



ÅRSREDOVISNING

1/9 2021 – 31/8 2022

**HSB BRF
KANTEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Kanten

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 15 februari 2023 kl. 18.00

Lokal: Bulltoftaskolans matsal

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
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 arvode och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB -ledamot
19. Beslut om antalet revisorer och suppleanter
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antalet ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter till HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
25. Föreningsstämmans avslutande

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kanten i Malmö

Org nr 746000-6211

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2021-09-01 - 2022-08-31

föreningens 62:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021/2022

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 byggnader färdigställdes år 1952 på fastigheten Kroken 2 och Kanten 1 som föreningen innehar med äganderätt.
Fastigheternas adress är Ryttaregatan 3 & 5, Stubbamöllegatan 2 & 4 samt Vattenverksvägen 41.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens 128 lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	49
2	62
3	17
Summa	128
Lokaler, hyresrätt	3
Parkeringsplatser	0
Total lägenhetsyta 5 767 kvm.	
Total lokalyta 311 kvm.	
Lägenheternas medelyta 45,1 kvm.	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16/2 2022, i Bulltoftaskolans matsal.

Närvarande var 28st varav 20st röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Christine Ekelund
Vice ordförande	Maria Yantes
Sekreterare	Gustav Lundgren
Ledamot	Ebba Sand Marnerius
Ledamot	Muhammad Midyib Shibli
Suppleant	Charlotte Strömberg Eliasson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christine Ekelund, och Maria Yantes samt suppleant Charlotte Strömberg Eliasson. Styrelsen har under året hållit 11st ordinarie sammanträden och 1 st konstituerande sammanträde och 1st ordinarie föreningsstämma.

Firmatecknare i förening

Christine Ekelund, Maria Yantes, Gustav Lundgren och Muhammad Midyib Shibli.

Revisorer

Mikael Lagerstedt

Samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Patrik Strömberg och Lukasz Marzec

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ebba Sand Marnerius

Vicevärd

Ingen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2022-06-08.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Omfogning av fasader.

Tvättning och målning av balkonger.

Separera dagvatten och gråvatten till kommunen.

Införa gemensamhets el enligt beslut på extrastämma 23/11-2022

Montera solpaneler

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 936 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022/2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2023-01-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 28 221 678 kr. Under året har föreningen amorterat 602 248 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 47 år.

Medlemsinformation

Under året har 18 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 144 medlemmar. (förra året 145) Anledningen till att medlemsantalet avviker från antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet och dels att vissa lägenheter är sammanslagna. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Styrelsens slutord

Styrelsen tackar för visat förtroende och önskar alla medlemmar ett riktigt bra 2023.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	5 627	5 479	5 235	5 085	5 018
Rörelsens kostnader	-4 740	-4 710	-4 609	-4 115	-3 925
Finansiella poster, netto	-284	-269	-376	-260	-362
Årets resultat	648	501	250	710	731
Likvida medel & fin placeringar	5 939	4 773	4 804	19 415	3 510
Skulder till kreditinstitut	28 222	28 824	29 407	29 804	14 704
Fond för yttre underhåll	1 720	1 315	851	507	176
Balansomslutning	30 848	30 557	31 505	30 863	15 051
Fastigheters taxeringsvärde	76 099	71 915	71 915	71 915	52 153
Soliditet (%)	5,0	2,6	0,9	0,0	0,0
Räntekostnad kr/kvm	49	46	68	44	60
Låneskuld kr/kvm	4 636	4 735	4 831	4 896	2 546
Avgift kr/kvm	936	903	865	834	823

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	226 900	0	1 314 510	-1 243 292	500 527	798 645
Ianspråktagande 2021/22 av yttre fond			-53 875	53 875		0
Avsättning år 2021/22 yttre fond			459 000	-459 000		0
Disposition av föregående års resultat:				500 527	-500 527	0
Årets resultat					648 109	648 109
Belopp vid årets utgång	226 900	0	1 719 635	-1 147 890	648 109	1 446 754

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 147 891
årets vinst	648 109
	-499 782
behandlas så att i ny räkning överföres	-499 782
	-499 782

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

Resultaträkning

	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 624 316	5 426 931
Övriga intäkter	3	47 093	51 978
		5 671 409	5 478 909
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-428 426	-586 414
Planerat underhåll	5	-53 875	-79 469
Fastighetsavgift/skatt		-205 422	-195 902
Driftskostnader	6	-2 332 598	-2 407 860
Övriga kostnader	7	-580 398	-304 740
Personalkostnader	8	-217 278	-213 809
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-921 653	-921 653
		-4 739 650	-4 709 847
Rörelseresultat		931 759	769 062
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 457	13 518
Räntekostnader och liknande resultatposter		-300 107	-282 052
		-283 650	-268 534
Årets resultat		648 109	500 527

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	24 803 543	25 725 196
Pågående nyanläggningar	10	14 844	0
		24 818 387	25 725 196
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		24 818 887	25 725 696
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		13 260	14 115
Avräkningskonto HSB Malmö		2 928 850	1 762 594
Övriga fordringar	12	9 462	10 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	67 208	33 822
		3 018 780	1 821 146
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 000 000	3 000 000
		3 000 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
		10 500	10 500
Summa omsättningstillgångar		6 029 280	4 831 646
SUMMA TILLGÅNGAR		30 848 167	30 557 342

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		226 900	226 900
Fond för yttre underhåll	14	1 719 635	1 314 510
		1 946 535	1 541 410
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		-1 147 891	-1 243 292
Årets resultat		648 109	500 527
		-499 782	-742 765
Summa eget kapital		1 446 753	798 645
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	23 619 635	23 186 928
Summa långfristiga skulder		23 619 635	23 186 928
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	4 602 043	5 636 998
Leverantörsskulder		103 887	32 049
Aktuella skatteskulder		11 767	23 119
Övriga skulder	18	128 436	127 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	935 646	751 767
Summa kortfristiga skulder		5 781 779	6 571 769
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 848 167	30 557 342

Kassaflödesanalys

Not

2021-09-01
-2022-08-31

2020-09-01
-2021-08-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

648 109

500 527

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

921 653

921 653

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 569 762

1 422 180

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-31 378

-5 099

Förändring av kortfristiga skulder

244 965

-864 835

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 783 349

552 246

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar

-14 844

0

Försäljning av immateriella anläggningstillgångar

0

200

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-14 844

200

Finansieringsverksamheten

Ökning (+)/ minskning (-) av skulder till kreditinstitut

-602 248

-583 498

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-602 248

-583 498

Årets kassaflöde

1 166 257

-31 052

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

4 773 094

4 804 146

Likvida medel vid årets slut

5 939 351

4 773 094

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 59 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,1 %.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Lånfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 708 302 kr (fg år 708 302 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Årsavgifter bostäder	5 404 472	5 213 599
Årsavgifter lokaler, ej moms	54 604	52 684
Hysesintäkter lokaler, ej moms	165 240	160 648
	5 624 316	5 426 931

Not 3 Övriga intäkter

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Övriga intäkter	47 093	51 978
	47 093	51 978

Not 4 Reparationer

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Löpande underhåll	23 630	81 576
Material i löpande underhåll	0	41 913
Reparationer, bostäder	10 296	48 283
Reparationer av gemensamma utrymmen	15 925	57 012
Löpande underhåll tvättutrustning	51 294	39 461
Löpande underhåll av installation	17 749	13 093
Löpande underhåll Va/sanitet	30 226	27 483
Reparationer, Ventilation	0	3 441
Reparationer el/tele	58 043	23 977
Reparationer av byggnader utvändigt	31 878	10 572
Reparation av markytor	30 010	30 027
Ersättning från försäkringsbolag	11 103	114 970
Skadegörelse	144 810	94 606
	3 462	0
	428 426	586 414

Not 5 Planerat underhåll

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	53 875	79 469
	53 875	79 469

Not 6 Driftskostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Fastighetsskötsel och lokalförbrukning	668 744	821 078
El	159 160	133 204
Uppvärmning	863 616	830 918
Vatten	343 225	308 169
Sophämtning	157 776	155 235
Övrigt	140 077	159 257
Öresutjämning	0	-1
	2 332 598	2 407 860

Not 7 Övriga kostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Förvaltningsarvoden	184 188	174 860
Revisionsarvoden	12 630	11 668
Övriga externa kostnader	383 580	118 212
	580 398	304 740

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	144 900	142 800
Revisionsarvode	14 595	14 280
Löner och andra ersättningar	9 760	9 520
	169 255	166 600
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	48 023	47 209
	48 023	47 209
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	217 278	213 809

Not 9 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	44 163 715	44 163 715
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 163 715	44 163 715
Ingående avskrivningar	-18 587 519	-17 665 866
Utrangeringar stammar	-921 653	-921 653
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 509 172	-18 587 519
Ingående anskaffningsvärde mark	149 000	149 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde mark	149 000	149 000
Utgående redovisat värde byggnad och mark	24 803 543	25 725 196
Taxeringsvärden byggnader	50 042 000	43 858 000
Taxeringsvärden mark	26 057 000	28 057 000
	76 099 000	71 915 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Pågående byggnation avser fasadrenovering, kommer att kosta ca 5,5 mkr och färdig under 2023.

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden		0
Inköp	14 844	0
Överfört till Byggnader		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 844	0
Utgående redovisat värde	14 844	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	9 462	10 615
	9 462	10 615

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränte intäkter	3 959	5 518
Övr förutb kostn, uppl int	63 248	28 304
Öresutjämning	1	0
	67 208	33 822

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2022-08-31	2021-08-31
Belopp vid årets ingång	1 314 510	850 979
Avsättning	459 000	543 000
Ianspråktagande	-53 875	-79 469
	1 719 635	1 314 510

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	31 011 000	31 011 000
	31 011 000	31 011 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-08-31	Lånebelopp 2021-08-31
SEB	1,19	2024-12-28	700 004	767 552
SEB	1,68	2022-12-28	1 163 450	1 203 450
SEB	1,32	2024-03-28	960 312	990 312
SEB	0,77	2024-06-28	1 423 617	1 466 617
SEB	2,29	2023-01-28	1 082 204	1 117 204
SEB	1,38	2022-09-28	962 675	993 375
SEB	1,64	2023-11-28	2 602 500	2 632 500
Stadshypotek	0,76	2024-09-01	5 047 000	5 107 000
Stadshypotek	0,71	2025-09-01	5 034 750	5 109 750
Stadshypotek	0,74	2025-09-01	5 047 000	5 107 000
Stadshypotek	1,79	2023-06-01	338 200	380 200
Stadshypotek	1,77	2022-09-01	571 234	606 234
Stadshypotek	1,77	2022-09-01	78 732	92 732
Stadshypotek	0,85	2026-03-30	3 210 000	3 250 000
			28 221 678	28 823 926

Not 17 Skulder till kreditinstitut

4 602 043 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 602 248 kr

Beräknad skuld om 5 år 25 210 438 kr.

	2022-08-31	2021-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	4 602 043	5 636 998
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	23 619 635	23 186 928
	28 221 678	28 823 926

Not 18 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	127 836	127 836
Påminnelser/överlåtelser till HSB	600	0
	128 436	127 836

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	36 951	39 338
Övriga upplupna kostnader	387 992	231 427
Förutbetalda hyror och avgifter	510 703	481 003
Öresutjämning	0	-1
	935 646	751 767

HSB Brf Kanten i Malmö
Org.nr 746000-6211

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.
Årsredovisning för Brf Kanten i Malmö har av styrelse tillsammans med revisorer undertecknats med elektronisk signering.

Malmö 2023-01-22

Christine Ekelund

Gustav Lundgren

Ebba Sand Marnerius

Maria Yantes

Muhammad Midyib Shibli

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-01-25

Alexandra Ong BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Lagerstedt
Av föreningen utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kanten i Malmö, org.nr. 746000-6211

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kanten i Malmö för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kanten i Malmö för

räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2023-01-25

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Lagerstedt
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.