



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Bostadsrättsförening Arildsgården i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 1/9 2022 - 31/8 2023

HSB BRF ARILDSGÅRDEN I MALMÖ

Styrelsen för HSB Brf Arildsgården i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Detta är HSB Brf Arildsgården i Malmös 71:a verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1952 på fastigheten Hejaren 13, Malmö Kommun, som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Torekovsgatan 9 A-B i Malmö.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Rok:	Antal:	Yta/lägenhet:
1 (kokskåp)	8	19 m ²
1	8	32 m ²
2	4	55 m ²
2	4	55,5 m ²
3	8	67 m ²

Totalt: 32 lägenheter

Total lägenhetsyta: 1 386 m²

Lägenheternas medelyta: 43,3 m²

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 18 januari 2023 och närvarande var 15 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande: Arwid Littmarck

Vice ordförande: Henrik Persson

Ledamot: Lotta Sunnersjö

Ledamot: Malin Jansson

Ledamot: Jesper Lindberg

Ledamot: Erik Kjellstenius

Utsedd av HSB: Peter Lundgren

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Arwid Littmarck, Malin Jansson, Henrik Persson, Jesper Lindberg

Revisorer

Thomas Lilja, samt revisor från BoRevision AB (eventuellt annan revisionsfirma), utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Fabian Rosengren, Karin Örneryd.

HSB Malmö fullmäktig

Jesper Lindberg, Malin Jansson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Relining genomförd på samtliga stammar. Badrum med dusch i källaren har renoverats.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Torkrumsutrustning skall rustas upp år 2023/24.

Väsentliga avtal

Just nu så har Föreningen en tomträttsavgäld men undersöker möjligheten av friköpning.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 847 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022/2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov på 5 % av årsavgifterna och styrelsen beslöt sig därför för att höja årsavgifterna. Den för år 2023/2024 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov på 12 % av årsavgifterna och styrelsen beslöt sig därför för att höja årsavgifterna from 1/1-2024.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 367 500 kr. Under året har föreningen amorterat 310 625 kr, vilket kan säga motsvara en amorteringstakt på 20 år. Styrelsens intention är att i framtiden amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Medlemsinformation

Under året har tre lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 52 medlemmar (51 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	1 238	1 204	1 172	1 121	1 115
Rörelsens kostnader	-1 226	-1 204	-994	-928	-848
Finansiella poster, netto	-25	-23	-25	-29	-37
Årets resultat	-12	-22	153	164	229
Likvida medel & fin. placeringar	2 655	755	827	670	1 501
Skulder till kreditinstitut	6 383	3 378	3 462	3 534	3 604
Fond för yttre underhåll	1 141	1 017	954	882	447
Balansomslutning	7 994	5 004	5 058	4 985	4 870
Fastigheters taxeringsvärde	17 800	17 800	16 800	16 800	16 800
Soliditet (%)	17	27	27	24	21
Räntekostnad kr/kvm	18	17	19	22	28
Låneskuld kr/kvm	4 605	3 068	2 498	2 549	2 600
Avgift kr/kvm	847	807	807	807	799

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 800	1 016 743	289 987	-22 111	1 331 419
Avsättning till yttre fond år 2022/2023		124 000	-124 000		0
Ianspråktagande av yttre fond år 2022/2023		0	0		0
Disposition av föregående års resultat			-22 111	22 111	0
Årets resultat				-11 781	-11 781
Belopp vid årets utgång	46 800	1 140 743	143 876	-11 781	1 319 638

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	143 875
årets förlust	-11 781
	132 094
disponeras så att i ny räkning överföres	132 094
	132 094

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

Resultaträkning	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 223 240	1 187 061
Övriga intäkter	3	15 097	17 355
		1 238 337	1 204 416
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	4	-119 007	-147 248
Periodiskt underhåll	5	0	-53 971
Fastighetsavgift/-skatt		-50 848	-48 608
Driftskostnader	6	-761 214	-670 816
Övriga externa kostnader	7	-128 045	-116 231
Personalkostnader	8	-59 138	-59 139
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-107 901	-107 904
		-1 226 153	-1 203 917
Rörelseresultat		12 184	499
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 064	811
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 031	-23 421
		-23 967	-22 610
Årets resultat		-11 781	-22 112

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	3 937 121	4 045 023
Pågående nyanläggningar	10	1 331 757	141 331
		5 268 878	4 186 354
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		5 270 378	4 187 854
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		19	19
Avräkningskonto HSB Malmö		2 655 119	754 717
Övriga fordringar	12	17 944	4 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	50 383	56 785
		2 723 465	816 490
Summa omsättningstillgångar		2 723 465	816 490
SUMMA TILLGÅNGAR		7 993 843	5 004 344

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 800	46 800
Fond för yttre underhåll	14	1 140 743	1 016 743
		1 187 543	1 063 543
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		143 875	289 988
Årets resultat		-11 781	-22 112
		132 094	267 876
Summa eget kapital		1 319 637	1 331 419
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	3 300 000	3 067 500
		3 300 000	3 067 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	3 067 500	310 625
Leverantörsskulder		45 279	60 982
Aktuella skatteskulder		6 811	9 598
Övriga skulder	18	30 254	31 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	224 362	192 426
		3 374 206	605 425
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 993 843	5 004 344

Kassaflödesanalys	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-11 781	-22 112
Avskrivningar		107 901	107 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten		96 120	85 792
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 573	14 739
Förändring av kortfristiga skulder		11 906	52 597
Kassaflöde från den löpande verksamheten		101 453	153 128
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 190 426	-141 330
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 190 426	-141 330
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av nya lån		3 300 000	0
Amortering av lån		-310 625	-84 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 989 375	-84 300
Årets kassaflöde		1 900 402	-72 502
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		754 717	827 219
Likvida medel vid årets slut		2 655 119	754 717

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.

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 2022/2023.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 50 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 1,60 %.

Övriga tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Långfristiga skulder

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Årsavgifter bostäder	1 156 080	1 118 640
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	60 840	60 840
Andrahandsuthyrningar	6 320	7 581
	1 223 240	1 187 061

Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	4 703	17 355
Erhållna bidrag	10 394	0
	15 097	17 355

Not 4 Löpande underhåll

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	55 073	2 304
Reparation, övrigt	0	437
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	16 865	17 229
Löpande underhåll VA/sanitet	16 932	2 094
Reparationer, Ventilation	0	2 129
Reparationer el/tele	6 236	0
Reparationer, TV/antennutrustning	7 450	1 282
Reparation av markytor	1 697	11 260
Reparation försäkringsärende	0	110 513
Reparationer av installationer	399	0
Reparationer, VA/sanitet	14 355	0
	119 007	147 248

Not 5 Periodiskt underhåll

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	53 971
	0	53 971

Not 6 Driftskostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Fastighetskötsel	42 790	59 760
Lokalvård	63 329	43 074
Obligatoriska besiktningar	3 110	3 906
Serviceavtal	11 715	12 869
Snörenhållning	0	150
El	42 847	33 001
Uppvärmning, fjärrvärme	231 737	212 949
Sophantering	42 898	35 056
Vatten	94 004	77 085
Fastighetsförsäkringar	25 750	24 667
Kabel-TV	23 941	23 789
Bredband	54 735	52 887
Tomträttsavgälder	91 598	91 622
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	32 760	0
	761 214	670 815

Not 7 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Administrativ förvaltning	58 005	61 619
Revisionsarvoden	12 125	10 400
Underhållsplan	9 205	9 216
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 346	18 733
Medlemsavgift HSB	13 695	13 695
Övriga externa kostnader	1 750	2 568
Pantbrev/fastighetslån	25 165	0
Datorutrustning och programvara	3 295	0
Kostnad för hemsida	459	0
	128 045	116 231

Not 8 Personalkostnader, arvoden och andra ersättningar

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	37 999	38 000
Internrevisors arvode	1 000	1 000
Valberedningens arvode	6 000	6 000
	44 999	45 000
Sociala kostnader		
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	14 139	14 139
	14 139	14 139
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	59 138	59 139

Not 9 Byggnader

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 772 185	6 772 185
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 772 185	6 772 185
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 727 162	-2 619 258
Årets avskrivningar	-107 901	-107 904
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 835 063	-2 727 162
Utgående redovisat värde	3 937 122	4 045 023
Taxeringsvärden byggnader	11 400 000	11 400 000
Taxeringsvärden mark	6 400 000	6 400 000
	17 800 000	17 800 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	141 331	0
Inköp	1 190 426	141 331
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 331 757	141 331
Utgående redovisat värde	1 331 757	141 331

Pågående investering avser relining vilket beräknas kosta 1 900 000kr och beräknas vara klart 2023.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden Fonus	1 000	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden Fonus	1 000	1 000
Utgående redovisat värde	1 500	1 500

Not 12 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	12 624	4 969
Kortfristiga fordringar	5 320	0
	17 944	4 969

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetald försäkring	8 703	8 345
Förutbetalda serviceavtal	518	6 019
Förutbetald kabel-TV	1 326	1 300
Förutbetalt bredband	8 373	10 173
Tomträttsavgälder	30 736	30 492
Upplupna ränteintäkter	728	456
	50 384	56 785

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	1 016 743	953 714
Avsättning till fond för yttre underhåll	124 000	117 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	0	-53 971
	1 140 743	1 016 743

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Arildsgården.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
SEB Bolån	0,67	2023-11-28	1 000 000	1 000 000
SEB Bolån	0,68	2024-05-28	2 067 500	2 127 500
SEB Bolån	0,55	2023-03-28	0	250 625
Stadshypotek	4,74	2025-07-30	3 300 000	0
			6 367 500	3 378 125

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	6 383 000	5 356 000
	6 383 000	5 356 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Den faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 310 625 kr. Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 4 814 375 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	3 067 500	310 625
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	3 300 000	3 067 500
	6 367 500	3 378 125

Not 18 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfond	30 014	31 614
Påminnelser/överlåtelse till HSB	240	180

	30 254	31 794
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	2023-08-31	2022-08-31
Upplupet styrelsearvode	40 000	40 000
Upplupet revisionsarvode	1 000	1 000
Upplupet valberedningsarvode	4 000	4 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	14 139	14 139
Upplupen extern revisor	11 500	10 000
Upplupen el	4 097	3 307
Upplupen fjärrvärme	10 396	9 269
Upplupen fastighetsskötsel	0	4 870
Övriga upplupna kostnader	25 103	5 320
Upplupna räntekostnader	3 966	4 284
Förutbetalda hyror och avgifter	96 791	96 237
Upplupen vatten	8 617	0
Upplupen sophämtning	4 753	0
	224 362	192 426

Årsredovisningen för HSB Brf Arildsgården i Malmö har av styrelsen tillsammans med revisorer undertecknats med elektronisk signering.

Malmö

Arwid Littmarck
Ordförande

Peter Lundgren
Styrelseledamot

Henrik Persson
Styrelseledamot

Lotta Sunnersjö
Styrelseledamot

Malin Jansson
Styrelseledamot

Erik Kjellstenius
Styrelseledamot

Jesper Lindberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Thomas Lilja
Intern revisor
Utsedd av föreningen

Afrodita Cristea
Borevision
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Arildsgården i Malmö, org.nr. 746000-5510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Arildsgården i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2022-31/08/2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

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 Arildsgården i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2022-31/08/2023 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 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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Liljan
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 omsättningstillgångar 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.

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.