



ÅRSREDOVISNING 2022-2023

HSB brf Fosiedal i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Fosiedal i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma Tisdagen den 27 februari 2024, kl 19:00. På stämman fattas andra beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen. Första beslutet togs på föreningsstämman den 16 januari.

Lokal: Festlokalen, Rödkullastigen 10A, 21457 Malmö, källarplan.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisor/er och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Andra beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen (2/3 majoritet krävs)
25. Föreningsstämmans avslutande



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Fosiedal i Malmö

Org nr 746000-5031

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2022-09-01 – 2023-08-31

föreningens 61:a 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 2023-02-15.





Närvarande var 21 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

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

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sebnem Gultaslar, Irene Malmström, Elma Mrso samt Ingrid Jensen.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Idil Musse, Irene Malmström, Sebnem Gultaslar och Elma Mrso.

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 underhållsåtgärder:

Föreningen har infört individuell mätning och debitering av elen.

Styrelsens arbete med systematiskt brandskyddsarbete fortgår och inga anmärkningar detta året. Föreningen får betyg av den externa firman föreningen arbetar med för att genomföra det systematiska brandskyddsarbetet.

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 839 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2023/2024 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 5 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2024-01-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 31 535 032 kr. Under året har föreningen amorterat 1 651 896 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 19 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 avtal

Föreningen innehar tomträttsavgäldsavtal.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Medlemsinformation

Under året har 38 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 291 medlemmar (294 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)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	13 248	12 688	12 563	12 364	12 105
Rörelsens kostnader	11 223	10 138	8 973	9 468	10 536
Finansiella poster, netto	-477	-274	-198	-245	-247
Årets resultat	1 548	2 276	3 393	2 651	1 322
Likvida medel & fin. placeringar	4 627	3 930	2 942	4 590	4 401
Skulder till kreditinstitut	31 535	33 187	34 587	25 862	26 462
Fond för yttre underhåll	5 961	5 094	4 181	3 026	2 841
Balansomslutning	59 020	59 031	58 498	46 120	43 539
Fastighetens taxeringsvärde	160 215	160 215	158 000	158 000	158 000
Soliditet %	43	40	37	40	36
Räntekostnad kr/kvm	32	18	14	17	17
Låneskuld kr/kvm	2 100	2 210	2 304	1 723	1 762
Avgift kr/kvm	839	819	810	799	784

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	685 750	5 094 208	15 881 000	2 276 113	23 937 071
Ianspråktagande 2021/22 yttre fond		-196 217	196 217		0
		1 063 000	-1 063 000		0
Disposition av föregående års resultat:			2 276 113	-2 276 113	0
Årets resultat				1 548 600	1 548 600
Belopp vid årets utgång	685 750	5 960 991	17 290 330	1 548 600	25 485 671

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	17 290 330
årets vinst	1 548 600
	18 838 930

disponeras så att i ny räkning överföres	18 838 930
	18 838 930

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

Resultaträkning

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2, 3	12 866 446	12 562 493
Övriga intäkter		381 690	125 497
		13 248 136	12 687 990
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-701 403	-389 503
Planerat underhåll	5	-196 217	-150 653
Fastighetsavgift/skatt		-370 798	-354 558
Driftskostnader	6	-7 353 682	-6 687 075
Övriga kostnader	7	-667 344	-664 972
Personalkostnader	8	-266 791	-252 789
Avskrivningar		-1 666 706	-1 638 464
		-11 222 941	-10 138 014
Rörelseresultat		2 025 195	2 549 976
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 031	1 954
Räntekostnader och liknande resultatposter		-482 627	-275 816
		-476 596	-273 862
Årets resultat		1 548 600	2 276 113

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	53 528 316	54 517 292
Pågående nyanläggningar	10	0	0
		53 528 316	54 517 292
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		53 528 816	54 517 792
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		72 675	0
Avgifts- och hyresfordringar		14 510	13 252
AvräkningskontoHSB Malmö		4 626 638	3 930 503
Övriga fordringar	12	416 184	75 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	517 865	494 931
		5 647 872	4 514 006
Summa omsättningstillgångar		5 647 872	4 514 006
SUMMA TILLGÅNGAR		59 176 688	59 031 798

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		685 750	685 750
Fond för yttre underhåll		5 960 991	5 094 208
		6 646 741	5 779 958
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		17 290 330	15 881 000
Årets resultat		1 548 600	2 276 113
		18 838 930	18 157 113
Summa eget kapital		25 485 671	23 937 071
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	12 650 000	12 435 032
Summa långfristiga skulder		12 650 000	12 435 032
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	18 885 032	20 751 896
Förskott från kunder		10 200	10 200
Leverantörsskulder		321 465	177 137
Aktuella skatteskulder		51 473	35 470
Övriga skulder		1 020	2 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 771 827	1 682 472
Summa kortfristiga skulder		21 041 017	22 659 695
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 176 688	59 031 798

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 2022/2023.

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

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäde	12 608 252	12 300 376
Hysesintäkter	258 194	262 117
	12 866 446	12 562 493

Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Andrahandsuthyrning	15 888	20 377
Överlåtelseavgift	36 834	55 453
Pantförskrivningsavgift	13 860	20 090
Övriga intäkter	100 930	29 577
Erhållna bidrag	178 649	0
Ersättning från försäkringsbolag	5 739	0
El moms	29 790	0
	381 690	125 497

Not 4 Reparationer

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Reparationer, bostäder	10 157	12 298
Reparationer av gemensamma utrymmen	49 650	13 127
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	26 728	32 898
Reparationer av installationer	9 042	0
Reparationer, VA/sanitet	163 369	35 099
Reparationer, Ventilation	8 710	34 728
Reparationer el/tele	40 915	13 818
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	110 491	66 354
Reparationer hissar	15 170	804
Reparationer av byggnader utvändigt	8 502	0
Reparation av p-platser	10 058	15 699
Försäkringskador	196 930	115 962
Reparation av markytor	48 607	30 353
Reparationer, Värme	3 073	9 188
Reparation av garage	0	9 175
	701 402	389 503

Not 5 Planerat underhåll

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Planerat UH av markytor	196 217 196 217	150 653 150 653

Not 6 Driftskostnader

Tomträttsavgälden gäller from 2022-01-01, och tio år framåt. Tomträttsavgälden kostar 826,543 kronor om året.

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 810 545	1 827 270
Elavgifter för drivkraft och belysning	891 514	492 419
Uppvärmning	1 984 692	1 808 090
Vatten	802 943	638 461
Sophämtning	342 828	332 659
Tomträttsavgäld	826 543	731 104
Övrigt	694 617	857 072
	7 353 682	6 687 075

Not 7 Övriga kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Leasingavgifter	184 992	177 360
Administrativt ekonomisk förvaltning	209 739	200 811
Överlåtelseavgift	36 672	57 034
Pantförskrivningsavgift	16 196	18 213
Medlemsavgift HSB	96 695	96 695
Konsultarvoden	0	19 938
Övriga kostnader	123 050	94 921
	667 344	664 972

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	182 363	173 679
Övriga ersättningar till styrelsen	6 020	5 733
Ersättningar till övriga förtroendevalda	24 131	22 982
	212 514	202 394
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelsen	54 277	50 395
	54 277	50 395
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	266 791	252 789

Not 9 Byggnader

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	80 505 621	64 253 975
Överfört från Pågående nyanläggning IMD el anläggning	677 731	16 251 646
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 183 352	80 505 621
Ingående avskrivningar	-25 988 329	-24 349 865
Årets avskrivningar	-1 666 706	-1 638 464
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 655 035	-25 988 329
Utgående redovisat värde	53 528 317	54 517 292
Taxeringsvärden byggnader	119 145 000	119 145 000
Taxeringsvärden mark	41 070 000	41 070 000
	160 215 000	160 215 000
Bokfört värde byggnader	53 528 316	54 517 292
	53 528 316	54 517 292

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	15 273 731
Inköp	677 731	977 915
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	677 731	16 251 646
Omklassificeringar, IMD anläggning	-677 731	-16 251 646
Utgående ackumulerade avskrivningar	-677 731	-16 251 646
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 12 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	259 252	75 320
Redovisningskonto för moms	156 932	0
	416 184	75 320

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	514 969	493 130
Upplupna ränteintäkter	2 896	1 801
	517 865	494 931

Not 14 Långfristiga skulder

18 885 032 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 1 651 896 kr.
Beräknad skuld om 5 år 23 275 552 kr

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	18 885 032	20 751 896
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	12 650 000	12 435 032
	31 535 032	33 186 928

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	34 942 900	34 942 900
	34 942 900	34 942 900

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Stadshypotek AB	4,26	2025-06-01	5 550 000	5 675 000
Stadshypotek AB	0,60	2023-09-30	6 100 000	6 200 000
Stadshypotek AB	4,26	2025-06-01	2 850 000	2 975 000
Stadshypotek AB	0,56	2024-01-30	6 335 032	6 535 032
SBAB	0,62	2023-07-26	0	6 050 000
SBAB	1,45	2023-04-28	0	5 050 000
SEB	0,91	2022-12-28	0	701 896
Stadshypotek	4,17	2025-07-28	4 850 000	0
Swedbank	4,43	2024-07-28	5 850 000	0
			31 535 032	33 186 928

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknat arvode för revision	21 000	20 000
Förutbetalda hyror och avgifter	1 120 562	1 045 891
Upplupna arvode	212 514	202 394
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	66 772	63 592
Upplupna räntekostnader	59 154	29 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	113 111	191 059
Upplupen el	94 317	54 453
Upplupen värme	84 397	75 995
	1 771 827	1 682 473

Denna årsredovisning är digitalt signerad
Malmö

2024-01-11

Sebnem Gültaslar
Ordförande

Carina Ekdahl

Irene Malmström

Jasmina Mrso

Idil Musse

Elma Mrso

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-01-15

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 2022-09-01 - 2023-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 och av dess finansiella resultat 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. 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

De föreningsvalda 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 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionsssed 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 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 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 2024-01-15

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunilla Martinsson
Av föreningen vald revisor

Ann-Charlotte Ekström
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.