



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Bostadsrättsförening Kallan i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kallan i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5445 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kallan 1/(förvävsdatum avser mark)	2021-01-26	1949

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
19	p-platser	0
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3724
Totalt 79 objekt		3724

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 2 rok, 24 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Svensson	Ordförande	2022-02-23	
Majvy Winter	Ledamot	2022-02-23	
Agneta Kristina Andersson	Ledamot	2022-02-23	2023-02-15
Monica Gialitaki	Ledamot	2002-03-07	
Kai Berglund	Ledamot	2023-02-15	
Bodil Karlsson Granath	Ledamot	2017-03-06	
Mattias Frisk	Ledamot	2019-02-27	2023-05-28
Mattias Frisk	Suppleant	2023-05-28	
Ola Åkesson	Suppleant	2019-02-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ordinarie - Kaj Berglund och Majvy Winter, suppleanter - Ola Åkesson och Mattias Frisk.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten. 1 ordinarie stämma och 1 extra stämma för godkännande av nya stadgar, 2 konstituerande möten.

Firmatecknare har varit: Monica Gialitaki, Kai Berglund, Peter Svensson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Inga interna revisorer är utvalda, föreningen har utökad revision av Borevision. En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Samtliga medlemmar i föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-07. På stämman deltog 12 personer varav 11 röstberättigade medlemmar, 0 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

Den för år 2023/2024 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov av årsavgifterna med 4% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-16.

Vid besiktningen framkom:

- Luftning av fasaden saknas på en del ställen i samtliga fastigheter. Vidare utredning kan behövas.
- Dörrar till f.d soprum är dåliga och i behov att bytas de närmaste åren. Detta gäller alla 9 dörrar.

- Dörren till miljösorteringen mellan hus 2 och 4 behöver justeras, detta åtgärdades delvis under besiktningen.
- En del växter behöver bytas ut/kompletteras vid gavlarna mot Sallerupsvägen.
- Föryngringsbeskärning av vegetation behövs i hörnet ut mot gatan/gångbana utanför 6A.
- Färg som har släppt på grunden behöver åtgärdas, gäller främst utanför 6C.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Installerat individuell mätning och debitering av el (IMD) samt bytt stigarledningar
- Installerat digital övervakning av värmesystemet med individuell mätning i varje lägenhet
- Tillhandahållit bredband utan extra kostnad för medlemmarna
- Fraktat bort mattbommar och ersatt med nya möblerade uteplatser
- Tillfört utemiljön nya grillplatser
- Ersatt kulvertar för varmvatten mellan husen med nya isolerade rör
- Bytt värmesystem
- Bytt ut 4 tvättmaskiner och 2 torktumlare
- Lagt om tak, inklusive ny isolering
- Monterat nya rör och rännor, nya plåtarbeten
- Fogat om alla fogar, bytt ut visst tegel

Pågående projekt:

Ett projekt för ev införande av laddstolpar har startats under hösten 2023. Insamling av information om olika alternativ med kostnadsuppskattningar pågår. Förslagen kommer presenteras på ordinarie föreningsstämma i februari 2024 där frågan om att ge styrelsen mandat att driva projektet vidare kommer behandlas.

De närmsta åren planeras inga större åtgärder men följande ej tidigare planerade åtgärder kommer att utföras:

- Byte av ståldörrar till de gamla soprummen. De används idag mestadels till förvaring av hjälpmedel till äldre.
- Målning av golv i skyddsrum.

Kallan-Nytt har utkommit 9 gånger under verksamhetsåret.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	197	221	293	315	257
Skuldsättning, kr/kvm	8 339	8 563	8 652	3 936	3 971
Räntekänslighet, %	9	10	10	5	5
Energikostnad, kr/kvm	282	213	194	186	192
Driftskostnad, kr/kvm	773	666	587	557	598
Årsavgifter, kr/kvm	898	872	866	860	841
Totala intäkter, kr/kvm	970	887	880	872	855
Nettoomsättning, tkr	3 575	3 289	3 252	3 231	3 158
Resultat efter finansiella poster, tkr	192	299	430	445	182
Soliditet, %	11	10	9	15	14

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	92 640	0	0	92 640
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 408 961	0	140 000	1 548 961
S:a bundet eget kapital, kr	1 501 601	0	140 000	1 641 601
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 771 750	298 763	-140 000	1 930 513
Årets resultat, kr	298 763	-298 763	191 543	191 543
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 070 513	0	51 543	2 122 056
S:a eget kapital, kr	3 572 114	0	191 543	3 763 657

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 140 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 070 513
Årets resultat, kr	191 543
Reservation till underhållsfond, kr	-140 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 122 056

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 122 056

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 574 981	3 288 756
Övriga intäkter	3	36 311	16 342
		3 611 292	3 305 098
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-158 156	-71 649
Fastighetsavgift/skatt		-95 340	-91 140
Driftskostnader	5	-1 745 844	-1 551 419
Övriga kostnader	6	-192 497	-182 875
Personalkostnader	7	-190 124	-179 957
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-540 369	-524 327
		-2 922 330	-2 601 367
Rörelseresultat		688 962	703 731
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 930	6 517
Räntekostnader och liknande resultatposter		-511 348	-411 485
		-497 418	-404 968
Årets resultat		191 543	298 763

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	33 103 601	32 979 665
		33 103 601	32 979 665
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	1 551	1 500
		1 551	1 500
Summa anläggningstillgångar		33 105 152	32 981 165
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 513	0
Avräkningskonto HSB Malmö		995 073	1 854 195
Övriga fordringar	10	89 954	1 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	125 094	65 946
		1 211 634	1 921 540
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 000 000	1 000 000
		1 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		2 211 634	2 921 540
SUMMA TILLGÅNGAR		35 316 786	35 902 705

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		92 640	92 640
Fond för yttre underhåll	13	1 548 961	1 408 961
		1 641 601	1 501 601
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 930 513	1 771 750
Årets resultat		191 543	298 763
		2 122 056	2 070 513
Summa eget kapital		3 763 657	3 572 114
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	24 303 486	27 175 000
Summa långfristiga skulder		24 303 486	27 175 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	6 755 500	4 716 986
Förskott från kunder		0	58 872
Leverantörsskulder		80 206	55 834
Aktuella skatteskulder		7 076	5 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	406 861	318 416
Summa kortfristiga skulder		7 249 643	5 155 591
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 316 786	35 902 705

Kassaflödesanalys	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		191 543	298 763
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		540 369	524 327
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		731 912	823 090
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-149 268	439 488
Förändring av kortfristiga skulder		55 538	29 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten		638 182	1 291 833
Investeringsverksamheten			
Investeringar anläggningstillgångar -IMD el		-664 304	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-664 304	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-833 000	-333 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-833 000	-333 000
Årets kassaflöde		-859 122	958 833
Likvida medel vid årets början		2 854 195	1 895 362
Likvida medel vid årets slut		1 995 073	2 854 195

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. Enligt 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 har bedömts vara 47 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 2,18 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

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 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder	3 344 084	3 246 556
Hyror parkeringsplatser och förråd	49 800	42 200
El, individuell debitering (moms)	181 097	0
	3 574 981	3 288 756

Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Övriga intäkter ej moms	161	0
Överlåtelseavgift	7 773	9 628
Pantförskrivningsavgift	1 974	6 713
Elstöd	26 399	0
Öresavrundning	5	1
	36 312	16 342

Not 4 Reparationer

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Reparationer, bostäder	0	910
Reparationer av gemensamma utrymmen	41 297	2 454
Löpande underhåll tvättutrustning	7 374	10 287
Reparationer av installationer	0	2 756
Löpande underhåll Va/sanitet	0	755
Reparationer, Värme	5 642	0
Reparationer, Ventilation	15 012	18 264
Reparationer el/tele	20 376	8 556
Reparation av markytor	48 623	19 666
Försäkringsskador	17 957	5 125
Reparation, övrigt	650	2 875
Reparationer av byggnader utvändigt	1 225	0
	158 156	71 648

Not 5 Driftskostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	6 312	3 360
Obligatoriska besiktningskostnader	0	8 168
Snörenhållning	4 249	0
Fastighetsskötsel, grundavtal	181 894	162 496
Städ, Grundavtal	106 214	97 257
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	0	40 205
Fastighetsskötsel, extradebiteringar	1 693	82 610
Serviceavtal	47 587	40 474
Elavgifter för drivkraft och belysning	281 673	84 064
Uppvärmning, fjärrvärme	585 881	550 174
Vatten	183 737	158 368
Sophämtning och källsortering	90 722	87 101
Fastighetsförsäkringar	59 663	56 847
Bevakningskostnader	26 237	33 646
Brandskydd	25 140	23 085
Kabel-TV	55 871	56 675
Bredband	62 200	66 889
Servicekostnader för fördelningsmätning	19 500	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	7 272	0
	1 745 845	1 551 419

Not 6 Övriga kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Förvaltningsarvoden	116 966	102 170
Revisionsarvoden	14 100	14 100
Övriga externa kostnader	61 432	66 606
	192 498	182 876

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	148 205	135 400
Övrigt arvode suppleanter och uppdrag	8 842	8 715
	157 047	144 115
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	33 077	35 842
	33 077	35 842
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	190 124	179 957

Not 8 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	24 125 037	24 125 037
Nyanskaffning IMD-el o stigarledningar m.m.	664 304	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 789 341	24 125 037
Ingående avskrivningar	-9 462 747	-8 938 420
Årets avskrivningar	-540 368	-524 327
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 003 115	-9 462 747
Mark	18 317 375	18 317 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde mark	18 317 375	18 317 375
Utgående redovisat värde	33 103 601	32 979 665
Taxeringsvärden byggnader	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärden mark	17 600 000	17 600 000
	46 600 000	46 600 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 051	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 551	1 500
Utgående redovisat värde	1 551	1 500

Not 10 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	53 633	749
Kortfristiga fordringar hos anställda	0	650
Momsfordran - IMD-el investering	36 321	0
	89 954	1 399

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 163	1 452
Förutbet kostnader - försäkring, serviceavtal, bredband m.m	122 931	64 494
	125 094	65 946

Not 12 Kortfristiga placeringar

	2023-08-31	2022-08-31
Kortfristiga placeringar hos HSB	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 000 000

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	1 408 961	1 277 961
Avsättning yttre fond	140 000	131 000
Uttag yttre fond	0	0
	1 548 961	1 408 961

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	34 075 000	34 075 000
	34 075 000	34 075 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Stadshypotek	3,98	2026-10-30	3 883 986	4 433 986
Stadshypotek	0,86	2025-03-01	9 408 750	9 505 250
Stadshypotek	0,82	2026-09-01	1 865 000	1 885 000
Stadshypotek	1,37	2029-03-01	9 408 750	9 505 250
Swedbank Hypotek	2,22	2024-05-24	6 492 500	6 562 500
			31 058 986	31 891 986

Not 16 Skulder till kreditinstitut

6 755 500 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 833 000 kr. Beräknad skuld om 5 år 29 393 986 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	6 755 500	4 716 986
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	14 798 236	17 669 750
Beräknad skuld som förfaller senare än 5 år.	9 505 250	9 505 250
	31 058 986	31 891 986

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	16 632	8 125
Upplupna kostnader - el, värme, vatten m.m.	79 462	49 058
Förutbetalda hyror och avgifter	310 767	261 233
	406 861	318 416

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.
Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö

Peter Svensson

Monica Gialitaki

Bodil Karlsson Granath

Majvy Winter

Kai Berglund

Vår revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kallan i Malmö, org.nr. 746000-5445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kallan 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 mina 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Kallan 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2023-02-07 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Afrodita Cristea
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Kallan i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-01-12 kl. 12:14:21



MONICA GIALITAKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-12 kl. 18:49:25



BODIL KARLSSON GRANATH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-15 kl. 13:34:21



MAJVY WINTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-12 kl. 12:46:41



KAI BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-11 kl. 13:10:36



AFRODITA CRISTEA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-01-16 kl. 09:48:49



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-01-16 kl. 10:56:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Kallan i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AFRODITA CRISTEA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-01-16 kl. 09:48:20



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-01-16 kl. 10:55:47



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 ekonomiska 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 behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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 föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.