



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Bostadsrättsförening Rörsjön i Malmö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Rörsjön i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716406-9309 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Paula 8		0 år		1908
Paula 9		0 år		1908

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2381

Totalt 21 objekt

2381

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 2 rok, 3 st 3 rok, 15 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Patrik Månsson	Ordförande	2019-10-22
Staffan Joakim Paulson	Ledamot	2019-10-22
Lena Bergkvist	Ledamot	2021-01-27
Helcio Apgaua	Ledamot	2019-12-01
Elin Larsen	Ledamot	2013-12-17
Johanna Holst	Ledamot	2022-01-26
Carl Magnus Joh Ekström	Suppleant	2022-01-26
Liselott Stenfedt	Suppleant	2022-01-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patrik Månsson, Lena Bergkvist och Johanna Holst.



Styrelsen har under året hållit 11st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lena Bergkvist, Patrik Månsson, Elin Larsen, Johanna Holst.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Jörgen Klarén samt Martin Persson Bøg valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Magdalena Schultze (sammankallande) samt Maritha Paulson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-16 och en extra stämma hölls 2022-10-09 (ang IMD el).

På stämman deltog 13st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Den för år 2023/2024 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 20 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2023-10-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-11.

Väsentliga avtal:

Tomträttsavtalet löper på tioår mellan 2020-01-01 och 2029-12-31.

Föreningen har kollektivavtal med Telia ang Bredband/Tv som ingår i avgiften (169:-/mån).

Föreningen har bostadsrättstillägg till vår fastighetsförsäkring.

I samband med modernisering av hissarna 2021 ingår ett 5-årigt service-avtal med ALT Hiss.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2022/2023

Införande av IMD EI

Nya avloppsfällor inkl serviceavtal

2021/2022

Uppdatering av innergård och sociala ytor

Bygge av Orangeri

Bygge av nytt cykelskjul

2020/2021:

Byte av 2 st torkskåp i tvättstugan

Modernisering av hissarna i båda trapporna

Radonmätning
Besiktning av yttertak
Kollektivavtal Bredband/TV

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Renovering av fasad mot grannfastighet
- Byte av tappvattenstammar
- Relining av avloppsstammar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 2 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	-125	180	100	205	144
Skuldsättning, kr/kvm	3 791	3 833	3 875	3 375	3 402
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	5	6
Energikostnad, kr/kvm	219	188	175	160	174
Årsavgifter, kr/kvm	720	679	671	662	617
Årsavgifter/totala intäkter, %	0	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	755	710	688	677	628
Nettoomsättning, tkr	1 757	1 658	1 615	1 576	1 474
Resultat efter finansiella poster, tkr	-27	105	-172	226	-765
Soliditet, %	11	11	10	13	8

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

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

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	544 841	0	0	544 841
Kapitaltillskott/extra insats, kr	1 671 800	0	0	1 671 800
Upplåtelseavgifter, kr	5 799 882	0	0	5 799 882
Underhållsfond, kr	687 531	0	276 686	964 217
S:a bundet eget kapital, kr	8 704 054	0	276 686	8 980 740
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 666 741	105 361	-276 686	-7 838 066
Årets resultat, kr	105 361	-105 361	-26 567	-26 567
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 561 380	0	-303 253	-7 864 633
S:a eget kapital, kr	1 142 674	0	-26 567	1 116 107

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 299 000 kr samt ianspråktagande skett med 22 314 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-7 561 380
Årets resultat, kr	-26 567
Reservation till underhållsfond, kr	-299 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	22 314
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 864 633

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-7 864 633
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 757 004	1 658 176
Övriga intäkter	3	41 558	32 923
		1 798 562	1 691 099
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	4	-115 801	-35 815
Periodiskt underhåll	5	-22 314	-20 000
Fastighetsavgift/-skatt		-33 369	-31 899
Driftskostnader	6	-1 040 932	-971 446
Övriga externa kostnader	7	-105 370	-95 509
Personalkostnader	8	-63 745	-57 128
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-288 490	-302 576
		-1 670 021	-1 514 373
Rörelseresultat		128 541	176 726
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 377	1 321
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 484	-72 686
		-155 107	-71 365
Årets resultat		-26 567	105 361

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	8 831 867	8 987 355
		8 831 867	8 987 355
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 832 367	8 987 855
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 781	1 781
Avräkningskonto HSB Malmö		1 069 504	1 368 561
Övriga fordringar	11	51 132	2 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	184 221	112 859
		1 306 638	1 485 347
<i>Kassa och bank</i>		260 598	7 575
Summa omsättningstillgångar		1 567 236	1 492 922
SUMMA TILLGÅNGAR		10 399 603	10 480 777

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		544 841	544 841
Uppåtelseavgifter		5 799 882	5 799 882
Kapitaltillskott		1 671 800	1 671 800
Fond för yttre underhåll	13	964 217	687 531
		8 980 740	8 704 054
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-7 838 066	-7 666 741
Årets resultat		-26 567	105 361
		-7 864 633	-7 561 380
Summa eget kapital		1 116 107	1 142 674
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	3 492 183	5 636 188
		3 492 183	5 636 188
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	5 534 001	3 489 996
Leverantörsskulder		22 385	30 935
Aktuella skatteskulder		2 808	3 029
Övriga skulder		4 260	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	227 859	177 655
		5 791 313	3 701 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 399 603	10 480 777

Kassaflödesanalys	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-26 567	105 361
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		288 490	302 576
Kassaflöde från den löpande verksamheten		261 923	407 937
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-87 098	308 685
Förändring av kortfristiga skulder		12 143	38 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten		186 968	755 518
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-133 000	-487 143
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-133 000	-487 143
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	-100 000
Årets kassaflöde		-46 032	168 375
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 376 136	1 207 761
Likvida medel vid årets slut		1 330 104	1 376 136

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta, SEK.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022/2023.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 80 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%.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

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

Långfristiga skulder

Lån som har förfallodag 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 2 685 584 kr (föregående år 2 685 584 kr).

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder	1 664 192	1 615 588
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	42 588	42 588
El moms	50 224	0
	1 757 004	1 658 176

Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Övriga intäkter ej moms	0	3 623
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	4 148	3 357
Övriga intäkter	6 783	12 743
Gästrum / Övernattningsrum	15 000	13 200
Elstöd	15 627	0
	41 558	32 923

Not 4 Löpande underhåll

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	1 876	7 925
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	14 144	8 101
Löpande underhåll VA/sanitet	9 622	0
Reparationer, Ventilation	3 772	0
Löpande underhåll el	0	4 150
Reparationer hissar	3 175	4 228
Reparationer av byggnader utvändigt	49 375	4 625
Reparation av markytor, planteringar	4 257	0
Reparationer, Värme	0	3 910
Reparation försäkringsärende	28 141	2 875
Reparationer av installationer	1 438	0
	115 800	35 814

Not 5 Periodiskt underhåll

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Planerat UH av gemensamma utrymmen	0	20 000
Planerat UH av byggnader utvändigt	22 314	0
	22 314	20 000

Not 6 Driftskostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Städ	48 130	47 348
Trädgårdsskötsel	0	1 000
El	118 017	67 347
Uppvärmning, fjärrvärme	335 084	317 279
Vatten	68 772	63 045
Sophämtning	37 276	37 219
Container	4 047	4 337
Övriga försäkringar	1 495	1 495
Fastighetsförsäkringar	32 159	30 182
Brandskydd	2 746	2 409
Kabel-TV	21 748	20 580
Tomträttsavgälder*	297 624	298 210
Serviceavtal	22 949	26 860
Datorutrustning och programvara	0	3 353
Hissbesiktning	3 609	3 341
Snörenhållning	0	4 615
Bredband	38 865	39 102
Övriga förvaltningskostnader	6 535	3 725
Servicekostnader för fördelningsmätning	1 875	0
	1 040 931	971 447

* Nuvarande tomträttsavtal gäller t.o.m 2029-12-31.

Not 7 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Administrativ förvaltning	49 722	34 479
Avtal vicevårdsuppdrag	0	14 082
Underhållsplan	10 325	7 680
Konsultarvoden	5 344	12 093
Revisionsarvoden	11 825	10 175
Medlemsavgift HSB	9 130	9 130
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 146	2 881
Telefon	2 050	3 335
Övriga kostnader	1 926	1 354
Förbrukningsinventarier	10 902	0
Aviavgifter	0	300
	105 370	95 509

Not 8 Personalkostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	47 250	43 470
	47 250	43 470
Sociala kostnader		
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	16 495	13 658
	16 495	13 658
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	63 745	57 128

Not 9 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		
Nyanskaffning - cykelskjul	14 096 173	13 609 030
Nyanskaffning - växthus	0	215 783
Nyanskaffning - IMD	0	271 360
	133 002	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 229 175	14 096 173
Ingående ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-5 108 817	-4 806 241
	-288 490	-302 576
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 397 307	-5 108 817
Utgående redovisat värde	8 831 868	8 987 356
Taxeringsvärden byggnader	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärden mark	18 600 000	18 600 000
	48 600 000	48 600 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 11 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Avräkning skatter, skattekonto		
	17 555	1 045
Skattefordringar	327	1 101
Investeringsmoms IMD-el	33 250	0
	51 132	2 146

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	10 928	10 303
Förutbetalda serviceavtal	31 090	1 124
Förutbetald kabel-TV och bredband	8 994	1 408
Förutbetald tomträttsavgäld	99 208	99 208
Upplupna ränteintäkter	636	817
Upplupen intäkt el, värme, va, renh	33 365	0
	184 221	112 860

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	687 531	325 531
Avsättning till fond för yttre underhåll	299 000	382 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-22 314	-20 000
	964 217	687 531

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	9 251 184	9 251 184
	9 251 184	9 251 184

Not 15 Skulder till kreditinstitut

5 534 001 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 100 000 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 8 526 184 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	5 534 001	3 489 996
	5 534 001	3 489 996

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Rörslön.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
SEB	0,77	2024-06-28	1 126 823	1 126 823
SEB	0,92	2025-06-28	2 192 183	2 192 183
SEB	0,77	2024-06-28	300 000	300 000
SEB	0,93	2022-10-28	0	2 089 996
SEB	1,21	2023-05-28	0	1 300 000
SEB	0,56	2023-09-28	2 017 182	2 117 182
SEB	4,03	2026-11-28	1 300 000	0
SEB	4,48	2023-10-28	2 089 996	0
			9 026 184	9 126 184

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupet styrelsearvode	5 750	1 970
Upplupna arbetsgivareavgifter	3 456	619
Upplupen extern revisor	11 200	10 000
Upplupen el	11 691	6 992
Upplupen fjärrvärme	15 147	13 678
Upplupna räntekostnader	38 011	14 866
Förutbetalda hyror och avgifter	138 467	123 913
Övriga upplupna kostnader	4 135	5 618
	227 857	177 656

Årsredovisningen för HSB Brf Rörsjön i Malmö har av styrelsen tillsammans med revisorer undertecknats med elektronisk signering.

Malmö den

Patrik Månsson
Ordförande

Elin Larsen
Styrelseledamot

Staffan Paulson
Styrelseledamot

Helcio de Lima Apgaua
Styrelseledamot

Lena Bergkvist
Styrelseledamot

Johanna Holst
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jörgen Klarén
Intern revisor
Utsedd av föreningen

Afrodita Cristea
Extern revisor
Utsedd av av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rörslöv i Malmö, org.nr. 716406-9309

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i 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 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. 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 Rörsjön i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2022-31/08/2023 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jörgen Klarén
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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

PATRIK MÅNSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-01-13 kl. 11:03:39



HELICIO APGAUA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-15 kl. 03:17:25



LENA BERGKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-14 kl. 16:38:51



JOHANNA HOLST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-14 kl. 19:58:52



ELIN LARSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-14 kl. 13:27:45



STAFFAN JOAKIM PAULSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-14 kl. 17:13:53



JÖRGEN KLARÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-01-15 kl. 09:41:16



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-01-15 kl. 10:50:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

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

JÖRGEN KLARÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-01-15 kl. 09:42:30



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-01-15 kl. 11:17:50



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.