



ÅRSREDOVISNING

1/5 2021 – 30/4 2022

**HSB
BRF KONDUKTÖREN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Konduktören i Malmö
Org nr 769633-7133

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2021-05-01 2022-04-30

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.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö. Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 2020 på fastigheten Spiggan 1 som föreningen innehar med äganderätt. Årsredovisning är upprättad i SEK.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	7
2	27
3	16
4	5
Totalt:	55
Lokaler, hyresrätt	1
Total lägenhetsyta	3 330 kvm
Total lokalyta	65 kvm

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13/10 2021

Närvarande var 22 röstberättigade medlemmar, varav 1 genom ombud.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande: Jonny Zachrison

Sekreterare: Mikael Frohm

Ledamot: Maria Nordlund

Ledamot: Marcus Johansson

Ledamot: Niklas Olsson avgick 31:e mars

Ledamot: Bengt Skånhamre startade 1:e april

Suppleant: Magdalena Signäs

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Maria Nordlund, Marcus Johansson och Bengt Skånhamre samt suppleant Magdalena Signäs. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Mikael Frohm Jonny Zachrison, Maria Nordlund och Bengt Skånhamre.

Revisorer

Len Albertsson, Emelie Pettersson revisorssuppleant samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Katarina Bohlin och Clara Brodin.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Mikael Frohm

Vicevärd

Maximillian Ekman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Installation av fler laddplatser till Elbilar.

Planerade åtgärder ska finansieras med: Bidrag från Naturvårdsverket samt egen kassa.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 692 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022/2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2022-05-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år, samt för att följa med rådande inflation.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 37 810 000 kr. Under året har föreningen amorterat 600 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 58 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Byte av kontoplan

Under 2021 har HSB Malmö bytt kontoplan. Den började gälla fr o m mitten av november månad 2021 men hela året är översatt till ny kontoplan. Detta betyder t ex att konto kan har fått nytt nummer, ev. ändrad text, konto kan ha slagits ihop men även att vissa konto är oförändrade. I årsredovisningen har även föregående år migrerats för att möjliggöra jämförelse mellan åren.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

I månadsskiftet Mars/april slutade Niklas Olsson på HSB
HSB ersatte då honom med Bengt Skånhamre

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 79 medlemmar (81 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)	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	3 118	1 410	142
Rörelsens kostnader	-3 008	-1 587	-153
Finansiella poster, netto	-387	-190	10
Likvida medel och fin placeringar	1 380	1 070	2 393
Skulder till kreditinstitut	37 800	38 410	126 189
Fond för yttre underhåll	314	157	0
Balansomslutning	153 086	153 957	129 208
Fastigheternas taxeringsvärde	105 221	77 618	29 588
Soliditet %	75	75	0
Räntekostnad kr/kvm	115	61	0
Låneskuld kr/kvm	11 137	11 535	0
Avgift kr/kvm	692	284	0

2020/21 avser 5 månader.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	88 250 000	27 040 000	157 000	-172 650	-367 125	114 907 225
Disposition av föregående års resultat:				-367 125	367 125	0
Årets avsättning			157 000	-157 000		0
Årets resultat					-276 836	-276 836
Belopp vid årets utgång	88 250 000	27 040 000	314 000	-696 775	-276 836	114 630 389

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-696 775
årets förlust	-276 836
	-973 611
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-973 611
	-973 611

Resultaträkning

	Not	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 106 931	1 202 355
Övriga rörelseintäkter	3	11 386	207 814
Summa rörelseintäkter		3 118 317	1 410 169
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 500 451	-666 366
Övriga externa kostnader	5	-414 181	-152 574
Personalkostnader	6	-21 027	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 072 143	-768 557
Summa rörelsekostnader		-3 007 802	-1 587 497
Rörelseresultat		110 515	-177 328
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 949	14 410
Räntekostnader och liknande resultatposter		-391 300	-204 207
Summa finansiella poster		-387 351	-189 797
Årets resultat		-276 836	-367 125

Balansräkning	Not	2022-04-30	2021-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	151 562 926	152 635 069
Summa materiella anläggningstillgångar		151 562 926	152 635 069
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		151 563 426	152 635 569
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 638	397
Övriga fordringar		490 599	1 217 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	121 466	103 758
Summa kortfristiga fordringar		622 703	1 321 332
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		900 000	0
Summa kortfristiga placeringar		900 000	0
Summa omsättningstillgångar		1 522 703	1 321 332
SUMMA TILLGÅNGAR		153 086 129	153 956 901

Balansräkning	Not	2022-04-30	2021-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		88 250 000	88 250 000
Upplåtelseavgift		27 040 000	27 040 000
Fond för yttre underhåll		314 000	157 000
Summa bundet eget kapital		115 604 000	115 447 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-696 775	-172 650
Årets resultat		-276 836	-367 125
Summa fritt eget kapital		-973 611	-539 775
Summa eget kapital		114 630 389	114 907 225
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	24 810 000	25 210 000
Summa långfristiga skulder		24 810 000	25 210 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	13 000 000	13 200 000
Leverantörsskulder		110 196	95 574
Skatteskulder		66 390	179 240
Övriga skulder		37 187	24 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	431 967	340 740
Summa kortfristiga skulder		13 645 740	13 839 676
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 086 129	153 956 901

Kassaflödesanalys

Not	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-276 836	-367 125
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 072 143	768 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	795 307	401 432
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	109 890	4 313 044
Förändring av kortfristiga skulder	6 064	-42 247 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten	911 261	-37 533 186
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-600 000	38 410 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	38 410 000
Årets kassaflöde	311 261	876 814
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 069 642	192 828
Likvida medel vid årets slut	1 380 903	1 069 642

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2.

Föreningen har under året övergått från K3-regelverket till K2-regelverket, då detta gör en mer rättvissande bild gällande den ekonomiska livlängden på föreningens fastighet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inventarie

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Övriga tillgångar och skulder

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

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 2021/2022.

Kassaflödanalys

Kassaflödanalysen är upprättad enligt indirekta metoden.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Årsavgifter bostäder	2 302 881	944 463
Hyror lokaler	91 978	29 632
Hyror garage och parkeringsplatser	349 826	73 533
Övrigt	362 246	154 726
Öresutjämning	0	1
	3 106 931	1 202 355

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Övriga intäkter ej moms	11 386	207 814
	11 386	207 814

Not 4 Driftskostnader

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Uppvärmning	157 773	195 672
Elavgifter för drivkraft och belysning	198 079	91 379
Vatten	107 995	36 099
Sophämtning	86 416	32 215
Förvaltareavtal	0	49 580
Kombinationsavtal fastighetsservice	420 158	109 028
Fastighetsförsäkringar	41 527	16 946
Övrigt*	305 645	36 643
Fastighetsskatt	31 090	39 360
Reparation	151 768	59 444
	1 500 451	666 366

*Övriga kostnader avser serviceavtal, bevakning, brandskydd och bredband.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Pantförskrivningsavgift	1 905	35 009
Revisionsarvoden	10 195	13 283
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	114 922	37 188
Övriga externa tjänster	44 508	18 038
Förvaltaravtal	150 608	0

Övriga kostnader *	92 042	49 056
Öresutjämning	1	
	414 181	152 574

*Övriga kostnader avser förbrukningsinventarier, överlåtelseavgift, föreningstämma och medlemsavgift.

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	16 000	0
Sociala kostnader och pensionskostnader	5 027	0
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	21 027	0

Not 7 Byggnader och mark

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	153 403 626	25 050 000
Överfört från Pågående	0	128 353 626
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 403 626	153 403 626
Ingående avskrivningar	-768 557	0
Årets avskrivningar	-1 072 143	-768 557
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 840 700	-768 557
Utgående redovisat värde	151 562 926	152 635 069
Taxeringsvärden byggnader	82 565 000	56 530 000
Taxeringsvärden mark	22 656 000	21 088 000
	105 221 000	77 618 000
Bokfört värde byggnader	126 512 926	127 585 069
Bokfört värde mark	25 050 000	25 050 000
	151 562 926	152 635 069

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-04-30	2021-04-30
Upplupna ränteutgifter	121 466	103 758
	121 466	103 758

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-04-30	2021-04-30
Fastighetsinteckning	38 410 000	38 410 000
	38 410 000	38 410 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

13 000 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristig. Finansiering är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringar under året för den totala skulden är 600 000 kr. Beräknad skuld om 5 år beräknas till 34 810 000 kr.

	2022-04-30	2021-04-30
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	13 000 000	13 200 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	24 810 000	25 210 000
	37 810 000	38 410 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-04-30	2021-04-30
Beräknat arvode för revision	9 945	9 500
Upplupna räntekostnader-lån	74 267	41 290
Övrigt	347 755	295 440
	431 967	346 230

Malmö 2022-09-05

Maria Nordlund

Marcus Johansson

Bengt Skånhamre

Jonny Zachrison

Mikael Frohm

HSB Brf Konduktören i Malmö
Org.nr 769633-7133

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-09-07

Carl Fagergren
BoRevision AB

Len Albertsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Konduktören i Malmö, org.nr. 769633-7133

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Konduktören i Malmö för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30.

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 30 april 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt 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 Konduktören i Malmö för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30 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.

Digitalt signerad av 2022-09-07

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Len Albertsson
Av föreningen vald revisor



- Rensa bort cyklar i garaget. Styrelsen yrkar **avslag** till motionen med förklaringen att styrelsen inte kan se att behovet finns.
- Brf ta hand om garaget själv. Styrelsen yrkar **avslag** till motionen med motiveringen att det inte finns möjlighet för Brf Konduktören att sköta garaget själv. Garaget ägs av en gemensamhetsanläggning som i sin tur ägs av HSB Brf Konduktören och HSB Sundsfastigheter tillsammans.

Och ifall motionären i stället avser att det är själva parkeringsuthyrningen som ska skötas av föreningen själv, så yrkar styrelsen **avslag** även i denna del. Motiveringen är att det redan finns en fungerande rutin samt tecknat avtal med Aimo Park att sköta uthyrningen. Och det är i styrelsens mening att det varken skulle bli bättre eller billigare att sköta uthyrningen i egen regi.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

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

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

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