



ÅRSREDOVISNING

1/5 2021 – 30/4 2022

**HSB
BRF ATLETEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Brf Atleten i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-05-01 - 2022-04-30.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen bildades 2018-05-24

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningen har byggt och förvärvat 121 bostadslägenheter i flerbostadshus samt därtill hörande komplementbyggnader, grönytor och parkeringsytor på fastigheten Malmö Bollhåven 1.

Det första spadtaget togs den 29 augusti 2019.

Inflyttning har skett i tre etapper;

Etapp 1: 22/6 2021
Etapp 2: 26/8 2021
Etapp 3: 22/9 2021

Under det gångna året har föreningen färdigställts i sin helhet och samtliga tre etapper har flyttat in. Styrelsen har tagit över bostadsrättsföreningen från entreprenören (NCC) i samarbete med föreningens förvaltare. Styrelsen har tecknat de leverantörsavtal som behövs för att kunna tillgodose föreningens behov gällande drift, renhållning och service, samt de serviceavtal som krävs för att säkerställa garantin på entreprenaden.

Utöver detta hölls en inflyttningsstämma i samband med föreningens ordinarie årsstämma den 27 oktober 2021. Där valdes två av föreningens medlemmar till ledamöter och två till suppleanter att sitta jämte den byggande styrelsen fram till ordinarie årsstämma 2023.

Inom styrelsen har vi arbetat med att lära känna varandra, hitta en bra arbetsordning och att börja blicka framåt för att identifiera vilka behov föreningen och dess medlemmar kan komma att ha de nästkommande åren. Så klart parallellt med den dagliga verksamheten av ekonomiuppföljning, garantihantering och medlemsärenden.

Den 23 november hölls en invigning av Brf Atletens alldeles egna konstverk i form av en sittande flicka i brons. Föreningens medlemmar var inbjudna till festligheterna som hölls på innergården. På Norra Tennisgränd 2 så har ett kombinerad övernattningsrum/styrelserum hunnit färdigställas med full

inredning. Rummet är möjligt för föreningens medlemmar att hyra och bokas via ett digitalt bokningssystem som styrelsen införskaffat under det gångna året.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat kostnads kalkyl för projektet.

Säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5§ bostadsrättslagen (1991:614) lämnas av HSB Malmö Ek. För., samt HSB Riksförbund Ekonomisk förening.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Maria Nordlund	Ordförande	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2022
Niklas Olsson	Ledamot	2022 (avgick 2022-04-04)
Bengt Skånhamre	Ledamot	2022 (tillträdde 2022-04-04)
Markus Johansson	Ledamot	2022
Tommy Lundén	Ledamot	2022
Elvir Omeragic	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Annica Ljunggren	Suppleant	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2022
Christian Woxell	Suppleant	2022

Ordinarie revisorer

BoRevision AB		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Magnus Ekvall		2022

Valberedning

Elin Sönnerdahl	Ordförande	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2022
Gerbriel Jonansson	Ledamot	2022

Bostäder och lokaler

Typ	Antal
1 Rok	6
1,5 Rok	7
2 Rok	38
3 Rok	29
3,5 Rok	2
4 Rok	18
4,5 Rok	12
5 Rok	6
5,5 Rok	3
Totalt	121

Lokal	1 st hyreslokal om 84 m2
Mark-areal	7 093 m2
Bostads-area	8 872 m2

Avtal;

Uppvärmning	Eon - fjärrvärme
Sorterat avfall	Ragnsells
Mat- och restavfall	VA-Syd
Tv, bredband och telefoni	HSB Bolina
Fastighetsskötsel	HSB Malmö Fastighetsservice
Felanmälan dagtid	HSB Malmö
Felanmälan Jour	Securitas
Skötsel växtlighet	NCC (fram till etableringsbesiktningen i september 2022, därefter HSB Malmö Fastighetsservice)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 st protokollförda sammanträde. Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 okt 2021.

Medlemsinformation

Under året har 12 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 174 medlemmar.

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
Nettoomsättning	4 913	0
Rörelsens kostnader	-6 151	-180
Finansiella poster, netto	-838	11
Årets resultat	-1 369	38
Likvida medel, fin plac	3 077	731
Skulder till kreditinstitut	110 167	361 142
Fond för yttre underhåll	482	0
Balansomslutning	402 208	368 461
Fastigheternas tax. värde	90 663	40 494
Soliditet (%)	72	0
Räntekostnad kr/kvm	97	0
Låneskuld kr/kvm	12 417	0
Avgift kr/kvm	687	0

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång				0	38	38
Ökning av insatskapital	234 145					234 145
Ökning av upplåtelseavgifter		58 000				58 000
Avsättning u-fond			482	-482		0
Disposition av föregående års resultat:				38	-38	0
Årets resultat					-1 369	-1 369
Belopp vid årets utgång	234 145	58 000	482	-444	-1 369	290 814

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-443 835
årets förlust	-1 368 787
	-1 812 622

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 812 622
	-1 812 622

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

Resultaträkning

	Not	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	4 913 049	0
Övriga intäkter	3	716 498	206 426
		5 629 547	206 426
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-156 963	0
Fastighetssavgift/skatt		-214 350	-161 976
Driftskostnader	5	-1 885 983	0
Övriga kostnader	6	-406 405	-18 028
Personalkostnader	7	-22 341	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 474 307	0
		-6 160 349	-180 004
Rörelseresultat		-530 802	26 422
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 704	11 315
Räntekostnader och liknande resultatposter		-856 690	0
		-837 986	11 315
Resultat efter finansiella poster		-1 368 788	37 737
Resultat före skatt		-1 368 788	37 737
Årets resultat		-1 368 787	37 737

Balansräkning	Not	2022-04-30	2021-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	398 663 593	54 000 000
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	312 711 113
		398 663 593	366 711 113
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa anläggningstillgångar		398 664 093	366 711 613
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 900 700	0
Avgifts- och hyresfordringar		4 813	0
Övriga fordringar		380 464	325 716
Avräkningskonto HSB Malmö		1 477 179	731 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		180 559	1 065
		3 943 715	1 057 819
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 600 000	692 000
Summa omsättningstillgångar		5 543 715	1 749 819
SUMMA TILLGÅNGAR		404 207 808	368 461 432

Balansräkning	Not	2022-04-30	2021-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		234 145 000	0
Uppåtelseavgifter		58 000 000	0
Yttre fond		482 000	0
		292 627 000	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-443 835	428
Årets resultat		-1 368 787	37 737
		-1 812 622	38 165
Summa eget kapital		290 814 378	38 165
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13, 14	72 890 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13, 14	37 277 394	0
Leverantörsskulder		185 045	0
Byggnadskreditiv	14, 15	0	361 142 449
Aktuella skatteskulder		376 326	325 716
Övriga skulder		1 932 595	6 043 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	732 070	911 352
Summa kortfristiga skulder		40 503 430	368 423 267
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		404 207 808	368 461 432

Kassaflödesanalys

	Not	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 368 787	37 737
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 474 307	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 105 520	37 737
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 905 513	100 000
Förändring av kortfristiga fordringar		457 758	-224 170
Förändring av kortfristiga skulder		-4 054 782	2 638 749
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 397 017	2 552 316
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-35 426 787	-164 208 504
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-250 975 055	159 364 000
Erhållna upplåtelseavgifter		58 000 000	0
Erhållna insatser		234 145 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		41 169 945	159 364 000
Årets kassaflöde		2 346 141	-2 292 188
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		731 038	3 023 226
Likvida medel vid årets slut		3 077 179	731 038

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget 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 2021/2022.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Övriga tillgångar och skulder

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

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 119 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 1,44 %.

Fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Not 2 Omsättning

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Årsavgifter bostäder	4 324 357	0
Hyror lokaler	96 600	0
Hyror garage och parkeringsplatser	492 092	0
	4 913 049	0

Not 3 Övriga intäkter

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Vatten moms	51 356	0
El moms	163 462	0
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	174 336	0
Andrahandsuthyrningar	8 006	0
Överlåtelseavgift	14 334	0
Pantförskrivningsavgift	77 651	0
Övrigt	227 353	206 426
	716 498	206 426

Not 4 Reparationer

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Elinstallationer	32 054	0
Vatten/avlopp	13 798	0
Övriga installationer	111 112	0
	156 964	0

Not 5 Driftskostnader

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Snörenhållning	38 969	0
Fastighetsskötsel	344 168	0
Elavgifter för drivkraft och belysning	337 483	0
Uppvärmning, fjärrvärme	473 688	0
Vatten	142 665	0
Sophämtning	130 568	0
Fastighetsförsäkringar	92 320	0
Servicekostnader för fördelningsmätning	61 758	0
Förvaltaravtal	242 184	0
Övrigt	22 180	0
	1 885 983	0

Not 6 Övriga kostnader

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Datorutrustning och programvara	25 950	0
Revisionsarvoden	13 500	17 500
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	124 411	0
Avtal vicevårdsupdrag	25 834	0
Överlåtelseavgift	14 298	0
Pantförskrivningsavgift	78 169	0
Övriga förvaltningskostnader	32 138	0
Medlemsavgift HSB	50 630	415
Övrigt	41 475	113
	406 405	18 028

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	15 000	0
Ersättningar till övriga förtroendevalda	2 000	0
	17 000	0
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 341	0
	5 341	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	22 341	0

Not 8 Byggnader och mark

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	54 000 000	54 000 000
Överfört från pågående	348 137 900	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	402 137 900	54 000 000
Årets avskrivningar	-3 474 307	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 474 307	0
Utgående redovisat värde	398 663 593	54 000 000
Taxeringsvärden byggnader	64 500 000	14 331 000
Taxeringsvärden mark	26 163 000	26 163 000
	90 663 000	40 494 000
Bokfört värde byggnader	344 663 593	0
Bokfört värde mark	54 000 000	54 000 000
	398 663 593	54 000 000

Not 9 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningar

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	312 711 113	148 502 609
Inköp	35 426 787	164 208 504
Överfört till byggnad	-348 137 900	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	312 711 113
Utgående redovisat värde	0	312 711 113

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Avser andel i HSB ek för

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2022-04-30	2021-04-30
Kortfristig placering HSB Malmö	1 600 000	0
Bollhåven Mark AB	0	692 000
1 600 000	692 000	

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för konvertering	Lånebelopp 2022-04-30	Lånebelopp 2021-04-30
Swedbank	0,85	2022-10-25	36 537 394	0
Swedbank	1,18	2024-10-25	36 815 000	0
Swedbank	1,43	2026-10-23	36 815 000	0
			110 167 394	0

Not 13 Skulder till kreditinstitut

37 277 394 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 740 000 kr

	2022-04-30	2021-04-30
Kortfristig del av långfristig skuld		
Beräknad skuld som förfaller inom ett år	37 277 394	0
	37 277 394	0

Not 14 Fastighetsinteckningar

	2022-04-30	2021-04-30
Fastighetsinteckning	110 721 000	109 593 000
	110 721 000	109 593 000

Not 15 Byggnadskreditiv

Byggnadskreditiv Swedbank AB, beviljad kredit 401.000 tkr.

	2022-04-30	2021-04-30
Byggnadskreditiv	0	361 142 449
	0	361 142 449

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-04-30	2021-04-30
Beräknat arvode för revision	12 000	8 000
Upplupna räntekostnader	10 589	903 352
Avtalsplacerade betalningar	598 849	0
Övrigt	110 632	0
	732 070	911 352

Malmö

2022-09-20

Maria Nordlund
Ordförande

Markus Johansson

Bengt Skånhamre

Tommy Lundén

Elvir Omeragic

Vår revisionsberättelse har lämnats

Magnus Ekvall
Av föreningen vald revisor

2022-09-30
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Atleten i Malmö, org.nr. 769636-3402

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Atleten i Malmö för räkenskapsåret 20210501-20220430.

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 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. 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 Atliten i Malmö för räkenskapsåret 20210501-20220430 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Ekvall
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

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.

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.