



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Almhög

Org nr 7460000-5437

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2021-09-01 – 2022-08-31

föreningens 62:e verksamhetsår. Föreningen har sitt säte i Malmö.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1959/60 på fastigheten Kärven 2 som föreningen innehar med äganderätt/tomträtt. Fastighetens adress är Solvändegatan 5 & Rödkullastigen 6. Fastigheterna Strået 3 & 4 med adress Rödkullastigen 5 & 7 är tomträtter.

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

Bostadsrättsförening är ett privat bostadsföretag 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:

R o k	Antal	
1	4	
2	140	
3	120	
4	16	
Totalt:	280	1
Lokaler, hyresrätt	1	
Parkeringsplatser	194	
Total lägenhetsyta 1862 kvm		
Total lokalyta 95,5 kvm.		
Lägenheternas medelyta 64,5 kvm.		



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-03-28.
Poströstar 35, röstberättigade 34.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Stefan Kolloff
Vice ordförande	Linda Tilly
Sekreterare	Marita Gall
Studieorganisatör	Linda Tilly
Ledamot	Ebrahim Ansari
Ledamot	Kaj Gebka, avgått 2022-04-06
Utsedd av HSB	Peter Lundgren, avgått 2022-06-13
Suppleant	Helene Eringsmark
Suppleant	Ashkan Ansari

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Linda Tilly, Marita Gall och Ebrahim Ansari samt suppleanterna Helene Eringsmark och Ahmet Pervic. Även revisorerna Sevki Gultaslar och Lomi Islami avgår.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Stefan Kolloff, Linda Tilly.

Ersättare: Ebrahim Ansari, Marita Gall.

Revisorer

Sevki Gultaslar och Lomi Islami.

Valberedning

Valdemar Wenster och Remzi Ratkoceri

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Stefan Kolloff, Linda Tilly.

Ersättare: Ebrahim Ansari, Marita Gall.

Vicevärd

Sydsverige entreprenad AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

1. Reling av avloppsstammar.
2. Stamventilbyte låg/höghus.
3. Byte av avstängningsventiler i samtliga lägenheter.



4. Asbestsanering i samtliga källarna.
5. Installation av 2st. tryckstegspumpar i låghusen.
6. Byte till LED-belysning i samtliga trapphus och källarutrymmen.
7. Renovering av festlokalen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 754 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2022/2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 4 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2023-01-01

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 42 731 716 kr. Under året har föreningen amorterat 753 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 56 år.

Extra stämma

Det hölls en extra stämma den 30:e augusti där man gjorde fyllnadsval av styrelseledamot och suppleant.

Medlemsinformation

Under året har 20 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 342 medlemmar (339 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)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	14 435	14 045	13 467	14 098	13 201
Rörelsens kostnader	-12 594	-13 154	-11 633	-12 576	-11 725
Finansiella poster, netto	-368	-139	-166	-168	-198
Årets resultat	1 703	896	1 963	1 354	1 278
Likvida medel & fin placeringar	21 706	6 274	7 105	5 361	4 390
Skulder till kreditinstitut	42 732	22 327	22 845	23 319	15 738
Fond för yttre underhåll	7 862	6 711	5 979	5 692	5 142
Balansomslutning	61 036	36 024	35 106	34 041	24 695
Fastigheters taxeringsvärde	183 145	182 174	182 174	182 174	135 404
Soliditet (%)	21	30	27	23	26
Räntekostnad kr/kvm	21	8	10	10	11
Låneskuld kr/kvm	2 365	1 236	1 264	1 291	871
Avgift kr/kvm	754	739	727	717	698

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	843 440	6 710 632	2 165 529	895 569	10 615 170
Ianspråktagande 2021/22 av yttre fond		-709 094	709 094		0
Avsättning år 2021/22 yttre fond		1 860 000	-1 860 000		0
Disposition av föregående års resultat:			895 569	-895 569	0
Årets resultat				1 703 107	1 703 107
Belopp vid årets utgång	843 440	7 861 538	1 910 192	1 703 107	12 318 277

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 910 192
årets vinst	1 703 107
	3 613 299

disponeras så att i ny räkning överföres	3 613 299
	3 613 299

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

Resultaträkning	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	14 434 853	14 045 251
Övriga intäkter	3	230 623	143 441
		14 665 476	14 188 692
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 006 109	-1 410 095
Planerat underhåll	5	-709 094	-1 182 824
Fastighetsavgift/skatt		-426 770	-410 260
Driftskostnader	6	-7 781 605	-7 281 338
Övriga kostnader	7	-682 493	-887 667
Personalkostnader	8, 9	-991 941	-1 119 511
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-996 038	-862 547
		-12 594 050	-13 154 242
Rörelseresultat		2 071 426	1 034 450
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 930	8 477
Räntekostnader och liknande resultatposter		-378 249	-147 359
		-368 319	-138 882
Årets resultat		1 703 107	895 569

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	29 058 279	27 384 476
Pågående nyanläggningar	11	9 607 689	1 667 501
		38 665 968	29 051 977
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		35 666 468	29 052 477
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		53 699	53 699
Avgifts- och hyresfordringar		8 403	9 910
Avräkningskonto HSB Malmö		21 706 344	6 274 019
Övriga fordringar	13	154 762	297 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	445 731	336 390
		22 368 939	6 971 913
Summa omsättningstillgångar		22 368 939	6 971 913
SUMMA TILLGÅNGAR		61 035 407	36 024 390

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		843 440	843 440
Fond för yttre underhåll	15	7 861 538	6 710 632
		8 704 978	7 554 072
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 910 192	2 165 529
Årets resultat		1 703 107	895 569
		3 613 299	3 061 098
Summa eget kapital		12 318 277	10 615 170
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	39 231 216	2 877 500
Summa långfristiga skulder		39 231 216	2 877 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	3 500 500	19 449 716
Leverantörsskulder		386 840	908 899
Aktuella skatteskulder		39 488	25 191
Övriga skulder	19	551 639	561 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	5 007 447	1 586 808
Summa kortfristiga skulder		9 485 914	22 531 720
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 035 407	36 024 390

Kassaflödesanalys

	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 753 615	895 569
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		996 038	862 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 749 363	1 758 116
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 507	84 891
Förändring av kortfristiga fordringar		33 792	-98 359
Förändring av leverantörsskulder		-522 059	529 090
Förändring av kortfristiga skulder		3 374 961	3 559 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 637 564	5 832 796
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-10 610 029	-2 415 112
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10 610 029	-2 415 112
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		20 404 500	-4 247 966
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		20 404 500	-4 247 966
Årets kassaflöde		15 432 323	-830 282
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 274 019	7 104 301
Likvida medel vid årets slut		21 706 342	6 274 019

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 föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

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.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 56 år. Avskrivningarna 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 1,73 %.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Lånfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr (fg år 0 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Årsavgifter bostäder	13 631 248	13 363 844
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsreg	348 395	344 330
El, momsreg	455 210	337 077
	14 434 853	14 045 251

Not 3 Övriga intäkter

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Övriga intäkter	77 791	67 976
Ersättning försäkringsskador	0	1 290
Bredband	152 832	74 175
	230 623	143 441

Not 4 Reparationer

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Reparationer, bostäder	50 990	116 804
Reparationer av gemensamma utrymmen	43 354	29 876
Löpande underhåll tvättutrustning	44 059	31 205
Reparationer av installationer	1 662	0
Löpande underhåll Va/sanitet	263 040	301 979
Löpande underhåll av hissar	14 704	28 434
Reparationer, Ventilation	6 590	0
Reparationer el/tele	57 322	176 343
Reparationer av byggnader utvändigt	0	15 261
Reparation av markytor	88 316	75 000
Reparation av p-platser	0	43 460
Reparation, lokaler	22 788	53 254
Material i löpande underhåll	0	237 778
Reparation försäkringsärende	305 233	209 583
Reparationer, TV/antennutrustning	88 688	91 118
Reparationer, Värme	7 720	0
Reparation av garage	11 641	0
	1 006 107	1 410 095

Not 5 Planerat underhåll

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Periodiskt underhåll tvättutrustning	53 073	52 950
Periodiskt underhåll VA/Sanitet	155 000	0
Periodiskt underhåll el	0	65 625
Periodiskt underhåll hissar	138 250	552 999
Periodiskt underhåll markytor	10 160	493 250
Planerat UH Värme	100 000	18 000
Planerat UH av gemensamma utrymmen	153 641	0
Planerat UH Ventilation	98 971	0
	709 095	1 182 824

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from. 2022-01-01

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 778 089	1 532 370
El	1 392 350	1 108 952
Uppvärmning	2 234 908	2 142 875
Vatten	755 864	733 621
Sophämtning	347 606	349 967
Tomträttsavgälder	506 500	374 627
Övrigt	766 288	1 038 926
	7 781 605	7 281 338

Not 7 Övriga kostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Förvaltningsarvoden	250 558	239 382
Revisionsarvoden	18 875	20 875
Övriga externa kostnader	385 647	540 347
Avgifter för juridiska åtgärder	27 413	87 063
	682 493	887 667

Not 8 Medelantalet anställda

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Medelantalet anställda	1	1

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	145 800	145 800
Revisionsarvode	23 800	23 800
Löner och andra ersättningar	10 721	23 461
Löner anställda	528 782	532 657
	709 103	725 718
Sociala kostnader		
Övriga gemensamma kostnader	0	2 298
Sociala avgifter enligt lag och avtal	116 995	224 230
Uttagsskatt	165 843	167 265
	282 838	393 793
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	991 941	1 119 511

Not 10 Byggnader och Mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	53 804 051	53 025 564
Överfört från Pågående och avser ventiler	2 669 841	778 487
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 473 892	53 804 051
Ingående avskrivningar	-26 572 575	-25 710 028
Årets avskrivningar	-996 038	-862 547
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 568 613	-26 572 575
Utgående redovisat värde	28 905 279	27 231 476
Taxeringsvärden byggnader	134 145 000	128 174 000
Taxeringsvärden mark	49 000 000	54 000 000
	183 145 000	182 174 000
Bokfört värde byggnader	28 905 279	27 231 476
Bokfört värde mark	153 000	153 000
	29 058 279	27 384 476

Not 11 Pågående nyanläggningar

Pågående arbete avser relining beräknad total-kostnad 17 Mkr färdigställt våren 2023, samt el (belysning) beräknad total-kostnad 1 Mkr färdigställt hösten 2022

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 667 501	30 876
Inköp	10 610 029	2 415 112
Överfört till Byggnader	-2 669 841	-778 487
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 607 689	1 667 501
Utgående redovisat värde	9 607 689	1 667 501

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	154 761	147 720
Mervärdeskatt	0	150 175
	154 761	297 895

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Förutbetalad försäkring	74 640	71 291
Förutbetalad Kabel-TV		15 268
Förutbetalad tomträttsavgäld	190 795	124 909
Övriga förutbetalda kostnader	172 165	120 000
Upplupna ränteintäkter	8 131	4 922
	445 731	336 390

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2022-08-31	2021-08-31
Belopp vid årets ingång	6 710 632	5 979 456
Avsättning	1 860 000	1 914 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-709 094	-1 182 824
	7 861 538	6 710 632

Not 16 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	42 939 500	27 371 000
	42 939 500	27 371 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-08-31	Lånebelopp 2021-08-31
SEB	3,55	2024-06-28	7 490 000	7 570 000
SEB	0,88	2022-11-28	2 877 500	3 007 500
SEB	0,76	2024-01-28	3 977 966	4 117 966
Stadshypotek	1,88	2024-03-30	7 438 750	7 631 750
SBAB	2,68	2025-04-16	10 473 750	
SBAB	3,04	2027-04-16	10 473 750	
			42 731 716	22 327 216

Not 18 Skulder till kreditinstitut

3 500 500 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 753 000 kr. Beräknad skuld om 5 år 38 966 716 kr.

	2022-08-31	2021-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	3 500 500	19 449 716
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	39 231 216	2 877 500
	42 731 716	22 327 216

Not 19 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Fond för inre underhåll	322 108	329 738
Källskatt	13 441	15 210
Arbetsgivaravgifter	12 723	13 589
Uttagsskatt	165 843	167 265
Depositioner	35 304	35 304
Påminnelser/överlåtelse till HSB	2 220	0
	551 639	561 106

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Beräknat arvode för revision	23 000	26 000
Övriga upplupna kostnader	3 624 496	409 419
Förutbetalda hyror och avgifter	1 180 425	1 127 565
Upplupna räntekostnader	179 525	23 825
	5 007 446	1 586 809

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.
Denna årsredovisning har signerats digitalt

Malmö 2022-11-28

Stefan Kolloff
Ordförande

Ebrahim Ansari Hamedani

Marita Gall

Linda Tilly

Ashkan Ansari Hamedani

Vår revisionsberättelse har lämnats

Camilla Bakklund 2022-12-13
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sevki Gultasar
Av föreningen utsedd revisor

Lomi Islami
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Almhög i Malmö, org.nr. 746000-5437

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Almhög i Malmö för räkenskapsåret 20210901-20220831.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

De föreningsvalda revisorerans ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Almhög i Malmö för räkenskapsåret 20210901-20220831 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 2022-12-13

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sevki Gultaslar
Av föreningen vald revisor

Lomi Islami
Av föreningen vald revisor