



ÅRSREDOVISNING 2022-2023

HSB brf Manligheten i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

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

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 färdigställdes 1956 på fastigheten Manligheten 4 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adresser omfattar Baskemöllegatan 6 A-C, Baskemöllegatan 8 A-D, Östra Farmvägen 37 A-D, Amiralsgatan 92 A-B Amiralsgatan 96 A-B.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Rok:	Antal:
1	20
2	115
3	28
4	18

Totalt: 181 lägenheter
Total lägenhetsyta: 10 257 m²
Lägenheternas medelyta: 56,7 m²

Garage, 68 platser

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 28 februari 2023 och närvarande var 31 röstberättigade medlemmar, varav 2 via fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

Namn	Uppdrag
Miray Maalouf	Styrelseledamot, ordförande
Anna Milutinovic	Styrelseledamot, vice ordförande
Rüya Küçük	Suppleant, sekreterare
Anna Visser	Styrelseledamot
Andreas Ek	Styrelseledamot
Viktor Ehde	Styrelseledamot
Dino Beho	Suppleant
Josefin Flomé	Styrelseledamot, utsedd av HSB

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Miray Maalouf, Anna Visser och Viktor Ehde samt suppleanterna Rüya Kücük och Dino Beho.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Miray Maalouf, Andreas Ek, Anna Milutinovic och Viktor Ehde.

Revisorer

Ann-Margaret Lindström, ordinarie, och Gyuldzhan Aliosman, ordinarie, och Amina Babela, suppleant, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Meli Paco och Anna Lundvik.

HSB Malmö fullmäktig

Andreas Ek.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsåtgärder

Utbytet av passagesystemet är genomfört.

Utbyte av radiatorventiler, injustering av värmesystem samt avstängning/nedmontering av vattenburna handdukstorkar är genomfört.

Målning av återvinningshus och tak ovanför entrédörrarna har påbörjats.

Årlig stadgeenlig besiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 6:e juni 2023.

Vid besiktningen framkom inga större avvikelser.

Godkänd tillsyn av skyddsrum har utförts av Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap, MSB.

Underhållsplan

Framtagning av underhållsplan påbörjades juni 2023 och beräknas vara slutförd i september 2023.

Extra föreningsstämma

Extrastämma hölls den 16:e juni 2023. Närvarande var 25 röstberättigade medlemmar. Extrastämman valde Gyuldzhan Aliosman som revisor istället för Mats Walinder och Amina Babela som suppleant.

Extrastämman beslutade även om sammanslagning av två lokaler.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 610 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022/2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov av årsavgifterna på 5 % och styrelsen beslöt sig för att höja årsavgifterna fr.o.m. 2023-01-01. Den för år 2023/2024 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov av årsavgifterna på 20 % och styrelsen beslöt sig för att höja årsavgifterna fr.o.m.

2024-01-01. Styrelsen anser även att avgifterna i normalfallet bör justeras regelbundet för att undvika stora justeringar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 792 500 kr. Under året har föreningen amorterat 257 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 26 år. Styrelsens intention är att i framtiden amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån.

Föreningens tomträttsavgäld gäller fram till 2027-12-31. Den nya tomträttsavgälden beräknas bli betydligt högre än den nuvarande på 10 950 kr/år.

Medlemsinformation

Under året har 12 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 229 medlemmar (233 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	8 589	7 424	7 216	7 206	7 147
Rörelsens kostnader	-6 701	-6 849	-6 378	-6 199	-6 019
Finansiella poster, netto	-194	-56	-57	-58	-62
Årets resultat	1 694	519	781	949	1 066
Likvida medel & fin placeringar	3 286	1 138	1 555	3 757	4 169
Skulder till kreditinstitut	6 793	4 050	4 200	4 400	4 600
Fond för yttre underhåll	6 555	6 555	6 861	6 957	7 257
Balansomslutning	31 145	26 635	25 825	25 289	24 475
Fastighetens taxeringsvärde	139 023	139 023	130 187	130 187	130 187
Soliditet (%)	73	78	79	78	76
Räntekostnad kr/kvm	19	5	5	6	6
Låneskuld kr/kvm	630	375	389	408	427
Avgift kr/kvm	610	585	567	561	561

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	297 675	6 555 024	13 535 490	519 326	20 907 515
Avsättning 2022/23 till yttre fond*		0	0		0
Disposition av föregående års resultat			519 326	-519 326	0
Årets resultat				1 693 592	1 693 592
Belopp vid årets utgång	297 675	6 555 024	14 054 816	1 693 592	22 601 107

* För räkenskapsåret 2022-09-01--2023-08-31 görs ingen avsättning till yttre fonden då beräkningen visar att den ingående balansen täcker underhållet för de närmsta 20 åren.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 054 816
årets vinst	1 693 592
	15 748 408

disponeras så att i ny räkning överföres	15 748 408
	15 748 408

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	7 679 914	7 330 329
Övriga intäkter	3	909 131	93 538
		8 589 045	7 423 867
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-372 591	-420 704
Planerat underhåll	5	0	-505 831
Fastighetsavgift/skatt		-347 839	-335 169
Driftskostnader	6	-4 559 468	-4 097 514
Övriga kostnader	7	-440 237	-429 980
Personalkostnader	8	-267 969	-358 032
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-713 304	-700 871
		-6 701 408	-6 848 101
Rörelseresultat		1 887 637	575 766
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 908	2 099
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204 952	-58 540
		-194 044	-56 441
Årets resultat		1 693 592	519 326

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	27 179 855	23 346 349
Pågående byggnation	10	0	1 469 137
		27 179 855	24 815 486
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		27 180 355	24 815 986
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 625
Avgifts- och hyresfordringar		820	4 615
Avräkningskonto HSB Malmö		3 284 046	835 666
Aktuell skattefordran		24 522	37 192
Övriga fordringar	12	536 797	531 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	117 008	103 861
		3 963 193	1 516 294
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	300 000
		0	300 000
<i>Kassa och bank</i>		1 684	2 585
Summa omsättningstillgångar		3 964 877	1 818 879
SUMMA TILLGÅNGAR		31 145 232	26 634 865

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		297 675	297 675
Fond för yttre underhåll	14	6 555 024	6 555 024
		6 852 699	6 852 699
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		14 054 816	13 535 490
Årets resultat		1 693 592	519 326
		15 748 408	14 054 816
Summa eget kapital		22 601 107	20 907 515
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	3 600 000	0
Summa långfristiga skulder		3 600 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 192 500	4 050 000
Leverantörsskulder		166 977	215 769
Övriga skulder	18	4 708	5 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 579 940	1 455 853
Summa kortfristiga skulder		4 944 125	5 727 350
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 145 232	26 634 865

Kassaflödesanalys

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 693 592	519 326
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		713 304	700 871
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 406 896	1 220 197
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		8 981	-49 964
Förändring av kortfristiga skulder		74 275	440 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 490 152	1 610 442
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 077 673	-1 876 788
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 077 673	-1 876 788
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		2 735 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 735 000	-150 000
Årets kassaflöde		2 147 479	-416 346
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 138 251	1 554 597
Likvida medel vid årets slut		3 285 730	1 138 251

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 2022/2023.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 52 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 1,27 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Årsavgifter bostäder	6 254 220	6 003 224
Årsavgifter lokaler	766 148	655 570
Hysesintäkter lokaler och p-platser	304 512	367 368
IMD EI	355 034	304 167
	7 679 914	7 330 329

Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Överlåtelse och pantförskrivning	25 164	40 298
Ersättning för försäkringsskador	395 666	0
Erhållna bidrag*	426 206	0
Andrahandsuthyrningar	51 284	21 292
Övriga intäkter	10 811	31 948
	909 131	93 538

* Bidraget avser elstöd från Skatteverket.

Not 4 Reparationer

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Material i löpande underhåll	29 044	14 745
Reparationer, bostäder	556	2 381
Reparationer av gemensamma utrymmen	22 972	19 443
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	51 116	31 199
Reparationer av installationer	1 990	0
Reparationer, VA/sanitet	86 278	47 345
Reparationer, Värme	42 273	15 119
Reparationer, Ventilation	0	8 697
Reparationer el/tele	22 118	556
Reparationer, TV/antennutrustning	11 181	47 573
Reparation av markytor	47 392	21 012
Reparation försäkringsärende	51 938	184 126
Reparation, övrigt	3 222	28 507
Reparation av garage	2 509	0
	372 589	420 703

Not 5 Planerat underhåll

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Planerat UH VA/sanitet	0	438 750
Planerat UH Värme	0	34 300
Planerat UH av markytor	0	32 781
	0	505 831

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2028-01-01

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	957 063	868 455
El	985 927	870 633
Uppvärmning	1 372 359	1 275 469
Vatten	575 860	451 773
Sophämtning	320 013	284 395
Tomträttsavgälder	7 300	14 601
Fastighetsförsäkring	130 761	121 734
Kabel-TV och Bredband	210 185	210 454
	4 559 468	4 097 514

Not 7 Övriga kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Förvaltningsarvoden	263 684	205 722
Revisionsarvoden	19 255	16 995
Överlåtelse och pantförskrivning	21 084	45 800
Avgifter för juridiska åtgärder	27 317	12 448
Övriga externa kostnader	108 897	149 015
	440 237	429 980

Not 8 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	176 225	205 275
Revisionsarvode	21 000	19 320
Löner och andra ersättningar	6 678	49 632
	203 903	274 227

Sociala kostnader

Sociala avgifter enligt lag och avtal	64 066	83 805
	64 066	83 805

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	267 969	358 032
--	----------------	----------------

Not 9 Byggnader

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	51 407 464	48 512 301
Investering värmesystem	0	2 895 163
Investering brandtätning	3 312 034	0
Investering passagesystem	1 234 775	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 954 273	51 407 464
Ingående avskrivningar	-28 061 114	-27 360 243
Årets avskrivningar	-713 304	-700 871
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 774 418	-28 061 114
Utgående redovisat värde	27 179 855	23 346 350
Taxeringsvärden byggnader	89 755 000	89 755 000
Taxeringsvärden mark	49 268 000	49 268 000
	139 023 000	139 023 000

Not 10 Pågående byggnation

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 469 137	2 487 512
Inköp under året	3 077 672	2 315 538
Överföring till byggnad	-4 546 809	-2 895 163
Omklassificering faktura som ej tillhör projekten	0	-438 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 469 137
Utgående redovisat värde	0	1 469 137

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel avser HSB Malmö.

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	536 797	531 335
	536 797	531 335

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 064	436
Förutbetald försäkring	44 699	41 362
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	71 245	62 063
	117 008	103 861

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	6 555 024	6 860 855
Avsättning	0	200 000
Ianspråktagande	0	-505 831
	6 555 024	6 555 024

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	21 245 000	21 245 000
	21 245 000	21 245 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Stadshypotek	3,94	2027-09-01	3 800 000	4 050 000
Stadshypotek	4,45	2023-10-04	2 992 500	0
			6 792 500	4 050 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 257 500 kr.

Beräknad skuld om 5 år är 5 505 000 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	3 192 500	4 050 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	3 600 000	0
	6 792 500	4 050 000

Not 18 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfond (inre fond)	4 108	4 108
Övriga skulder	600	1 620
	4 708	5 728

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna arvoden och sociala avgifter	275 982	300 028
Upplupna räntekostnader	23 210	15 336
Förutbetalda hyror och avgifter	693 136	639 017
Upplupen el, värme, vatten, sophämtning	194 113	161 031
Övriga upplupna kostnader	393 500	340 441
	1 579 941	1 455 853

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Malmö, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Miray Maalouf
Ordförande

Anna Milutinovic
Styrelseledamot

Anna Visser
Styrelseledamot

Andreas Ek
Styrelseledamot

Viktor Ehde
Styrelseledamot

Josefin Flomé
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Camilla Bakklund
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Borevision

Gyuldzhan Aliosman
Revisor

Ann-Margaret Lindström
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Manligheten i Malmö, org.nr. 746000-6153

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 revisionsssed 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisorernas 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 Manligheten i Malmö för räkenskapsåret 2022-09-01--2023-08-31 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

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gyuldzhan Aliosman
Av föreningen vald revisor

Ann-Margaret Lindström
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.