



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Anneberg i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Anneberg i Malmö

Org nr 746000-5593

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

föreningens 56:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1967 på fastigheten Arkitekten 1 – 5 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Arkitektgatan 1 - 55 i Malmö.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	63
3	222
4	30
Totalt:	315

Garage 204

Parkeringsplatser 140

Total lägenhetsyta 26 515,5 kvm, lägenheternas medelyta 84,2 kvm.



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

2021

- Samtliga av låghusens entréer har slipats och fått ny ytbehandling.
- Beskränning av träd och buskar samt nya rabatter vid två av höghusen.
- Högtryckstvättning av stensatta ytor.
- Muren vid garagets ned- och uppfarter har renoverats och målats.

2020

- Elmätare inklusive insamlingssystem har bytts ut, föreningen har individuell mätning och debitering (IMD).
- Relining av dagvattenledningarna.
- Utemiljön vid höghusens gavlar har fräschats upp med bland annat vindskydd och nya växter.
- OVK i höghusen har slutförts.

2019

- Stamrenovering innehållande relining av avloppsstammar, nya tappvattenrör samt värmesystem innehållande nya värmeväxlare, installation av värmepumpar samt byte av radiatorer har slutförts.
- Renovering av tegelfasader, balkongskärmväggar samt grundmurar på 8-vån husen.
- Utemiljön vid hus 11 – 35 har fräschats upp med bland annat nya växter.
- 10 st laddplatser för elfordon har installerats med bidrag från Klimatklivet och Naturvårdsverket.
- Ny oljeavskiljare för biltvättplatserna har installerats.
- OVK i höghusen har påbörjats.

2018

- Stamrenovering med bland annat relining av avloppsstammar, nya tappvattenrör samt värmesystem påbörjades.
- Byte av entrépartier i höghusen.

2017

- Renovering av tegelfasader, grundmurar och entréer på låghusen slutfördes.
- Installation av larm på entrédörrar och källardörrar i samtliga hus samt byte av passagesystem och porttelefoni.
- Nytt tvättbokningssystem har installerats.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2022 genom poströstning.

Närvarande var 77 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Peter Mann tom 2022-06-15 och därefter Stefan Söderby
Vice ordförande	Jeanette Roos tom 2022-02-10 och därefter Gary Rosenquist tom 2022-06-16. Därefter Leif Jönsson.
Sekreterare	Helena Ekblad
Studieorganisatör	Margareta Elving tom 2022-06-16 och därefter Helena Ekblad
Ledamot	Gary Rosenquist
Ledamot	Margareta Elving tom 2022-06-15 därefter Peter Mann
Utsedd av HSB	Kjell-Åke Svensson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gary Rosenquist och Peter Mann. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Jeanette Roos (tom 2022-02-10), Peter Mann, Gary Rosenquist och Helena Ekblad tom 2022-06-16 och därefter Stefan Söderby, Leif Jönsson, Helena Ekblad och Peter Mann.

Revisorer

Simon Granath tom 2022-06-15 och därefter Elin Nordell samt Ingrid Jönsson (trappa 37) och revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Lars Hallberg och Bertil Lansheim.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Peter Mann och Gary Rosenquist samt suppleanter Margareta Elving och Helena Ekblad tom 2022-06-15 och därefter Stefan Söderby och Gary Rosenquist som ordinarie samt suppleanter Helena Ekblad och Leif Jönsson.

Vicevärd

Fredrik Limås

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Målning av staket vid ned/uppfart till garaget

Besiktning av lekplatserna

Renovering av biljardrummet

Åtgärder på trädgårdsytorna, bland annat gallra bland träden

Inventering av skyddsrumsutrustning

Vid årets besiktning 2022-09-22 framkom att inga större brister fanns som inte var kända tidigare. Stadseenlig fastighetsbesiktning ändras efter möte om UH-plan med HSB Malmö. Besiktningen kommer att utföras i samband med genomgång och uppdatering av UH-planen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Det närmsta året planerar styrelsen för följande åtgärder:

- Målningsarbeten i garage och källare.
- Starta upp arbetet med att uppföra Miljöhus.

Planerade åtgärder finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 712 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2023 upprättade budgeten visade på ett behov av att höja avgifterna med 6 % vilket styrelsen beslöt att göra från och med 2023-01-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 109 902 468 kr. Under året har föreningen amorterat 4 135 750 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 46 år.

Styrelsens intention är att 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.

Väsentliga avtal

Föreningen har ett tomträttsavtal med Malmö Stad. Från och med 2020-01-01 har detta inneburit en kraftig höjning av tomträttsavgälden. Avtalet löper på 10 år.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Lånesumman har ökat väsentligt jämfört med tidigare år på grund av de omfattande renoveringarna. Trots att lånen binds med olika bindningstider kan kommande räntejusteringar ge en negativ påverkan. Föreningens totala skuldsättning är fortfarande låg och nyckeltalet lån per kvadratmeter är på en mycket bra nivå.

Medlemsinformation

Under året har 26 lägenhetsöverlåtelser skett varav 5 arv eller gåva. Vid årets utgång hade föreningen 434 medlemmar (429 föregående år).

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	20 956	20 828	20 782	21 038	19 456
Rörelsens kostnader	-18 769	-19 312	-19 015	-19 041	-14 243
Finansiella poster, netto	-1 322	-1 066	-1 255	-1 192	-917
Årets resultat	864	450	512	805	4 296
Likvida medel & fin placeringar	7 667	6 561	8 521	13 128	53 128
Skulder till kreditinstitut	109 902	114 038	118 285	118 590	119 074
Fond för yttre underhåll	9 348	8 936	9 439	9 867	9 701
Balansomslutning	140 913	144 065	148 533	156 563	151 955
Fastigheternas taxeringsvärde	286 098	282 225	282 225	282 225	211 205
Soliditet %	19	18	18	16	16
Räntekostnad kr/kvm	50	41	48	51	48
Låneskuld kr/kvm	4 145	4 301	4 461	4 472	4 491
Avgift kr/kvm	712	712	712	683	650

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 069 000	8 936 072	16 118 800	449 807	26 573 679
Avsättning år 2022 yttre fond		942 000	-942 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-529 673	529 673		0
Disposition av föregående års resultat:			449 807	-449 807	0
Årets resultat				864 226	864 226
Belopp vid årets utgång	1 069 000	9 348 399	16 156 280	864 226	27 437 905

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	16 156 280
årets vinst	864 226
	17 020 506
disponeras så att i ny räkning överföres	17 020 506
	17 020 506

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	19 889 701	19 907 362
Övriga intäkter	3	1 065 819	920 188
		20 955 520	20 827 550
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-843 291	-1 059 227
Planerat underhåll	5	-529 673	-1 215 106
Fastighetsavgift/skatt		-519 465	-491 835
Driftskostnader	6	-11 039 309	-10 583 322
Övriga kostnader	7	-845 207	-879 469
Personalkostnader	8	-427 486	-518 368
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 564 495	-4 564 495
		-18 768 926	-19 311 822
Rörelseresultat		2 186 594	1 515 728
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 753	24 440
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 345 121	-1 090 361
		-1 322 368	-1 065 921
Årets resultat		864 226	449 807

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	129 810 226	134 374 721
Pågående nyanläggningar	10	0	0
		129 810 226	134 374 721
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		129 810 726	134 375 221
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		774	1 932
Avräkningskonto HSB Malmö		3 167 405	3 061 142
Övriga fordringar	12	1 580 718	1 291 334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 853 576	1 835 275
		6 602 473	6 189 683
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	4 500 000	3 500 000
		4 500 000	3 500 000
Summa omsättningstillgångar		11 102 473	9 689 683
SUMMA TILLGÅNGAR		140 913 199	144 064 904

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 069 000	1 069 000
Fond för yttre underhåll	15	9 348 399	8 936 072
		10 417 399	10 005 072
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		16 156 280	16 118 800
Årets resultat		864 226	449 807
		17 020 506	16 568 607
Summa eget kapital		27 437 905	26 573 679
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	69 832 468	33 760 000
Summa långfristiga skulder		69 832 468	33 760 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	40 070 000	80 278 218
Leverantörsskulder		626 495	714 645
Övriga skulder	19	231 315	234 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 715 016	2 503 613
Summa kortfristiga skulder		43 642 826	83 731 225
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 913 199	144 064 904

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	864 226	449 807
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 564 495	4 564 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	5 428 721	5 014 302
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-306 527	-305 179
Förändring av kortfristiga skulder	119 819	-671 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 242 013	4 038 106
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-1 750 953
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 750 953
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-4 135 750	-4 247 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 135 750	-4 247 000
Årets kassaflöde	1 106 263	-1 959 847
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	6 561 142	8 520 989
Likvida medel vid årets slut	7 667 405	6 561 142

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.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

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.

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.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 66 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 2,6 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 8 073 066 kr (föregående år 8 073 066 kr)

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	18 869 412	18 869 520
Hysesintäkter	1 020 289	1 037 842
	19 889 701	19 907 362

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Årsavgift El	835 871	748 152
Ersättning försäkringsskador	56 700	0
Övriga intäkter	173 248	172 036
	1 065 819	920 188

Not 4 Reparationer

	2022	2021
Reparationer, bostäder	9 737	6 805
Reparation, lokaler	70 893	7 020
Reparationer av gemensamma utrymmen	10 173	8 451
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	54 893	42 354
Reparationer av installationer	4 682	86 250
Reparationer, VA/sanitet	117 834	73 160
Reparationer, Ventilation	56 696	5 592
Reparationer el/tele	35 670	60 704
Reparationer hissar	135 369	168 238
Reparationer av byggnader utvändigt	115 388	0
Reparationer, TV/antennutrustning	21 792	28 435
Reparation av markytor	128 245	329 946
Reparation av p-platser	2 856	53 966
Reparation av garage	14 744	7 757
Reparation försäkringsärende	46 972	59 256
Reparation, övrigt	17 348	121 292
	843 292	1 059 226

Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	115 438	403 750
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	99 804	322 500
Periodiskt underhåll markytor	63 750	415 381
Periodiskt underhåll av installationer	203 000	0
Periodiskt underhåll av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	73 475
Periodiskt underhåll lokaler	47 681	0
	529 673	1 215 106

Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 603 856	2 576 150
El	1 722 986	1 491 051
Uppvärmning	2 384 034	2 446 870
Vatten	906 869	846 655
Sophämtning	349 889	287 018
Övriga avgifter	921 609	790 072
Tomträttsavgälder	2 150 066	2 145 506
	11 039 309	10 583 322

Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	371 104	350 356
Revisionsarvoden	25 822	24 850
Medlemsavgift HSB	131 140	131 140
Överlåtelseavgift	32 463	52 204
Pantförskrivningsavgift	27 473	36 637
Föreningsverksamhet	74 851	39 153
Förbrukningsinventarier	32 170	41 455
Avgifter för juridiska åtgärder	7 126	40 155
Övrigt	143 058	163 519
	845 207	879 469

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	308 646	293 260
Ersättningar till övriga förtroendevalda	55 362	135 260
	364 008	428 520
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	63 478	89 848
	63 478	89 848
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	427 486	518 368

Föreningen har inga anställda.

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	176 160 439	173 809 486
Aktivering infodring dagvattenledningar från pågående	0	2 350 953
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 160 439	176 160 439
Ingående avskrivningar	-41 785 718	-37 221 223
Årets avskrivningar	-4 564 495	-4 564 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 350 213	-41 785 718
Bokfört värde byggnader och mark	129 810 226	134 374 721
Taxeringsvärden byggnader	214 098 000	203 225 000
Taxeringsvärden mark	72 000 000	79 000 000
	286 098 000	282 225 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	600 000
Inköp	0	1 750 953
Överföring byggnad	0	-2 350 953
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Andelar

	2022-12-31	2021-12-31
Namn		
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordran	221 143	248 498
Skattekonto	1 359 575	1 042 836
	1 580 718	1 291 334

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen intäkt el	251 208	280 000
Förutbetald fastighetsförsäkring	390 264	369 744
Förutbetald tomträttsavgäld	1 084 153	1 075 033
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 951	110 498
	1 853 576	1 835 275

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	4 500 000	3 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 500 000	3 500 000
Utgående redovisat värde	4 500 000	3 500 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	8 936 073	9 439 179
Avsättning	942 000	712 000
Ianspråktagande	-529 674	-1 215 106
	9 348 399	8 936 073

Not 16 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	121 172 000	121 172 000
	121 172 000	121 172 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

40 070 000 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 det kommande året för den totala skulden är 70 000 kr. Om fem år beräknas den totala skulden vara 109 552 468 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristiga skulder	40 070 000	80 278 218
Fastighetslån, långfristiga	69 832 468	33 760 000
	109 902 468	114 038 218

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,290	2022-04-30	0	6 039 767
Stadshypotek	1,220	2022-06-01	0	4 000 000
Stadshypotek	1,380	2022-09-30	0	5 796 000
Stadshypotek	1,260	2022-12-01	0	5 740 000
Danske Bank	0,73	2025-01-31	20 000 000	20 000 000
Danske Bank	1,420	2023-01-22	10 000 000	10 000 000
SEB	0,69	2026-01-28	20 000 000	20 000 000
SEB	0,77	2022-06-28	0	8 662 451
SEB	2,89	2023-01-28	30 000 000	30 000 000
SEB	0,23	2022-12-28	0	3 800 000
Stadshypotek AB	3,96	2027-12-30	15 218 750	0
SEB	4,07	2027-06-28	14 683 718	0
			109 902 468	114 038 218

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	58 797	57 703
Lagstadgade sociala avgifter	33 230	38 736
Mervärdesskatt	979	0
Inre fond	138 309	138 309
	231 315	234 748

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	27 255	34 368
Förutbetalda hyror och avgifter	1 910 908	1 660 144
Upplupen värme	332 435	410 276
Upplupen el	251 208	206 825
Övriga upplupna kostnader	193 208	191 999
	2 715 014	2 503 612

Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelse och revisorer.

Malmö den 2023-05-19

Stefan Söderby
Ordförande

Kjell Åke Svensson

Helena Ekblad

Gary Rosenquist

Peter Mann

Leif Arne Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-23

Elin Nordell
av föreningen utsedd revisor

Ingrid Jönsson
av föreningen utsedd revisor

Mohammed Daabas
av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Anneberg i Malmö, org.nr. 746000-5593

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Anneberg i Malmö för räkenskapsåret 2022.

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 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. 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 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 Anneberg i Malmö för räkenskapsåret 2022 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 2023-05-23

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elin Nordell
Av föreningen vald revisor

Ingrid Jönsson
Av föreningen vald revisor

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.