



ÅRSREDOVISNING

1/9 2021 – 31/8 2022

**HSB BRF
FOSIEDAL
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Fosiedal i Malmö

Org nr 746000-5031

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2021-09-01 – 2022-08-31

föreningens 60: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 1960 på fastigheten Kärven 3, Strået 5 och 6 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Solvändestigen 7, Rödkullastigen 9, 10 och 11 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.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	4
2	108
3	104
4	16
Totalt:	232
Parkeringsplatser	85
Total lägenhetsyta	15014 kvm
Total lokalyta	76 kvm
Lägenheternas medelyta	65 kvm

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-02-15.

Närvarande var 20 röstberättigade medlemmar.





Styrelsen under verksamhetsåret

Sebnem Gultaslar	Ordförande
Jasmina Mrso	Ledamot/Sekreterare
Irene Malmström	Ledamot/Studieorganisatör
Idil Musse	Ledamot
Marcus Skånhamre	Ledamot
Carina Ekdahl	Utsedd av HSB
Ingrid Jensen	Suppleant
Elma Mrso	Suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jasmina Mrso, Idil Musse samt suppleanterna Ingrid Jensen och Elma Mrso.

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Idil Musse, Irene Malmström, Marcus Skånhamre och Sebnem Gultaslar.

Revisorer

Gunilla Martinsson och Ann-Charlotte Ekström samt BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Gunilla Martinsson och Ann-Charlotte Ekström

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Jasmina Mrso och Elma Mrso.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Styrelsen har tecknat nytt lokalvårdsavtal med HSB samt utökat fastighetsskötselavtalet till heltid.

Styrelsens arbete med systematiskt brandskyddsarbete fortgår enligt obligatorisk plan.

Styrelsen har med en extra föreningsstämma beslutat att gå över till IMD el (individuellt mätning debitering). Arbetet kommer att påbörjas i september 2022.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen under maj 2022, vid besiktningen framkom det inga brister.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.



**Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 819 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021/2022 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2022-04-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 33 186 928 kr. Under året har föreningen amorterat 1 400 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 37 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.

Kommentarer till Årets resultat

Styrelsen har gjort ett bra arbete under året som gått.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Inga väsentliga förändringar under året.

Väsentliga avtal

Tomträttsavgäld avtalet gäller t o m 2032-01-01.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningens lån förfaller till största del under 2023 och räntesituationen är osäker. Styrelsen bevakar ränteläget löpande genom HSB Malmö.

Medlemsinformation

Under året har 35 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 287 medlemmar (285 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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	12 688	12 563	12 364	12 105	11 918
Rörelsens kostnader	10 138	8 973	9 468	10 536	8 730
Finansiella poster, netto	-274	-198	-245	-247	-246
Årets resultat	2 276	3 393	2 651	1 322	2 942
Likvida medel & fin. placeringar	3 930	2 942	4 590	4 401	5 252
Skulder till kreditinstitut	33 187	34 587	25 862	26 462	28 652
Fond för yttre underhåll	5 094	4 181	3 026	2 841	3 407
Balansomslutning	59 031	58 498	46 120	43 539	44 669
Fastighetens taxeringsvärde	160 215	158 000	158 000	158 000	118 000
Soliditet %	40	37	40	36	32
Räntekostnad kr/kvm	18	14	17	17	18
Låneskuld kr/kvm	2 210	2 304	1 723	1 762	1 908
Avgift kr/kvm	819	810	799	784	773

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	685 750	4 180 861	13 401 623	3 392 724	21 660 958
Ianspråktagande 2021/22		-150 653	150 653		0
Avsättning 2021/22		1 064 000	-1 064 000		0
Disposition av föregående års resultat:			3 392 724	-3 392 724	0
Årets resultat				2 276 113	2 276 113
Belopp vid årets utgång	685 750	5 094 208	15 881 000	2 276 113	23 937 071

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	15 881 000
årets vinst	2 276 113
	18 157 113
disponeras så att i ny räkning överföres	18 157 113
	18 157 113

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

Resultaträkning

	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	12 562 493	12 424 500
Övriga intäkter	3	125 497	138 825
		12 687 990	12 563 325
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-389 503	-959 473
Planerat underhåll	5	-150 653	0
Fastighetsavgift/skatt		-354 558	-338 488
Driftskostnader	6	-6 687 075	-5 791 202
Övriga kostnader	7	-664 972	-647 525
Personalkostnader	8	-252 789	-247 453
Avskrivningar		-1 638 464	-988 399
		-10 138 014	-8 972 540
Rörelseresultat		2 549 976	3 590 785
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 954	10 906
Räntekostnader och liknande resultatposter		-275 816	-208 968
		-273 862	-198 062
Årets resultat		2 276 113	3 392 724

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	54 517 292	39 904 110
Pågående nyanläggningar	10	0	15 273 731
		54 517 292	55 177 841
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		54 517 792	55 178 341
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		13 252	17 434
AvräkningskontoHSB Malmö		3 930 503	2 942 395
Övriga fordringar	12	75 320	27 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	494 931	333 135
		4 514 006	3 319 970
Summa omsättningstillgångar		4 514 006	3 319 970
SUMMA TILLGÅNGAR		59 031 798	58 498 311

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		685 750	685 750
Fond för yttre underhåll		5 094 208	4 180 861
		5 779 958	4 866 611
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		15 881 000	13 401 623
Årets resultat		2 276 113	3 392 724
		18 157 113	16 794 347
Summa eget kapital		23 937 071	21 660 958
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	12 435 032	18 785 032
Summa långfristiga skulder		12 435 032	18 785 032
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	20 751 896	15 801 896
Förskott från kunder		10 200	10 200
Leverantörsskulder		177 136	145 061
Aktuella skatteskulder		35 470	25 725
Övriga skulder		2 520	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 682 473	2 069 439
Summa kortfristiga skulder		22 659 695	18 052 321
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 031 798	58 498 311

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.

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.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 57 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 2,03%.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Inventarier

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

Not 2 Omsättning

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Årsavgifter bostäder kapital	12 300 376	12 159 896
Hysesintäkter	262 117	264 604
	12 562 493	12 424 500

Not 3 Övriga intäkter

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Andrahandsuthyrning	20 377	33 132
Överlåtelseavgift	55 453	59 836
Pantförskrivningsavgift	20 090	18 959
Övriga avgifter	29 577	26 898
	125 497	138 825

Not 4 Reparationer

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Material i löpande underhåll	0	120 255
Reparationer, bostäder	12 298	21 537
Reparationer av gemensamma utrymmen	13 127	581
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	32 898	55 324
Reparationer, VA/sanitet	35 099	133 726
Reparationer, Ventilation	34 728	0
Reparationer el/tele	13 818	49 208
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	66 354	53 659
Reparationer hissar	804	1 560
Reparation av p-platser	15 699	0
Försäkringsskador	115 962	503 335
Reparation av markytor	30 353	16 900
Reparationer, Värme	9 188	3 388
Reparation av garage	9 175	0
	389 503	959 473

Not 5 Planerat underhåll

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Planerat UH av markytor	150 653	0
	150 653	0

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from 2022-01-01, och tio år framåt, och ger en ökad kostnad för föreningen på ungefär 288 tkr om året.

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 827 270	1 262 694
Elavgifter för drivkraft och belysning	492 419	437 310
Uppvärmning	1 808 090	1 799 677
Vatten	638 461	704 889
Sophämtning	332 659	349 468
Tomträttsavgäld	731 104	540 504
Övrigt	857 072	696 660
Övriga kostnader har ökat p.g.a. att vi ändrat i kontoplanen, här ingår ett konto som innan ingick under reparationer.	6 687 075	5 791 202

Not 7 Övriga kostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Leasingavgifter	177 360	176 400
Administrativt ekonomisk förvaltning	200 811	194 815
Överlåtelseavgift	57 034	66 371
Pantförskrivningsavgift	18 213	19 457
Medlemsavgift HSB	96 695	96 695
Konsultarvoden	19 938	17 813
Övriga kostnader	94 921	75 974
	664 972	647 525

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	173 679	165 409
Övriga ersättningar till styrelsen	5 733	6 000
Ersättningar till övriga förtroendevalda	22 982	21 888
	202 394	193 297
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelsen	50 395	54 156
	50 395	54 156
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	252 789	247 453

Not 9 Byggnader

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	64 253 975	64 253 975
Inköp		0
Utrangeringar		0
Överfört från Pågående nyanläggning relining	16 251 646	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 505 621	64 253 975
Ingående avskrivningar	-24 349 865	-23 361 466
Utrangeringar		0
Årets avskrivningar	-1 638 464	-988 399
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 988 329	-24 349 865
Utgående redovisat värde	54 517 292	39 904 110
Taxeringsvärden byggnader	119 145 000	113 000 000
Taxeringsvärden mark	41 070 000	45 000 000
	160 215 000	158 000 000
Bokfört värde byggnader	54 517 292	39 904 110
	54 517 292	39 904 110

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	15 273 731	34 226
Inköp	977 915	15 239 505
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 251 646	15 273 731
Omklassificeringar	-16 251 646	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 251 646	
Utgående redovisat värde	0	15 273 731

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	500	700
Försäljningar/utrangeringar		-200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	75 320	27 006

75 320 27 006

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	493 130	329 951
Upplupna ränteintäkter	1 801	3 184
	494 931	333 135

Not 14 Långfristiga skulder

20 751 896 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 1 400 000 kr.
Beräknad skuld om 5 år 26 186 928 kr

	2022-08-31	2021-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	20 751 896	15 801 896
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	12 435 032	18 785 032
	33 186 928	34 586 928

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	34 942 900	30 151 000
	34 942 900	30 151 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-08-31	Lånebelopp 2021-08-31
Stadshypotek AB	1,86	2023-06-01	5 675 000	5 775 000
SEB	0,98	2022-04-28		675 000
Nordea Hypotek AB	0,80	2021-01-20		0
Stadshypotek AB	1,21	2021-12-01		751 896
Nordea Hypotek AB	1,05	2020-09-16		0
SEB	0,98	2022-04-28		5 100 000
Stadshypotek AB	0,60	2023-09-30	6 200 000	6 300 000
Stadshypotek AB	1,86	2023-06-01	2 975 000	3 000 000
Stadshypotek AB	0,56	2024-01-30	6 535 032	6 735 032
SBAB	0,62	2023-07-26	6 050 000	6 250 000
SBAB	1,45	2023-04-28	5 050 000	
SEB	0,91	2022-12-28	701 896	
			33 186 928	34 586 928

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
Förutbetalda hyror och avgifter	1 045 891	989 562
Upplupna arvode	202 394	192 757
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	63 592	60 744
Upplupna räntekostnader	29 089	20 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	191 059	677 966
Upplupen el	54 453	32 331
Upplupen värme	75 995	38 374
Upplupen sophämtning	0	37 000
	1 682 473	2 069 440

Denna årsredovisning är digitalt signerad
Malmö 2022-12-15

Sebnem Gültaslar
Ordförande

Carina Ekdahl

Irene Malmström

Jasmina Mrso

Idil Musse

Marcus Skånhamre

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-12-23

Alexandra Ong
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunilla Martinsson
Av föreningen vald revisor

Ann-Charlotte Ekström
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fosiedal i Malmö, org.nr. 746000-5031

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

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

De föreningsvalda revisorerans 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 Fosiedal i Malmö 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 provar 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

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Charlotte Ekström
Av föreningen vald revisor

Gunilla Martinsson
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 omsättnings-tillgångar 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.