



ÅRSREDOVISNING

1/9 2021 – 31/8 2022

**HSB BRF
HENRIKSGÅRDEN
I LOMMA**



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Henriksgården i Lomma kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 15 februari 2023 kl. 19.00

Lokal: Fladängsskolans matsal

DAGORDNING

- Föreningsstämmans öppnande
- Val av stämмоорdförande
- Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- Godkännande av röstlängd
- Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- Godkännande av dagordning
- Val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
- Val av minst två rösträknare
- Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- Genomgång av styrelsens årsredovisning
- Genomgång av revisorernas berättelse
- Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
- Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Presentation av HSB-ledamot
- Beslut om antal revisorer och suppleant
- Val av revisor/er och suppleant
- Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
- Information och beslut om Gemensamhetsel
- Föreningsstämmans avslutande

HSB Brf Henriksgården i Lomma
Org.nr 746000-4729

Styrelsen för HSB Brf Henriksgården i Lomma får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-09-01 - 2022-08-31.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Henriksgården i Lomma

Org nr 746000-4729

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2021-09-01 - 2022-08-31

Föreningens 71:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021/2022

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 1952-54 på fastigheten Lomma 30:5 (10'399m²) som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är i Lomma:

Bredgatan 18, 20, 22, 24, 26, 28 30, 32

Industrigatan 6, 8, 10, 12

Slättängsgatan 11, 13, 15

Västra Almgatan 3

På fastighetens tomt finns även ett garage med verkstad med adressen Västra Almgatan 5.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	27
2	73
4	5
Summa	105
Lokaler, bostadsrätt	3
Lokaler, hyresrätt	3
Parkeringsplatser	15

Total lägenhetsyta 5 440 m²

Total lokalyta 380 m².

Lägenheternas medelyta 52,3 m².

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

Relining av avloppsstammar, start hösten 2021. Lån taget från Swedbank Stadshypotek AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022.02.18

Närvarande var 22 röstberättigade medlemmar

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Tobias Carlsson
Vice ordförande	Kajsa Magnusson
Sekreterare	Vidar Zetterman
Studieorganisatör	Margareta Malmqvist
Ledamot	Margareta Malmqvist
Ledamot	Oscar Molin
Utsedd av HSB	Marianne Falck
Suppleant	Dennis Andersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Tobias Carlsson, Kajsa Magnusson och Margareta Malmqvist.

Föreningens firmatecknare, två i föreningen har varit Tobias Carlsson, Kajsa Magnusson, Oscar Molin och Vidar Zetterman.

Revisorer har varit Lars Svensson samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Jörgen Persson och Lena Hansson.

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Tobias Carlsson och Margareta Malmqvist.

Vicevärd föreningen använder HSB Förvaltning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Relining av avloppsstammar i samtliga hus.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Styrelsen har beslutat att skjuta på större underhåll den närmaste tiden pga inflationen i landet.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 869 kr/m² bostadslägenhetsyta.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 31 673 080 kr. Under året har föreningen amorterat 436 100 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 72 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.

Styrelsen har valt att höja månadsavgifter 3% från 1 jan 2023.

Byte av kontoplan

Under 2021 har HSB Malmö bytt kontoplan. Den började gälla fr o m mitten av november månad 2021 men hela året är översatt till ny kontoplan. Detta betyder t ex att konto kan ha fått nytt nummer, ev. ändrad text, konto kan ha slagits ihop men även att vissa konto är oförändrade. I årsredovisningen har även föregående år migrerats för att möjliggöra jämförelse mellan åren.

Medlemsinformation

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 112 medlemmar.(året innan 111) 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 är det enbart en röst per bostadsrätt oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	5 289	5 194	5 077	5 026	4 920
Rörelsens kostnader	-4 441	-4 502	-4 199	-3 474	-3 593
Finansiella poster, netto	-286	-210	-206	-193	-219
Årets resultat	563	482	672	1 359	1 108
Likvida medel & fin placeringar	9 505	6 092	4 897	5 723	4 144
Skulder till kreditinstitut	31 653	18 464	18 925	14 800	15 133
Fond för yttre underhåll	6 108	5 820	5 655	5 768	5 500
Balansomslutning	47 560	33 398	33 548	28 513	27 497
Fastigheters taxeringsvärde	68 896	59 269	59 269	59 269	51 960
Soliditet (%)	31	42	40	45	42
Räntekostnad kr/kvm	48	38	37	34	38
Låneskuld kr/kvm	5 218	3 076	3 177	2 437	2 492
Avgift kr/kvm	869	846	830	813	798

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	202 870	0	5 820 129	7 443 250	481 664	13 947 913
Ianspråktagande 2021/22 av yttre fond			-115 743	115 743		0
Avsättning år 2021/22 yttre fond			404 000	-404 000		0
Disposition av föregående års resultat:				481 664	-481 664	0
Årets resultat					563 099	563 099
Belopp vid årets utgång	202 870	0	6 108 386	7 636 657	563 099	14 511 012

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 636 657
årets vinst	563 099
	8 199 756

disponeras så att i ny räkning överföres	8 199 756
	8 199 756

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

Resultaträkning

	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 234 029	5 148 739
Övriga intäkter	3	55 392	45 030
		5 289 421	5 193 769
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-333 850	-205 881
Planerat underhåll	5	-115 743	-206 250
Fastighetsavgift/skatt		-184 936	-180 641
Driftskostnader	6	-2 246 657	-2 271 456
Övriga kostnader	7	-572 945	-346 447
Personalkostnader	8, 9	-168 298	-442 771
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-818 111	-849 020
		-4 440 540	-4 502 466
Rörelseresultat		848 881	691 303
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 738	20 727
Räntekostnader och liknande resultatposter		-293 520	-230 366
		-285 782	-209 639
Årets resultat		563 099	481 664

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	26 279 090	27 097 201
Pågående nyanläggningar	11	11 605 823	100 313
		37 884 913	27 197 514
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		37 885 413	27 198 014
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 578	0
Avgifts- och hyresfordringar		14 924	13 544
Avräkningskonto HSB Malmö		9 504 930	3 091 718
Övriga fordringar	14	44 583	43 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	108 142	50 630
		9 674 157	3 199 615
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	3 000 000
		0	3 000 000
Summa omsättningstillgångar		9 674 157	6 199 615
SUMMA TILLGÅNGAR		47 559 570	33 397 629

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		202 870	202 870
Fond för yttre underhåll	16	6 108 386	5 820 129
		6 311 256	6 022 999
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		7 636 657	7 443 250
Årets resultat		563 099	481 664
		8 199 756	7 924 914
Summa eget kapital		14 511 012	13 947 913
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	18 573 750	10 657 430
Summa långfristiga skulder		18 573 750	10 657 430
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	13 079 330	7 806 750
Leverantörsskulder		266 407	96 905
Aktuella skatteskulder		939	15 355
Övriga skulder	20	91 847	117 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 036 285	755 501
Summa kortfristiga skulder		14 474 808	8 792 286
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 559 570	33 397 629

Kassaflödesanalys	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		563 099	481 664
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		818 111	849 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 381 210	1 330 684
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-61 330	596 166
Förändring av kortfristiga skulder		409 942	-170 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 729 822	1 755 966
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		-11 505 510	-100 313
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-11 505 510	-100 313
Finansieringsverksamheten			
Ökning(+) minskning(-) av skulder till kreditinstitut		13 188 900	-461 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		13 188 900	-461 100
Årets kassaflöde		3 413 212	1 194 553
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 091 718	4 897 165
Likvida medel vid årets slut		9 504 930	6 091 718

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2021/2022.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 63 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,8 %.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Lånfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 919 458 kr (fg år 919 458)

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Årsavgifter bostäder	4 782 008	4 657 568
Årsavgifter lokaler, ej moms	304 288	296 372
Hysesintäkter	144 833	194 799
	5 231 129	5 148 739

Not 3 Övriga intäkter

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Övriga intäkter	55 392	45 030
	55 392	45 030

Not 4 Reparationer

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Löpande underhåll	63 706	7 066
Material i löpande underhåll	0	31 568
Reparationer, bostäder	13 914	0
Reparationer av gemensamma utrymmen	26 190	19 527
Löpande underhåll tvättutrustning	28 192	15 656
Reparationer av installationer	23 116	75 873
Löpande underhåll Va/sanitet	49 604	41 565
Reparationer, Värme	21 747	10 741
Reparationer, Ventilation	9 090	0
Reparationer el/tele	1 553	1 000
Reparation av markytor	17 878	510
Reparation försäkringsärende	60 854	2 375
Reparation TV	18 007	0
Öresutjämning	-1	0
	333 850	205 881

Not 5 Planerat underhåll

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Planerat UH VA/sanitet	115 743	0
Planerat UH övrigt	0	206 250
	115 743	206 250

Not 6 Driftskostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	607 517	574 010
El	243 594	163 484
Uppvärmning	744 973	758 414
Vatten	377 607	515 749
Sophämtning	97 799	109 379
Övrigt	175 167	150 420
	2 246 657	2 271 456

Not 7 Övriga kostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Förvaltningsarvoden	418 720	158 656
Revisionsarvoden	8 756	12 965
Övriga externa kostnader	145 469	174 826
	572 945	346 447

Not 8 Medelantalet anställda

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Medelantalet anställda	0	1

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	128 654	131 062
Revisionsarvode	10 626	10 472
Andra ersättningar	6 972	110
Löner anställda	0	180 432
	146 252	322 076
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	22 046	120 695
	22 046	120 695
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	168 298	442 771

Not 10 Byggnader och Mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	44 346 570	44 346 570
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 346 570	44 346 570
Ingående avskrivningar	-17 284 329	-16 466 218
Årets avskrivningar	-818 111	-818 111
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 102 440	-17 284 329
Utgående redovisat värde	26 244 130	27 062 241
Taxeringsvärden byggnader	49 242 000	42 301 000
Taxeringsvärden mark	19 654 000	16 968 000
	68 896 000	59 269 000
Bokfört värde byggnader	26 244 130	27 062 241
Bokfört värde mark	34 960	34 960
	26 279 090	27 097 201

Not 11 Pågående nyanläggningar

Pågående nyanläggning avser relining och beräknas uppgå till 12 000 000 kr och vara färdigställt under 2022.

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	100 313	0
Inköp	11 505 510	100 313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 605 823	100 313
Utgående redovisat värde	11 605 823	100 313

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2022-08-31	2021-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	0	3 000 000
	0	3 000 000

Not 14 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	44 583	43 723
	44 583	43 723

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränte intäkter	4 040	8 689
Övr förutb kostn, uppl int	104 102	41 941
	108 142	50 630

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2022-08-31	2021-08-31
Belopp vid årets ingång	5 820 129	5 655 379
Avsättning	404 000	371 000
Ianspråktagande	-115 743	-206 250
	6 108 386	5 820 129

Not 17 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	31 954 000	20 858 000
	31 954 000	20 858 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-08-31	Lånebelopp 2021-08-31
Stadshypotek	1,39	2025-12-01	2 865 000	2 895 000
Stadshypotek	1,30	2024-04-30	1 763 100	1 783 100
Swedbank Hypotek	1,21	2021-09-24	0	2 375 000
Swedbank Hypotek	1,65	2022-06-22	0	5 054 250
Swedbank Hypotek	0,80	2022-09-23	6 029 330	6 356 830
Swedbank Hypotek	1,00	2022-09-28	7 000 000	0
Swedbank Hypotek	3,74	2027-06-23	13 995 650	0
			31 653 080	18 464 180

Not 19 Skulder till kreditinstitut

13 079 330 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 armorteringen under året för den totala skulden är 436 100 kr

Beräknad skuld om 5 år 29 472 580 kr.

	2022-08-31	2021-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	13 079 330	7 806 750
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	18 573 750	10 657 430
	31 653 080	18 464 180

Not 20 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Personalens källskatt	0	12 438
Lagstadgade sociala avgifter	0	12 323
Medlemmars reparationsfond/inre fond	91 487	93 014
Påminnelser/överlåtelser till HSB	360	0
	91 847	117 775

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	120 837	40 485
Övriga upplupna kostnader	445 476	245 345
Förutbetalda hyror och avgifter	469 973	469 672
Öresutjämning	-1	-1
	1 036 285	755 501

HSB Brf Henriksgården i Lomma
Org.nr 746000-4729

Årsredovisning för Brf Henriksgården i Lomma har av styrelsen tillsammans med revisorer undertecknats med elektronisk signering.

Malmö 2022-12-01

Tobias Carlsson

Kajsa Magnusson

Vidar Zetterman

Margareta Malmqvist

Oscar Molin

Marianne Falck

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-12-23

Mohammed Daabas BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Svensson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Henriksgården, org.nr. 746000-4729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Henriksgården för räkenskapsåret 2021-09-01-2022-08-31.

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 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 utsedd av HSB Riksförbund 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Henriksgården för räkenskapsåret 2021-09-01-2022-08-31 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 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 2022-12-23

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Svensson
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.