kostnader	7	-1 066 059	-1 197 849
Personalkostnader	8	-504 770	-475 206
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 357 726	-1 447 755
		-11 948 484	-8 698 157
Rörelseresultat		-434 395	1 122 622
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 718	6 392
Räntekostnader och liknande resultatposter		-282 355	-160 921
		-274 637	-154 529
Årets resultat		-709 031	968 094

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	56 331 191	33 619 917
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	21 375 047
		56 331 191	54 994 964
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	791	791
		791	791
Summa anläggningstillgångar		56 331 982	54 995 755
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 740	2 949
Avräkningskonto HSB Malmö		7 137 747	10 127 992
Övriga fordringar	12	51 932	29 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	511 581	414 674
		7 703 000	10 575 147
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Egen Brf kortvarigt bruk		1	1
		1	1
<i>Kassa och bank</i>		2 939	2 939
Summa omsättningstillgångar		7 705 940	10 578 087
SUMMA TILLGÅNGAR		64 037 922	65 573 842

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		236 526	236 526
Uppåtelseavgifter		597 390	597 390
Fond för yttre underhåll	14	10 216 643	11 135 041
		11 050 559	11 968 957
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		21 225 167	19 338 676
Årets resultat		-709 031	968 094
		20 516 136	20 306 770
Summa eget kapital		31 566 695	32 275 727
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	5 505 794	10 856 138
Summa långfristiga skulder		5 505 794	10 856 138
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	23 828 262	18 870 918
Leverantörsskulder		846 386	1 425 877
Aktuella skatteskulder		0	59 850
Övriga skulder	18	58 592	45 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 232 193	2 039 720
Summa kortfristiga skulder		26 965 433	22 441 977
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 037 922	65 573 842

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-709 031	968 094
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 357 726	1 447 755
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 648 695	2 415 849
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-113 685	11 968
Förändring av kortfristiga skulder	-433 888	845 271
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 101 122	3 273 088
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3 698 367	-6 043 003
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 698 367	-6 043 003
Finansieringsverksamheten		
Upptagna/amortering av lån	-393 000	6 607 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-393 000	6 607 000
Årets kassaflöde	-2 990 245	3 837 085
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	10 130 931	6 293 846
Likvida medel vid årets slut	7 140 686	10 130 931

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.

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 2022.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 47 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 % samt 5% markanläggning.

Kassaflödeanalys

Kassaflödeanalysen är upprättad enligt indirekta metoden.

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 11 362 485 kr (fg år 11 362 485 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	4 906 080	4 906 080
Årsavgifter lokaler	2 089 560	2 089 560
Hysesintäkter	2 268 252	2 188 738
	9 263 892	9 184 378

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Årsavgift el	536 713	567 303
Övriga intäkter	1 713 484	69 098
	2 250 197	636 401

Not 4 Reparationer

	2022	2021
Löpande underhåll	77 030	58 085
Löpande underhåll av bostäder	0	2 570
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	27 438	0
Löpande underhåll tvättutrustning	32 860	58 622
Löpande underhåll av installationer	68 535	63 872
Löpande underhåll Va/sanitet	88 575	168 568
Löpande underhåll värme	2 617	10 804
Löpande underhåll ventilation	36 379	61 609
Löpande underhåll el	18 304	43 361
Löpande underhåll tele/TV/	0	11 467
Löpande underhåll av markytor	0	16 607
Löpande underhåll av garage och p-platser	5 605	0
Försäkringsskador	1 426 561	199 819
Löpande underhåll hissar	54 613	5 850
Öresutjämning	0	-1
	1 838 517	701 233

Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Periodiskt underhåll	0	1 609
Periodiskt underhåll ventilation	45 572	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	124 208	226 734
Periodiskt underhåll garage och p-plats	293 609	0
Planerat underhåll övrigt	0	91 596
Öresutjämning	0	-1
Periodisk underhåll gemensamma utrymmen	945 759	148 755
Planerat UH el/tele	53 673	0
Planerat UH hissar	39 577	0
	1 502 398	468 693

Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	942 399	776 730
El	830 022	718 029
Uppvärmning	1 514 450	1 592 534
Vatten	395 099	323 774
Sophämtning	172 520	180 402
Övriga avgifter(avser försäkring, kabel TV, bredband mm)	286 978	274 445
Öresutjämning	0	1
	4 141 468	3 865 915

Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	368 678	416 474
Revisionsarvoden	14 903	14 575
Övriga kostnader	682 478	766 800
	1 066 059	1 197 849

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	191 425	189 379
Revisorsarvode	34 450	34 100
Löner och andra ersättningar	158 501	137 352
	384 376	360 831
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	120 394	114 375
	120 394	114 375
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	504 770	475 206

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 562 587	59 562 587
Årets investeringar/ garage, miljöhus, trapphusrenovering	13 194 200	0
Årets investering markanläggning	11 874 800	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 631 587	59 562 587
Ingående avskrivningar	-26 142 670	-24 694 915
Årets avskrivningar	-1 763 986	-1 447 755
Årets avskrivningar markanläggningar	-593 740	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 500 396	-26 142 670
Mark	200 000	200 000
Utgående värde mark	200 000	200 000
Bokfört värde byggnader och mark	56 331 191	33 619 917
Taxeringsvärden byggnader	98 800 000	89 800 000
Taxeringsvärden mark	70 600 000	79 800 000
	169 400 000	169 600 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 375 047	15 332 045
Årets investeringar	3 693 953	6 043 002
Omklassificeringar till byggnad	-25 069 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	21 375 047
Utgående redovisat värde	0	21 375 047

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	291	291
	791	791

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	46 110	29 532
Mervärdeskatt	1 409	0
Övriga fordringar	4 413	0
	51 932	29 532

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	511 581	414 674
	511 581	414 674

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	11 135 041	10 943 734
Avsättning	584 000	660 000
Ianspråktagande	-1 502 398	-468 693
	10 216 643	11 135 041

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	35 289 600	35 289 600
	35 289 600	35 289 600

Not 16 Skulder till kreditinstitut

23 828 262 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 393 000 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	23 828 262	18 870 918
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	5 505 794	10 856 138
	29 334 056	29 727 056

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek	1,00	2023-11-15	2 031 844	2 115 844
Nordea Hypotek	0,98	2023-01-23	3 249 500	3 346 500
Nordea Hypotek	2,25	2023-10-19	4 082 468	4 128 468
Nordea Hypotek	0,64	2024-08-21	5 574 794	5 643 794
Nordea Hypotek	2,66	2023-08-17	7 395 450	7 492 450
Nordea Hypotek	2,88	2023-11-28	7 000 000	7 000 000
			29 334 056	29 727 056

Not 18 Övriga korftfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	17 040	0
Lagstadgade sociala avgifter	17 847	0
Inre fond	23 706	24 489
Moms	0	21 123
Öresutjämning	-1	0
	58 592	45 612

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	65 007	19 061
Förutbetalda hyror och avgifter	1 334 044	1 237 168
Övriga upplupna kostnader	833 142	783 493
Öresutjämning	0	-2
	2 232 193	2 039 720

HSB Brf Vesslan i Malmö
Org.nr 746000-5320

Malmö den 2023-05-10

Fredrik Grytberg

Elisabeth Niskakari

Mathias Persson

Peter Johansson

Christian Ekelund

Kajsa Ekelund

Ingemar Hägerfjord

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-12

Valon Gashi
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Sturesson
av föreningen utsedd revisor

Frida Olofsson
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vesslan i Malmö, org.nr. 746000-5320

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vesslan i Malmö för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 31 december 2022 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 Vesslan i Malmö för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö 2023-05-12

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Sturesson
Av föreningen vald revisor

Frida Olofsson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

[illegible]

[illegible]

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

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

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