



ÅRSREDOVISNING

1/1 2021 – 31/12 2021

**HSB BRF
BRAGE
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening BRAGE kallas härmed till ordinarie föreningsstämma den 7 juni 2022. Kl 18.30.

Lokal: IK Sparta, Sallerupsvägen 28 D

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Beslut om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleanter
19. Val av revisor och eventuell suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
23. Avslutning



Anmälan för deltagande i brf. Brages årsstämma tisdagen den 7 juni 2022,
kl 18.30.

Om man önskar delta i den gemensamma måltiden på vår kvarterskrog efter
stämman måste anmälan lämnas in senast den 3 juni 2022.

Anmälan läggs i brf. Brages postfack i tr. A eller skickas via e-mail till
brf.brage@telia.com senast den 3 juni 2022

Namn.....

Lägenhetsnummer (01-57):

Antal personer:

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf BRAGE

Org nr 746000-5833

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 2021-12-31

föreningens 84:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1939 på Midgård 7 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Sallerupsvägen 28 A-D, 212 18 Malmö. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	6	213
2	38	2011
3	10	698
Totalt:	54	
Lokaler, bostadsrätt	3	570
Parkeringsplatser	15	

Total lägenhetsyta 2922 kvm

Total lokalyta 570 kvm.

Lägenheternas medelyta 54 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 juni 2021.

Närvarande var 13 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Agneta Boman
Vice ordförande	Anna Svensson
Sekreterare	Agneta Hallbäck
Studieorganisatör	Agneta Hallbäck
Utsedd av HSB	Jörgen Andersson
Suppleant	Lennart Kogg
Suppleant	Kany Diabaté
Suppleant	David Lozansson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Agneta Hallbäck och Anna Svensson samt suppleanten David Lozansson.
Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Agneta Boman, Anna Svensson, Agneta Hallbäck, Jörgen Andersson.

Revisorer

Eva Hansson samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Eva Ljung och Annika Franzén.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Agneta Boman

Vicevärd

Vicevärdssysslorna har skötts av styrelsen.

HSB Fastighetservice har stått för fastighets- och markskötsel samt lokalvård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har byggt nytt och större miljöhus.

En nedgång till Sparta har fyllts igen för att få utökad markyta.

Vi har även hårdgjort markyta för att räddningsfordon ska kunna köra in.

Vi har bytt ut vår kamerautrustning i miljöhuset.

12 st nya cykelställ har satts upp vid Spartas entré.

Vi har uppdaterat fjärrvärmecentralen så att förändringar i värmesystemet kan fjärravläsas.

Vi har planterat vildvin vid staketet till brf. Loke och parken.

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

2020:

Inhägnat Brages tomt mot brf. Loke samt parken.

Satt upp 24 st nya cykelställ mot parken samt byggt insynsskydd för dessa.

Målning av trapphus och hisstrumma.

Byte av läsare till passagesystem.
Byte av styrfunktion till fjärrvärmecentral

2019:

Total fasadrenovering
Byte av 2 tvättmaskiner

2017- 2018:

Relining

2015:

Bytt ut hela belysningssystemet till LED-lampor med rörelsedetektorer
Renoverat tvättstugor. Installerat torkskåp och nya torktumlare samt bytt ut två tvättmaskiner.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-04-20. Vid besiktningen framkom inga större brister varken på inne eller utemiljö.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande åtgärder:

Översyn av våra tak för ev. omläggning
Ta in offerter för laddstolpar på parkeringsplatserna.
Vi kommer att se över vår utemiljö på baksidan.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 868 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2022 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2022-07-01.

Vi vet i dagsläge inte vad framtida elkostnader kommer att innebära för föreningen.
Styrelsen anser att avgifterna normalt ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 443 758 kr. Under året har föreningen amorterat 436 572 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 33 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Medlemsinformation

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 72 medlemmar (72 föregående år). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 118	3 073	3 041	2 988	2 653
Rörelsens kostnader	-2 787	-2 837	-2 481	-2 339	-2 377
Finansiella poster, netto	-265	-275	-271	-248	-240
Årets resultat	66	-39	289	401	37
Likvida medel & fin placeringar	2 890	1 740	1 660	5 307	1 259
Skulder till kreditinstitut	14 444	13 047	13 254	13 462	10 252
Fond för yttre underhåll	767	674	825	599	280
Balansomslutning	17 349	15 311	15 461	15 364	11 721
Fastigheternas taxeringsvärde	37 140	37 140	37 140	26 635	26 635
Soliditet %	10	11	11	9	8
Räntekostnad kr/kvm	78	81	82	77	70
Låneskuld kr/kvm	4 136	3 736	3 796	3 855	2 936
Avgift kr/kvm	868	851	834	814	794

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 641	674 392	932 246	-38 935	1 624 344
Avsättning år 2021 yttre fond		370 000	-370 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-277 740	277 740		0
Disposition av föregående års resultat:			-38 935	38 935	0
Årets resultat				65 922	65 922
Belopp vid årets utgång	56 641	766 652	801 051	65 922	1 690 266

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	801 051
årets vinst	65 922
	866 973
disponeras så att i ny räkning överföres	866 973
	866 973

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	2 843 648	2 789 220
Övriga intäkter	3	274 109	283 930
		3 117 757	3 073 150
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-128 728	-178 733
Planerat underhåll	5	-277 740	-517 361
Fastighetsavgift/skatt		-92 186	-90 566
Driftskostnader	6	-1 309 014	-1 161 734
Övriga kostnader	7	-197 570	-184 570
Personalkostnader	8	-221 608	-203 571
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-560 109	-500 959
		-2 786 955	-2 837 494
Rörelseresultat		330 802	235 656
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 972	7 243
Räntekostnader och liknande resultatposter		-271 853	-281 834
		-264 881	-274 591
Årets resultat		65 922	-38 935

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	14 365 754	13 435 863
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	0
		14 365 754	13 435 863
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 366 254	13 436 363
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 281	0
Avräkningskonto HSB Malmö		1 790 142	640 483
Övriga fordringar	12	12 029	11 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	79 127	122 043
		1 882 579	774 244
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	1 100 000	1 100 000
		1 100 000	1 100 000
Summa omsättningstillgångar		2 982 579	1 874 244
SUMMA TILLGÅNGAR		17 348 833	15 310 607

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 641	56 641
Fond för yttre underhåll	15	766 652	674 392
		823 293	731 033
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		801 051	932 247
Årets resultat		65 922	-38 935
		866 973	893 312
Summa eget kapital		1 690 266	1 624 345
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	9 436 330	11 885 542
Summa långfristiga skulder		9 436 330	11 885 542
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	5 007 428	1 161 197
Leverantörsskulder		705 854	150 809
Aktuella skatteskulder		7 728	7 274
Övriga skulder	19	994	1 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	500 233	480 024
Summa kortfristiga skulder		6 222 237	1 800 720
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 348 833	15 310 607

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		65 922	-38 935
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		560 109	500 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		626 031	462 024
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		41 324	-58 475
Förändring av kortfristiga skulder		575 286	95 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 242 641	499 508
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 490 000	-212 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 490 000	-212 000
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		1 397 019	-207 388
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 397 019	-207 388
Årets kassaflöde		1 149 660	80 120
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 740 482	1 660 362
Likvida medel vid årets slut		2 890 142	1 740 482

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.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 49 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,6 %

Kassaflödeanalys

kassaflödeanalysen är upprättad enligt direkta metoden.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 3 623 321 kr (fg år 3 623 321 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 536 632	2 486 940
Årsavgifter lokaler	254 130	249 144
Hysesintäkter	52 886	53 136
	2 843 648	2 789 220

Not 3 Övriga intäkter

	2021	2020
Årsavgift vatten	4 560	2 240
Årsavgift värme	16 884	16 884
Övriga intäkter	26 695	43 954
Vatten moms	70 835	81 342
El moms	155 135	139 510
	274 109	283 930

Not 4 Reparationer

	2021	2020
Löpande underhåll	7 467	29 552
Material i löpande underhåll	0	7 300
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	9 892	2 004
Löpande underhåll tvättutrustning	22 997	12 367
Löpande underhåll av installationer	7 406	3 497
Löpande underhåll Va/sanitet	1 300	9 093
Löpande underhåll värme	23 561	875
Löpande underhåll ventilation	20 288	9 076
Löpande underhåll av markytor	7 376	10 914
Löpande underhåll av hissar	15 494	36 228
Löpande underhåll av bostäder	0	5 238
Reparationer, TV/antennutrustning	12 948	52 589
Öresutjämning	-1	0
	128 728	178 733

Not 5 Planerat underhåll

	2021	2020
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	43 344	484 361
Periodiskt underhåll värme	51 625	0
Periodiskt underhåll TV/antennutrustning	88 346	0
Periodiskt underhåll markytor	94 425	33 000
	277 740	517 361

Not 6 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och lokalvård	253 125	255 873
El	192 659	182 986
Uppvärmning	419 647	351 944
Vatten	161 245	158 462
Sophämtning	71 877	67 829
Övriga avgifter	210 460	144 640
Öresutjämning	1	0
	1 309 014	1 161 734

Not 7 Övriga kostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvoden	96 451	85 567
Revisionsarvoden	10 292	9 619
Energideklaration	0	13 125
Övriga kostnader	90 828	76 259
Öresutjämning	-1	0
	197 570	184 570

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	136 400	134 681
Ersättningar till övriga förtroendevalda	38 412	22 934
Andra ersättningar	14 980	18 441
	189 792	176 056
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	31 815	27 515
Öresutjämning	1	0
	31 816	27 515
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	221 608	203 571

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 594 428	19 382 428
Omklassificering miljöhus	1 490 000	212 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 084 428	19 594 428
Ingående avskrivningar	-6 238 967	-5 738 008
Årets avskrivningar	-560 109	-500 959
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 799 076	-6 238 967
Mark	80 402	80 402
Utgående värde mark	80 402	80 402
Bokfört värde byggnader och mark	14 365 754	13 435 863
Taxeringsvärden byggnader	22 234 000	22 234 000
Taxeringsvärden mark	14 906 000	14 906 000
	37 140 000	37 140 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	1 490 000	212 000
Omklassificering miljöhus/staket ifjol	-1 490 000	-212 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	12 029	11 718
	12 029	11 718

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 127	122 043
	79 127	122 043

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2021-12-31	2020-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	1 100 000	1 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 100 000	1 100 000
Utgående redovisat värde	1 100 000	1 100 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	674 392	824 753
Avsättning	370 000	367 000
Ianspråktagande	-277 740	-517 361
	766 652	674 392

Not 16 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	14 910 000	13 832 000
	14 910 000	13 832 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

5 007 428 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 armoreringen under året för den totala skulden är 436 572 kr.

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	5 007 428	1 161 197
	5 007 428	1 161 197

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek	1,31	2021-10-25	0	246 812
Stadshypotek	1,95	2022-01-30	272 975	290 875
Stadshypotek	0,80	2022-01-30	416 250	421 250
Swedbank Hypotek	1,00	2023-08-25	533 347	577 239
Stadshypotek	0,96	2024-03-30	724 625	733 125
Swedbank Hypotek	2,37	2025-10-24	1 268 750	1 283 750
Stadshypotek	1,81	2022-10-30	2 343 220	2 368 688
Swedbank Hypotek	2,49	2028-03-24	3 281 000	3 315 000
Swedbank Hypotek	2,34	2026-01-23	3 770 000	3 810 000
Swedbank Hypotek	0,76	2022-10-28	1 833 591	0
			14 443 758	13 046 739

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 260 898 kr.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	655	972
Lagstadgade sociala avgifter	339	444
	994	1 416

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	36 799	36 158
Förutbetalda hyror och avgifter	275 295	264 995
Övriga upplupna kostnader	188 138	178 871
Öresutjämning	1	0
	500 233	480 024

HSB Brf Brage i Malmö
Org.nr 746000-5833

Årsredovisning för HSB Brage i Malmö har av styrelsen tillsammans med revisorer, undertecknats med elektronisk signering.

Malmö den 2022-04-20

Agneta Boman

Agneta Hallbäck

Anna Svensson

Jörgen Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-22

Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Hansson
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Brage i Malmö, org.nr. 746000-5833

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brage i Malmö för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 december 2021 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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. 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.

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 Brage i Malmö för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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 2022-04-22

Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Hansson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuogoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

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.