

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

HSB Bostadsrättsförening Sälgen i
Malmö

Org nr: 746000-5460



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Revisionsberättelse
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Sälgen i Malmö
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år vilket till största delen beror på högre reparationskostnader samt underhållskostnader än föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 26% till 239%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 344% till 239%.

I resultatet ingår avskrivningar med 91 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -60 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pelaren 3 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med fem trapphus. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastigheternas adress är Hyllie Kyrkoväg 53 och Grönalundsgatan 7.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	7
2 rum och kök	36
3 rum och kök	9
4 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	2
P-platser	11

Tomtarea	4 316 m ²
Bostäder	3 222 m ²
Lokalarea	340 m ²
Årets taxeringsvärde	74 450 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	65 560 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 203 tkr och planerat underhåll för 528 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 866 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 269 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 866 tkr (269 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Gemensamma utrymmen	2018
Relining	2018
Huskropp utvändigt	2018
Trapphus	2019
Markytor	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer – värmepump, låssystem	61 325
Huskropp utvändigt - byte fönster, dörrar	203 750
Markytor – mark- Lek- Beskärning	262 500



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Catrin Persson	Ordförande	2024
Christer Jeppsson	Vice ordföranden	2024
Andreas Luger	Ledamot	2023
Jonny Samuelsson	Ledamot HSB	2023
Josefin Larsson	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ellinor Elofsson	Suppleant	2023
Eva-Maria André	Suppleant	2023
Jens Andersson	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst& Young AB	Auktoriserad revisor	2023
Horst Kiebler	Förtroendevald revisor	2023
Marie Dagner	Förtroendevald revisor	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 60 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 60 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 6,0 % från 2023-02-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 763 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

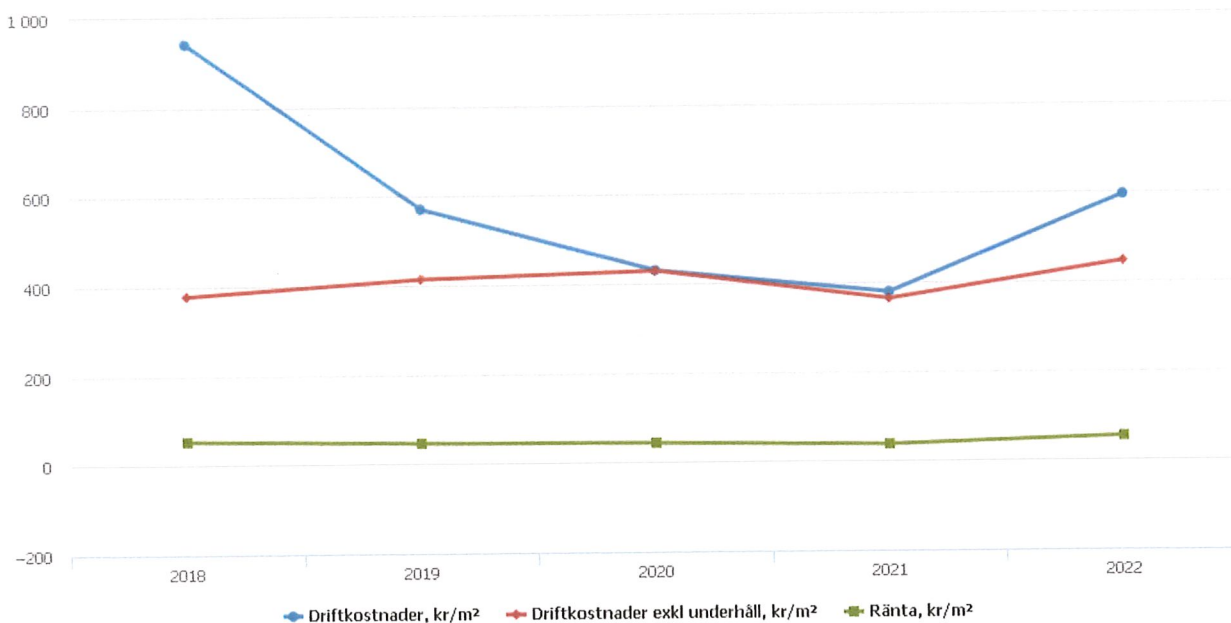
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter.

ue

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 631	2 579	2 579	2 511	2 473
Resultat efter finansiella poster	-150	601	476	-79	-1 455
Årets resultat	-150	601	476	-79	-1 455
Resultat exklusive avskrivningar	-59	692	568	13	-1 384
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-925	-127	-170	-756	-2 287
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	243	230	207	216	254
Balansomslutning	4 885	5 304	4 975	4 780	5 366
Soliditet %	-142	-128	-149	-165	-146
Likviditet % exkl. lån som omförhandlas kommande år	239	344	288	230	273
Likviditet % inkl. lån som omförhandlas kommande år	239	26	*	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	763	749	749	735	725
Driftkostnader, kr/m ²	595	379	430	571	942
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	446	364	429	414	378
Ränta, kr/m ²	54	38	44	47	53
Underhållsfond, kr/m ²	648	553	338	141	66
Lån, kr/m ²	3 192	3 275	3 357	3 456	3 559

**Nyckeltal fanns ej tidigare år*



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

CE

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	91 821	1 969 925	-9 448 259	601 131
Disposition enl. årsstämmobeslut			601 131	-601 131
Reservering underhållsfond		866 000	-866 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-527 575	527 575	
Årets resultat				-150 803
Vid årets slut	91 821	2 308 350	-9 185 553	-150 803

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 847 127
Årets resultat	-150 803
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-866 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	527 575
Summa	-9 336 355

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -9 336 355

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

u

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 631 468	2 579 196
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 943	18 260
Summa rörelseintäkter		2 649 411	2 597 456
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 117 661	-1 349 754
Övriga externa kostnader	Not 5	-223 645	-272 807
Personalkostnader	Not 6	-185 678	-145 849
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-91 263	-91 263
Summa rörelsekostnader		-2 618 247	-1 859 674
Rörelseresultat		31 164	737 782
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 274	331
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-191 241	-136 982
Summa finansiella poster		-181 967	-136 651
Resultat efter finansiella poster		-150 803	601 131
Årets resultat		-150 803	601 131

U

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	3 072 305	3 163 568
Summa materiella anläggningstillgångar		3 072 305	3 163 568
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 12	27 000	27 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		27 500	27 500
Summa anläggningstillgångar		3 099 805	3 191 068
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	9	1 199
Övriga fordringar	Not 14	80 612	80 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	144 615	152 142
Summa kortfristiga fordringar		225 236	233 439
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 560 645	1 879 991
Summa kassa och bank		1 560 645	1 879 991
Summa omsättningstillgångar		1 785 881	2 113 430
Summa tillgångar		4 885 686	5 304 499

U

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	91 821	91 821	
Fond för yttre underhåll	2 308 350	1 969 925	
Summa bundet eget kapital	2 400 171	2 061 746	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-9 185 552	-9 448 259	
Årets resultat	-150 803	601 131	
Summa fritt eget kapital	-9 336 355	-8 847 127	
Summa eget kapital	-6 936 185	-6 785 382	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 075 576	4 046 768
Summa långfristiga skulder		11 075 576	4 046 768
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	294 128	7 617 064
Leverantörsskulder	Not 18	122 745	112 800
Skatteskulder	Not 19	22 993	7 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	306 429	305 434
Summa kortfristiga skulder		746 295	8 043 112
Summa eget kapital och skulder		4 885 686	5 304 499

ce

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-150 803	601 131
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	91 263	91 263
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-59 540	692 395
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	8 203	-45 396
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	26 119	28 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-25 218	675 015
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-294 128	-294 128
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-294 128	-294 128
Årets kassaflöde	-319 346	380 887
Likvidamedel vid årets början	1 879 991	1 499 104
Likvidamedel vid årets slut	1 560 645	1 879 991

ll

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 459 916	2 411 700
Hyror, lokaler	148 452	144 396
Hyror, p-platser	25 200	25 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 100	-2 100
Summa nettoomsättning	2 631 468	2 579 196

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga avgifter	1 750	0
Övriga ersättningar	15 407	17 099
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	1
Övriga rörelseintäkter	790	1 160
Summa övriga rörelseintäkter	17 943	18 260

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Underhåll	-527 575	-52 900
Reparationer	-203 293	-79 141
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-116 526	-94 382
Försäkringspremier	-51 088	-48 705
Kabel- och digital-TV	-49 971	-37 867
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 264	-4 051
Serviceavtal	-119 686	-32 709
Obligatoriska besiktningar	-49 070	0
Bevakningskostnader	-255	-33 803
Förbrukningsinventarier	-11 685	-32 586
Vatten	-134 179	-136 095
Fastighetsel	-90 794	-85 531
Uppvärmning	-360 523	-362 467
Sophantering och återvinning	-84 203	-57 478
Förvaltningsarvode drift	-316 550	-292 039
Summa driftskostnader	-2 117 661	-1 349 754

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-104 654	-100 469
Hyra inventarier & verktyg	-42 538	-20 595
Företagsförsäkringar	0	-34 273
Arvode, yrkesrevisorer	-10 000	-9 750
Övriga förvaltningskostnader	-11 673	-12 098
Kreditupplysningar	-197	-380
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 976	-16 162
Representation	-9 450	0
Kontorsmateriel	-3 969	-2 418
Medlems- och föreningsavgifter	-24 070	-24 070
Bankkostnader	-2 119	-2 989
Advokat och rättegångskostnader	0	-41 669
Övriga externa kostnader	-1 000	-7 934
Summa övriga externa kostnader	-223 645	-272 807



Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-144 899	-116 002
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 400	-4 400
Pensionskostnader	-200	-200
Sociala kostnader	-35 179	-25 247
Summa personalkostnader	-185 678	-145 849

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-91 263	-91 263
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-91 263	-91 263

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	9 092	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	99	331
Övriga ränteintäkter	82	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 274	331

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-191 222	-136 982
Övriga finansiella kostnader	-19	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-191 241	-136 982



Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 381 007	8 381 007
Mark	90 000	90 000
Anslutningsavgifter	57 000	57 000
	8 528 007	8 528 007
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 528 007	8 528 007
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 307 439	-5 216 175
Anslutningsavgifter	-57 000	-57 000
	-5 364 439	-5 273 175
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-91 263	-91 263
	-91 263	-91 263
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 455 702	-5 364 438
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 072 305	3 163 568
Varav		
Byggnader	2 982 305	3 073 568
Mark	90 000	90 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	71 000 000	64 000 000
Lokaler	3 450 000	1 560 000
	74 450 000	65 560 000
<i>varav byggnader</i>	<i>42 123 000</i>	<i>33 160 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>32 327 000</i>	<i>32 400 000</i>

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Andra aktier och andelar	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga finansiella instrument	27 000	27 000
Summa andra långfristiga fordringar	27 000	27 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	9	1 199
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	9	1 199

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	80 612	80 098
Summa övriga fordringar	80 612	80 098

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	52 643	51 088
Förutbetalt förvaltningsarvode	52 541	78 398
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	8 747
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 431	13 910
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	144 615	152 142

Not 16 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1	11 393
Transaktionskonto	1 560 644	1 868 598
Summa kassa och bank	1 560 645	1 879 991



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	11 369 704	11 663 832
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-7 428 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-294 128	- 188 564
Långfristig skuld vid årets slut	11 075 576	4 046 768

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,72%	2025-10-30	4 110 832,00	0,00	128 128,00	3 982 704,00
STADSHYPOTEK	2,56%	2027-04-30	7 553 000,00	0,00	166 000,00	7 387 000,00
Summa			11 663 832,00	0,00	294 128,00	11 369 704,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 294 128 kr det är därför denna del av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 294 128 kr löpande amortering. Av den långfristiga skulden förfaller 11 075 576 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	122 745	112 800
Summa leverantörsskulder	122 745	112 800

Not 19 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	22 993	7 814
Summa skatteskulder	22 993	7 814

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	31 518	17 624
Upplupna elkostnader	10 051	9 052
Upplupna värmekostnader	53 521	59 977
Upplupna kostnader för renhållning	2 228	1 953
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	209 111	216 828
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	306 429	305 434

Not Ställda säkerheter

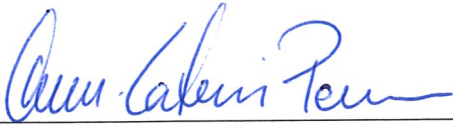
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	13 283 000	13 283 000



Styrelsens underskrifter

Malmö 2023-03-15

Ort och datum



Ann-Catrin Persson



Christer Jeppsson



Josefin Larsson

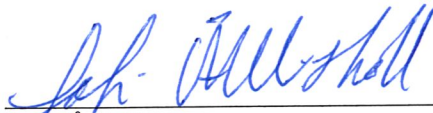


Andreas Luger



Jonny Samuelsson

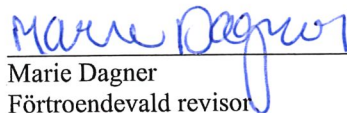
Vår revisionsberättelse har lämnats, Malmö 2023-03-21
Ernst & Young AB



Sofie Årsköld
Auktoriserad revisor



Horst Kieber
Förtroendevald revisor



Marie Dagner
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF Sälgen i Malmö, 746000-5460

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Sälgen i Malmö för år 2022.

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 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvarsamt* och *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 uppger, 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 beslut har fattats om att iverksätta verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB BRF Sälgen i Malmö år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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 revisionsssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 trygghetssätt.

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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

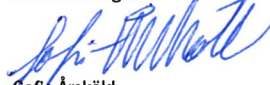
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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, det datum som framgår av elektronisk signatur. 2023-03-21


Ernst & Young AB



Sofie Årsköld

Auktoriserad revisor

Horst Kiebler
Förtroendevald revisor



Marie Dagner-Lindau
Förtroendevald revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

HSB Bostadsrättsförening Sälgen i Malmö

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för HSB Bostadsrättsförening Sälgen i
Malmö i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

