



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Bostadsrättsförening Atleten i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Brf Atleten i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 2021 på fastigheten Bollhåven 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Hyllie Boulevard 2G-H, Mellersta Tennisgränd 2,4,8,10,12 och Södra Tennisgränd 1-3, 5,7,9,11,13,15,17,19 och 21 i Malmö.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

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

Markareal 7 093 m²

Bostadsarea 8 872 m²

I bostadsrättsföreningen finns det 80 bilparkeringsplatser som är belägna i och vid parkeringshuset på Södra Tennisgränd. Två av dessa är avsedda för bilpoolsbilar och fyra för gästparkering. Resterande 74 platser hyrs ut till boende.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-10-18.

Närvarande var 36 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Christian Woxell
Vice ordförande	Lisa Renntun (Utsedd av HSB), fr.o.m 2022-10-19
Sekreterare	Tommy Lundén
Ledamot	Bengt Skånhamre (Utsedd av HSB)
Ledamot	Sandra af Forselles (Utsedd av HSB), fr.o.m 2023-01-01
Ledamot	Maria Nordlund (Utsedd av HSB), avgick 2022-10-18
Ledamot	Marcus Johansson (Utsedd av HSB), avgick 2022-12-31

Suppleant	Linus Mårtensson
Suppleant	Elvir Omeragic
Suppleant	Annica Ljunggren
Suppleant	Gabriel Velasquez

Vi har haft en ”byggande styrelse” fram till denna stämman. Då HSB lämnar över majoriteten till våra medlemmar skall stämman i år tillsätta två nya ledamöter. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Christian Woxell, Tommy Lundén, Lisa Renntun och Bengt Skånhamre.

Revisorer

Magnus Ekvall & BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Elin Sönnerdahl	Ordförande
Gerbriel Jonansson	Ledamot

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Christian Woxell

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Underhåll**

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

2-års garantibesiktning kommer genomföras den 3-5 oktober 2023.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inte för några större underhållsåtgärder, men undersöker möjligheten att installera solceller.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 684 kr/m² bostadslägenhetsyta. Med tanke på det ekonomiska världsläget med inflation och höjda räntor planerar styrelsen att höja avgifterna från 2024-05-01 med 3%. Nivån kan komma att justeras beroende på hur föreningens ekonomi kommer att gestalta sig framöver. Föreningen har lån som skall omförhandlas under de kommande tre åren.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 109 060 182 kr. Under året har föreningen amorterat 1 107 212 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 98 år.

Styrelsen anser det viktigt att förekomma det ekonomiska läget och säkerställa att vi inte behöver höja avgifterna mer än nödvändigt på kort tid.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Maria Nordlund avgick 2022-10-18 och ersattes av Lisa Renntun.

Marcus Johansson avgick 2022-12-31 och ersattes av Sandra af Forselles.

Väsentliga avtal

Uppvärmning	E.ON fjärrvärme
Sorterat avfall	Ragnsells
Mat- och restavfall	VA SYD
Tv, bredband och telefoni	HSB Bolina
Fastighetsskötsel	HSB Malmö Fastighetsservice
Felanmälan dagtid	HSB Malm
Felanmälan Jour	Securitas
Skötsel växtlighet	HSB Malmö Fastighetsservice

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Ökade driftskostnader, en hög inflation och ökade räntekostnader på lånen är osäkerhetsfaktorer för föreningens ekonomi.

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 168 medlemmar (171 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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	7 823	5 630
Rörelsens kostnader	-8 972	-6 150
Finansiella poster, nettoÅrets resultat	-1 836	-838
	-2 985	-1 369
Likvida medel, fin plac	4 788	3 077
Skulder till kreditinstitut	109 060	110 167
Fond för yttre underhåll	974	482
Balansomslutning	398 802	402 208
Fastigheternas tax. värde	182 169	90 663
Soliditet (%)	72	72
Räntekostnad kr/kvm Lå	209	97
neskuld kr/kvm Avgift	12 168	12 417
kr/kvm	684	687

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	234 145 000	58 000 000	482 000	-443 835	-1 368 787	290 814 378
Avsättning UH-fond			492 000	-492 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 368 787	1 368 787	0
Årets resultat					-2 984 501	-2 984 501
Belopp vid årets utgång	234 145 000	58 000 000	974 000	-2 304 622	-2 984 501	287 829 877

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-2 304 623
årets förlust	-2 984 500
	-5 289 123

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 289 123
	-5 289 123

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

Resultaträkning	Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	6 993 229	4 913 049
Övriga intäkter	3	829 964	716 498
		7 823 193	5 629 547
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-163 573	-156 963
Fastighetssavgift/skatt		-9 690	-214 350
Driftskostnader	5	-3 293 489	-1 885 983
Övriga kostnader	6	-346 049	-406 405
Personalkostnader	7	-158 761	-22 341
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 000 145	-3 474 307
		-8 971 707	-6 160 349
Rörelseresultat		-1 148 514	-530 802
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 379	18 704
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 857 366	-856 690
		-1 835 987	-837 986
Resultat efter finansiella poster		-2 984 501	-1 368 788
Resultat före skatt		-2 984 501	-1 368 788
Årets resultat		-2 984 500	-1 368 787

Balansräkning	Not	2023-04-30	2022-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	393 663 449	398 663 593
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa anläggningstillgångar		393 663 949	398 664 093
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		700	1 900 700
Avgifts- och hyresfordringar		20 732	4 813
Övriga fordringar		21 755	380 464
Avräkningskonto HSB Malmö		3 188 248	1 477 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	306 620	180 559
		3 538 055	3 943 715
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 600 000	1 600 000
Summa omsättningstillgångar		5 138 055	5 543 715
SUMMA TILLGÅNGAR		398 802 004	404 207 808

Balansräkning	Not	2023-04-30	2022-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		234 145 000	234 145 000
Upplåtelseavgifter		58 000 000	58 000 000
Yttre fond		974 000	482 000
		293 119 000	292 627 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 304 623	-443 835
Årets resultat		-2 984 500	-1 368 787
		-5 289 123	-1 812 622
Summa eget kapital		287 829 877	290 814 378
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13, 14	107 952 970	72 890 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13, 14	1 107 212	37 277 394
Leverantörsskulder		262 038	185 045
Aktuella skatteskulder		28 593	376 326
Övriga skulder		111 407	1 940 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 509 907	723 695
Summa kortfristiga skulder		3 019 157	40 503 430
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		398 802 004	404 207 808

Kassaflödesanalys	Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 984 500	-1 368 787
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		5 000 145	3 474 307
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 015 645	2 105 520
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		2 116 729	-1 447 755
Förändring av kortfristiga skulder		-1 314 093	-4 054 782
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 818 281	-3 397 017
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-35 426 787
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-1 107 212	-250 975 055
Erhållna upplåtelseavgifter		0	58 000 000
Erhållna insatser		0	234 145 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 107 212	41 169 945
Årets kassaflöde		1 711 069	2 346 141
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 077 179	731 038
Likvida medel vid årets slut		4 788 248	3 077 179

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 stadgar. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens ekonomiska plan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022/2023.

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 118 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 1,26 %.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Not 2 Omsättning

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Årsavgifter bostäder	6 068 944	4 324 357
Hyror lokaler	198 368	96 600
Hyror garage- och parkeringsplatser	725 917	492 092
	6 993 229	4 913 049

Not 3 Övriga intäkter

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Vattenintäkter	108 793	51 356
Elintäkter	398 181	163 462
Bredband	246 210	175 012
Andrahandsuthyrningar	14 348	8 006
Överlåtelseavgift	8 666	14 334
Pantförskrivningsavgift	7 371	77 651
Övriga intäkter	46 395	226 677
	829 964	716 498

Not 4 Reparationer

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Material i löpande underhåll	4 470	0
Reparationer, bostäder	7 000	0
Reparationer av gemensamma utrymmen	556	0
Reparationer av installationer	0	11 461
Reparationer, VA/sanitet	5 541	13 798
Reparationer el/tele	55 239	20 593
Reparationer hissar	18 482	0
Reparation av markytor	14 713	0
Reparation av garage	25 625	0
Reparation försäkringsärende	556	0
Reparation, övrigt	31 391	111 112
	163 573	156 964

Not 5 Driftskostnader

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Snörenhållning	63 332	38 969
Fastighetsskötsel	447 038	344 168
Elavgifter för drivkraft och belysning	592 437	337 483
Uppvärmning, fjärrvärme	612 395	473 688
Vatten	321 981	142 665
Sophämtning	217 043	130 568
Fastighetsförsäkringar	104 662	92 320
Servicekostnader för fördelningsmätning	45 861	61 758
Förvaltaravtal	325 091	242 184
Bredband*	437 137	0
Övriga kostnader	126 511	22 180
	3 293 488	1 885 983

*Bredbandskostnaden är för räkenskapsåret och för tidigare räkenskapsår. Detta beror på att föreningen inte fick fakturorna förrän detta räkenskapsår och har således inte kunnat betala för föregående räkenskapsår tidigare. Kostnaden kommer att bli lägre under nästa räkenskapsår.

Not 6 Övriga kostnader

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Datorutrustning och programvara	16 518	25 950
Revisionsarvoden	12 489	13 500
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	158 934	124 411
Överlåtelseavgift	9 871	14 298
Pantförskrivningsavgift	7 366	78 169
Medlemsavgift HSB	50 630	50 630
Övriga kostnader	90 242	99 448
	346 050	406 406

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	105 000	15 000
Ersättningar till övriga förtroendevalda	15 804	2 000
	120 804	17 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	37 957	5 341
	37 957	5 341
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	158 761	22 341

Not 8 Byggnader och mark

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	402 137 900	54 000 000
Överfört från pågående	0	348 137 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	402 137 900	402 137 900
Ingående avskrivningar	-3 474 307	0
Årets avskrivningar	-5 000 145	-3 474 307
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 474 452	-3 474 307
Utgående redovisat värde	393 663 448	398 663 593
Taxeringsvärden byggnader	157 837 000	64 500 000
Taxeringsvärden mark	24 332 000	26 163 000
	182 169 000	90 663 000
Bokfört värde byggnader	341 563 448	344 663 593
Bokfört värde mark	54 000 000	54 000 000
	395 563 448	398 663 593

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Avser andel i HSB ek för

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-04-30	2022-04-30
Upplupna ränteintäkter	8 436	2 881
Upplupna el- och vattenintäkter	190 487	80 000
Förutbetalda fastighetsförsäkring	70 565	69 379
Förutbetalda serviceavgifter för fördelningsmätning	29 733	28 299
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 400	0
	306 621	180 559

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-04-30	2022-04-30
Kortfristig placering HSB Malmö	1 600 000	1 600 000
	1 600 000	1 600 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för konvertering	Lånebelopp 2023-04-30	Lånebelopp 2022-04-30
Swedbank	3,79	2025-10-24	36 170 182	36 537 394
Swedbank	1,18	2024-10-25	36 445 000	36 815 000
Swedbank	1,43	2026-10-23	36 445 000	36 815 000
			109 060 182	110 167 394

Not 13 Skulder till kreditinstitut

1 107 212 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 1 107 212 kr.

Beräknad skuld om fem år är 103 524 122 kr.

	2023-04-30	2022-04-30
Kortfristig del av långfristig skuld		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	1 107 212	37 277 394
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	107 952 970	72 890 000
	109 060 182	110 167 394

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-04-30	2022-04-30
Fastighetsinteckning	110 721 000	110 721 000
	110 721 000	110 721 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-04-30	2022-04-30
Upplupna räntekostnader	19 351	10 589
Förutbetalda hyror och avgifter	659 182	590 474
Upplupna arvoden	135 168	29 000
Upplupen el	60 440	45 431
Upplupen värme	44 655	35 962
Upplupen vatten	34 217	0
Upplupen sophämtning	10 369	0
Upplupet bredband	413 704	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	132 821	12 240
	1 509 907	723 696

Årsredovisningen är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö

Christian Woxell
Ordförande

Sandra af Forselles

Bengt Skånhamre

Tommy Lundén

Lisa Renntun

Vår revisionsberättelse har lämnats

Magnus Ekvall
Av föreningen vald revisor

Valon Gashi
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 2022-05-01 - 2023-04-30.

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. Revisorerans 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.

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 2022-05-01 - 2023-04-30 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Ekvall
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.