



# ÅRSREDOVISNING 2022-2023

HSB brf Skogsmården i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skogsmården i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6187 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-21.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skogsmården 13	1952-01-01	1953
<b>Totalt 1 objekt</b>		

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
14	p-platser	0
95	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4675
<b>Totalt 109 objekt</b>		<b>4675</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 66 st 2 rok, 5 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Pia Ljungquist	Ordförande	2022-08-17	
Tony Mårtensson	Ledamot	2016-03-09	
Anette Garai	Ledamot	2022-02-18	
Tom Wilkinson	Ledamot	2016-06-20	
Anders Leander	Ledamot	2020-02-19	
Michael Carlsson	Suppleant	2003-02-25	
Katarina von Trzaska Essman	Suppleant	2023-02-18	
Ann Jäderqvist	Suppleant	2020-02-19	2023-02-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamot Tony Mårtensson, Anders Leander och suppleant Michael Carlsson.

Styrelsen har under året hållit 12st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Tony Mårtensson, Pia Ljungquist, Anette Garai, Anders Leander.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: David Robin Cluley vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Ingrid Araldsson Olsson samt Helena Johansson, valda vid föreningsstämman.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-15. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-02-22.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%. Årsavgift ska öka 10% 2023-10-01 och 10% 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-13.

#### De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Fr o m 30/3-21 är vi anslutna till Bolina 3.0. Detta sker via tecknat avtal med Telia.

Avtalet avser bredband, tv, IP-telefoni och IoT (tekniska tjänster).

Årtal	Ändamål
2015	- Taken renoverades - Nya rostfria kanaler indragna i skorstenskanalerna
2018	- Utbyte av fönster 4:e vån
2019	- Byte av entrédörrar, klart i oktober - Låsbyte allmänna utrymmen installerat o klart oktober - Renovering av hissarna, bl a nya golv, takbelysning och utbyte av elektronik, hydraulslangar, byte av hydraulolja och installation av automatsmörjning. - Brandtätning av hisschakten. - Automatbrandsläckare installerade i soprummen. - Fönsterbyte våning 1-3, tvättstugor, torkrum, mangelrum, kontor och föreningslokal.
2020	- Brandsäkring av vindar och vindslägenheter - Byte av värmecentral och byte av värmekulvertar för fjärrvärme och varmvatten. Klart i augusti - Installation av elektrisk kallmangel - Tilläggsisolering av vindarna med lösull december
2021	- Byte av hisslinor, Rabygatan 65 & 73
2022	- Installerat digitalt bokningssystem för tvättstugorna, oktober - Filmning av den del stammar inför det kommande arbetet med stambyte/ relining - Investeringar i tvättstugorna, nya tvättmaskiner
2023	- Översyn och reparation av skyddsrummen enligt MSB:s krav samt införskaffande av ny materiel. Klart i juni

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

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Årtal	Ändamål
2022/2023	- Relining av samtliga avlopp i föreningen, påbörjat 2022, klart i oktober 2023. - Byte av armatur i trapphallarna, från lågenergi till led. Klart augusti 2023.
2023	- Pågående reparation av två takterrasser där byggfel upptäckts i avrinningen. - Upphandling av byte till termostater på samtliga element samt byte av ventiler i värmesystemet samt ny injustering av värmen. Påbörjat augusti 2023, klart i oktober 2023.
2023/2024	- Upphandling av nytt tappvattensystem. Påbörjas i november 2023, klart sommaren 2024.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 106 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	148	309	252	137	132
Skuldsättning, kr/kvm	4 416	2 658	2 718	2 778	2 816
Räntekänslighet, %	5	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	266	251	232	226	238
Driftskostnad, kr/kvm	651	598	606	574	644
Årsavgifter, kr/kvm	903	872	865	828	810
Totala intäkter, kr/kvm	949	890	934	842	835
Nettoomsättning, tkr	4 256	4 113	4 368	3 937	3 906
Resultat efter finansiella poster, tkr	218	600	411	5	120
Soliditet, %	22	32	30	28	27

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

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

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

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	183 494	0	0	183 494
Underhållsfond, kr	2 876 954	0	272 000	3 148 954
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 060 448</b>	<b>0</b>	<b>272 000</b>	<b>3 332 448</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 585 151	600 021	-272 000	2 913 172
Årets resultat, kr	600 021	-600 021	217 968	217 968
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 185 172</b>	<b>0</b>	<b>-54 032</b>	<b>3 131 140</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>6 245 620</b>	<b>0</b>	<b>217 968</b>	<b>6 463 588</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 272 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 185 172
Årets resultat, kr	217 968
Reservation till underhållsfond, kr	-272 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 131 140</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>3 131 140</b>
------------------------------------	------------------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 256 103	4 112 636
Övriga intäkter	3	186 031	47 789
		<b>4 442 134</b>	<b>4 160 425</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-577 372	-176 337
Planerat underhåll	5	0	-98 193
Fastighetsavgift/skatt		-150 955	-144 305
Driftskostnader	6	-2 175 047	-2 045 796
Övriga kostnader	7	-383 945	-316 616
Personalkostnader	8	-183 014	-200 344
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-475 979	-476 050
		<b>-3 946 312</b>	<b>-3 457 641</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>495 822</b>	<b>702 784</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 859	1 311
Räntekostnader och liknande resultatposter		-282 714	-104 074
		<b>-277 855</b>	<b>-102 763</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>217 968</b>	<b>600 021</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	16 817 606	17 293 585
Pågående nyanläggningar	10	9 245 818	80 533
		<b>26 063 424</b>	<b>17 374 118</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 063 924</b>	<b>17 374 618</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		45	30
Avräkningskonto HSB Malmö		3 036 443	1 898 852
Övriga fordringar	12	183 352	28 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	39 650	107 718
		<b>3 259 490</b>	<b>2 035 191</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 259 490</b>	<b>2 035 191</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 323 414</b>	<b>19 409 809</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		183 494	183 494
Fond för yttre underhåll	14	3 148 954	2 876 954
		<b>3 332 448</b>	<b>3 060 448</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 913 172	2 585 151
Årets resultat		217 968	600 021
		<b>3 131 140</b>	<b>3 185 172</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 463 588</b>	<b>6 245 620</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	3 313 364	10 854 032
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 313 364</b>	<b>10 854 032</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	17 332 668	1 572 668
Leverantörsskulder		243 642	131 243
Aktuella skatteskulder		14 474	14 384
Övriga skulder		0	1 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 955 678	589 892
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 546 462</b>	<b>2 310 157</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 323 414</b>	<b>19 409 809</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		217 968	600 021
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		475 979	476 050
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>693 947</b>	<b>1 076 071</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-86 708	-26 495
Förändring av kortfristiga skulder		1 476 305	132 415
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 083 544</b>	<b>1 181 991</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-9 165 285	-25 095
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-9 165 285</b>	<b>-25 095</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder		8 500 000	0
Amortering av lån		-280 668	-280 668
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>8 219 332</b>	<b>-280 668</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 137 591</b>	<b>876 228</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 898 852	1 022 624
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 036 443</b>	<b>1 898 852</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 52 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 1,6 %.

#### 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.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Årsavgifter bostäder kapital	4 082 104	3 912 008
Hysesintäkter garage, moms	35 000	36 000
El moms	138 999	164 628
	<b>4 256 103</b>	<b>4 112 636</b>

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
El - garage och p-plats	1 697	739
Övriga intäkter	28 537	47 050
Elstöd	155 797	0
	<b>186 031</b>	<b>47 789</b>

**Not 4 Reparationer**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Reparationer, bostäder	-5 856	22 735
Reparationer av gemensamma utrymmen	117 998	1 260
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	3 899	7 252
Reparationer, VA/sanitet	55 991	19 576
Reparationer, Värme	5 933	3 809
Reparationer el/tele	81 706	43 564
Reparationer hissar	52 022	44 372
Reparationer av byggnader utvändigt	66 269	0
Reparation av markytor	107 160	9 950
Reparationer, Ventilation	0	3 938
Reparationer, TV/antennutrustning	0	2 098
Reparation försäkringsärende	11 000	11 085
Reparation, övrigt	81 250	6 699
	<b>577 372</b>	<b>176 338</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	93 355
Planerat UH av installationer	0	4 838
	<b>0</b>	<b>98 193</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	545 116	540 193
El	383 989	357 954
Uppvärmning	597 948	591 509
Vatten	261 985	222 629
Sophämtning	46 368	44 949
Övrigt	339 639	288 561
	<b>2 175 045</b>	<b>2 045 795</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Förvaltningsarvoden	133 935	129 726
Revisionsarvoden	11 550	11 075
Övriga externa kostnader	237 807	175 815
	<b>383 292</b>	<b>316 616</b>

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	83 283	98 668
Revisionsarvode	6 169	6 568
Löner och andra ersättningar	62 638	58 002
	<b>152 090</b>	<b>163 238</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	30 924	37 106
	<b>30 924</b>	<b>37 106</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>183 014</b>	<b>200 344</b>

Förra året periodiserades för lite arvoden som nu slår ut på årets kostnader.

**Not 9 Byggnader och mark**

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	29 047 151	29 047 151
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 047 151</b>	<b>29 047 151</b>
Ingående avskrivningar	-11 858 066	-11 382 016
Årets avskrivningar	-475 979	-476 050
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 334 045</b>	<b>-11 858 066</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	104 500	104 500
<b>Utgående bokfört värde mark</b>	<b>104 500</b>	<b>104 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 817 606</b>	<b>17 293 585</b>
Taxeringsvärden byggnader	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärden mark	46 000 000	46 000 000
	<b>100 000 000</b>	<b>100 000 000</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar**

Pågående byggnation avser stambyte av tappvattenstammar och relining eller byte av avloppstammar.

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	80 533	55 438
Inköp	9 165 285	25 095
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 245 818</b>	<b>80 533</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 245 818</b>	<b>80 533</b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-08-31	2022-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	183 352	28 591
	<b>183 352</b>	<b>28 591</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	3 675	1 102
Övr förutb kostn, uppl int	35 974	106 616
	<b>39 649</b>	<b>107 718</b>

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	2 876 954	2 685 147
Avsättning	272 000	290 000
Ianspråktagande	0	-98 193
	<b>3 148 954</b>	<b>2 876 954</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	20 809 000	13 184 000
	<b>20 809 000</b>	<b>13 184 000</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
SEB	0,77	2024-06-28	4 500 000	4 500 000
SEB	0,81	2025-09-28	2 364 700	2 394 700
SEB	4,46	2023-10-28	530 000	650 000
SEB	0,89	2024-07-28	3 000 000	3 000 000
SEB	4,28	2024-05-28	762 000	882 000
Stadshypotek	0,79	2026-04-30	989 332	1 000 000
SEB	4,32	2024-03-28	8 500 000	0
			<b>20 646 032</b>	<b>12 426 700</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

17 332 668 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 280 668 kr.

Beräknad skuld om 5 år 19 302 692 kr.

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	17 332 668	1 572 668
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	3 313 364	10 854 032
	<b>20 646 032</b>	<b>12 426 700</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Beräknat arvode för revision	11 550	11 000
Övriga upplupna kostnader	1 588 353	244 434
Förutbetalda hyror och avgifter	355 776	334 458
	<b>1 955 679</b>	<b>589 892</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelse och revisorer.

Malmö

Pia Ljungquist  
Ordförande

Tony Mårtensson

Tom Wilkinson

Anders Leander

Anette Garai

Vår revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor  
Borevision AB

Robin Cluley  
Av föreningen utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skogsmården i Malmö, org.nr. 746000-6187

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skogsmården 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Skogsmården 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Robin Cluley  
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 ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

### RESULTATRÄKNINGEN

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

### AVSKRIVNINGAR

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

### BALANSRÄKNINGEN

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

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

### KASSA OCH BANK

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

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

### KORTFRISTIGA SKULDER

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

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

### FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

### TOMTRÄTT

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

### KASSAFLÖDESANALYS

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

### LIKVIDITET

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

### SLUTLIGEN

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