



ÅRSREDOVISNING

1/1 2021 – 31/12 2021

**HSB BRF
UTANVERKET
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning

för

HSB Brf Utanverket i Malmö

716407-2733

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för HSB Brf Utanverket i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 1986-1987 på fastigheten Utanverket 14 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Östra Promenaden 9A-13B i Malmö.

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1½ r o kv	1	49,0
1½	4	59,5
2	40	58,0-76,5
2½	6	75,0-83,5
3	30	76,5-87,5
4	23	93,5-124,5

Totalt:

Lokaler, bostadsrätt 104 7953

Garageplatser 34 829

Total lägenhetsyta: 7953 kvm

Lägenheternas medelyta: 76,5 kvm

Fritidslokal: 123 kvm

Gästlägenhet: 27 kvm

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls genom poströstning den 8 juni 2020.
41 medlemmar inkom med giltiga poströster.

Styrelsen under verksamhetsåret

2021-01-01 2021-06-08

Ordförande Yvonne Soléus

Vice ordförande/Sekreterare Emilia Andersson

Ledamot Britt Svensson

Utsedd av HSB Björn Klefbohm

Suppleant Krister Rudvall

Suppleant Jennifer Undebeck

2021-06-09 2021-12-31

Ordförande Yvonne Soléus

Vice ordförande Emilia Andersson

Sekreterare Henrik Greco

Ledamot Britt Svensson

Utsedd av HSB Björn Klefbohm

Suppleant Dan Hübinette

Suppleant Sten Oddmo

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Emilia Andersson och Henrik Greco, samt suppleanterna Dan Hübinette och Sten Oddmo. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Yvonne Soléus, Emilia Andersson, Henrik Greco och Britt Svensson

Revisorer

Lena Mårtensson och Fredrik Nilsson samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

2020-06-29 2021-06-08

Fredrik Nilsson och Roger Ovesson

2021-06-09 2021-12-31

Jennifer Undebeck, Britt Svensson och Krister Rudvall

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Henrik Greco (ordinarie) och Yvonne Soléus (suppleant)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2020-09-16.

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

År 2021 installerades videoövervakning i sop- och återvinningsrummen samt i passagen mot gatan och ytterligare en råttfälla till gården införskaffades.

År 2020 utfördes stambyte av liggande avloppsstammar i källaren samt wobbling av övriga avloppsstammar. Under året har föreningen övergått till gemensam el med individuell debitering samt kollektiv anslutning till Bolina 3.0 (bredband och tv med grundutbud). Byte av taggsystem samt översyn av porttelefoner, partiellt utbyte av tegelstenar i fasaden samt utökning av cykelparkeringsplatser har också utförts under året.

År 2019 utfördes underhållsspolning av stående avloppsstammar samt tillhörande stick och fettrattar har införskaffats till medlemmarna.

År 2018 utfördes lagstadgad OVK samt rensning av ventilations- och imkanaler. Taggläsare till garagedörrarna i källaren installerades samt till föreningens tvättstuga. Mossrensning samt mossbekämpning av tak har utförts under året. Föreningens fritidslokal utrustades med diskmaskin och två uttjänta torktumlare ersattes med nya.

År 2017 moderniserades hissarna i 11A, 11B och 13B. Tvättstugorna renoverades och golven täcktes av klinker och väggarna halvkaklades delvis och två nya tvättmaskiner köptes in. Ett före detta soprum har byggts om till cykelrum. Belysningen i fastighetens källare har bytts ut till en mer energisnål och ljusstarkare sort.

År 2016 renoverades miljö- och soprum med ny färg och golv. Den före detta vaktmästarexpeditionen byggdes om till gästlägenhet. Hissarna i 9A och 9B moderniserades.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Byte av undercentral, byte till LED-lampor i alla trapphus samt fasadunderhåll

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 665 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen anser inte att någon avgiftshöjning kan bli aktuell förrän det allmänna ränteläget har ökat väsentligt.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 25 000 000 kr vilket motsvarar 3 143 kr/m².

Kommentarer till årets resultat

Årets resultat uppgår till 1052 694,84 kr.

MD

Byte av kontoplan

Under 2021 har HSB Malmö bytt kontoplan. Den började gälla fr o m mitten av november månad 2021 men hela året är översatt till ny kontoplan. Detta betyder t ex att konto kan har fått nytt nummer, ev. ändrad text, konto kan ha slagits ihop men även att vissa konto är oförändrade. I årsredovisningen har även föregående år migrerats för att möjliggöra jämförelse mellan åren.

Medlemsinformation

Under året har 11 lägenhetsöverlåtelser skett varav 3 genom gåva, arv eller bodelning. Vid årets utgång hade föreningen 137 medlemmar (136 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.

Medlemsavgiften till HSB Malmö är 318 kr per medlem och år. Föreningen betalar in medlemsavgiften.

Styrelsens slutord

Styrelsen tycker att vi har en mycket trevlig förening med mycket bra ekonomi. Styrelsen vill tacka alla medlemmar som hjälper till med utemiljön.

Styrelsen ser gärna att medlemmarna engagerar sig i föreningen och välkomnar förslag till förbättringar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 716	5 592	5 631	5 537	5 589
Rörelsens kostnader	-4 510	-3 928	-4 092	-3 929	-4 955
Finansiella poster, netto	-153	-232	-276	-279	-339
Årets resultat	1 053	1 433	1 263	1 328	295
Likvida medel & fin placeringar	4 148	2 393	2 824	2 557	1 953
Skulder till kreditinstitut	25 000	25 678	25 678	27 678	29 487
Fond för yttre underhåll	7 085	6 802	6 576	6 488	6 278
Balansomslutning	54 325	53 764	52 292	53 109	53 628
Fastigheternas taxeringsvärde	163 122	163 122	163 122	119 244	119 244
Soliditet %	52	51	49	46	43
Räntekostnad kr/kvm	20	30	35	36	43
Låneskuld kr/kvm	3 143	3 229	3 229	3 480	3 708
Avgift kr/kvm	665	665	665	665	665

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 980 017	6 801 512	14 960 578	1 432 864	27 174 971
Avsättning år 2021 yttre fond		342 000	-342 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-58 759	58 759		0
Disposition av föregående års resultat:			1 432 864	-1 432 864	0
Årets resultat				1 052 695	1 052 695
Belopp vid årets utgång	3 980 017	7 084 753	16 110 201	1 052 695	28 227 666

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	16 110 200
årets vinst	1 052 695
	17 162 895
disponeras så att i ny räkning överföres	17 162 895
	17 162 895

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

MD

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	5 491 190	5 489 940
Övriga intäkter	3	224 681	102 559
		5 715 871	5 592 499
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-149 683	-212 732
Planerat underhåll	5	-58 759	0
Fastighetsavgift/skatt		-162 956	-159 906
Driftskostnader	6	-2 411 746	-1 839 806
Övriga kostnader	7	-303 873	-284 845
Personalkostnader	8	-125 391	-132 364
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 297 869	-1 297 868
		-4 510 277	-3 927 521
Rörelseresultat		1 205 594	1 664 978
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 049	4 265
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 949	-236 378
		-152 900	-232 113
Årets resultat		1 052 695	1 432 864

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	49 622 954	50 920 823
Pågående nyanläggningar och förskott	10	137 500	0
		49 760 454	50 920 823
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		49 760 954	50 921 323
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	80
Avräkningskonto HSB Malmö		2 148 467	2 392 624
Övriga fordringar	12	174 638	163 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	240 597	287 138
		2 563 702	2 843 136
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		2 000 000	0
		2 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		4 563 702	2 843 136
SUMMA TILLGÅNGAR		54 324 656	53 764 459

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 980 017	3 980 017
Fond för yttre underhåll	14	7 084 754	6 801 512
		11 064 771	10 781 529
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		16 110 200	14 960 577
Årets resultat		1 052 695	1 432 864
		17 162 895	16 393 441
Summa eget kapital		28 227 666	27 174 970
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	10 000 000	0
Summa långfristiga skulder		10 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	15 000 000	25 677 766
Leverantörsskulder		173 657	215 402
Aktuella skatteskulder		6 041	2 921
Övriga skulder	18	24 025	24 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	893 267	669 375
Summa kortfristiga skulder		16 096 990	26 589 489
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 324 656	53 764 459

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 052 695	1 432 864
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 297 869	1 297 868
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 350 564	2 730 732
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	4 395
Förändring av kortfristiga fordringar		43 245	-159 692
Förändring av leverantörsskulder		0	87 150
Förändring av kortfristiga skulder		177 301	25 537 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 571 110	28 200 305
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-137 500	-2 953 992
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-137 500	-2 953 992
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-677 766	-25 677 766
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-677 766	-25 677 766
Årets kassaflöde		1 755 844	-431 453
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 392 624	2 824 095
Likvida medel vid årets slut		4 148 468	2 392 642

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 85 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 2,19 %

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 28 616 552 kr (fg år 28 616 552 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	5 291 940	5 291 940
Hysesintäkter	199 250	198 000
	5 491 190	5 489 940

Not 3 Övriga intäkter

	2021	2020
Övriga intäkter	207 654	102 559
Ersättning försäkringsskador	17 027	0
	224 681	102 559

Not 4 Reparationer

	2021	2020
Löpande underhåll	6 079	94 703
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	22 659	8 390
Löpande underhåll tvättutrustning	8 104	14 018
Löpande underhåll av installationer	0	47 628
Löpande underhåll Va/sanitet	28 667	13 794
Löpande underhåll värme	43 125	888
Löpande underhåll ventilation	19 756	12 663
Löpande underhåll el	2 994	0
Löpande underhåll av hissar	3 583	7 547
Löpande underhåll av markytor	0	13 101
Löpande underhåll av garage och p-platser	11 591	0
Försäkringsskador	3 125	0
	149 683	212 732

Not 5 Planerat underhåll

	2021	2020
Periodiskt underhåll installationer	58 759	0
	58 759	0

Not 6 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och lokalvård	476 502	420 503
El	454 961	279 932
Uppvärmning	681 348	622 195
Vatten	276 305	264 012
Sophämtning	87 741	86 599
Övriga avgifter	434 889	166 565
	2 411 746	1 839 806

Övriga avgifter avser kostnader för Kabel-TV, bredband samt försäkring.

Not 7 Övriga kostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvoden	136 845	130 032
Revisionsarvoden	11 375	9 771
Övriga kostnader	155 653	145 042
	303 873	284 845

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	95 205	94 600
Ersättningar till övriga förtroendevalda	1 795	10 092
	97 000	104 692
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	28 391	27 672
	28 391	27 672
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	125 391	132 364

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 240 576	56 221 439
Överfört från pågående	0	3 019 137
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 240 576	59 240 576
Ingående avskrivningar	-13 016 953	-11 719 085
Årets avskrivningar	-1 297 869	-1 297 868
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 314 822	-13 016 953

MD

Mark	4 697 200	4 697 200
Utgående värde mark	4 697 200	4 697 200
Bokfört värde byggnader och mark	49 622 954	50 920 823
Taxeringsvärden byggnader	92 122 000	92 122 000
Taxeringsvärden mark	71 000 000	71 000 000
	163 122 000	163 122 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	65 127
Årets investeringar	137 500	2 954 010
Överfört till byggnad		-3 019 137
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 500	0
Utgående redovisat värde	137 500	0

Not 11 Andelar

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

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	174 638	85 312
Momsfordran	0	77 982
	174 638	163 294

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	240 597	287 138
	240 597	287 138

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	6 801 512	6 575 512
Avsättning	342 000	226 000
Ianspråktagande	-58 759	
	7 084 753	6 801 512

Not 15 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	56 954 000	56 954 000
	56 954 000	56 954 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

15 000 000 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 677 766 kr

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	15 000 000	25 677 766
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	10 000 000	0
	25 000 000	25 677 766

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek	0,278	2022-10-28	4 000 000	0
Swedbank Hypotek	0,217	2022-11-28	11 000 000	11 677 766
SEB Bolån	0,66	2023-09-28	6 000 000	6 000 000
SEB Bolån	0,84	2024-06-28	4 000 000	4 000 000
SEB Bolån	0,8	2021-10-28	4 000 000	4 000 000
			25 000 000	25 677 766

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	24 025	24 025
	24 025	24 025

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	6 968	17 234
Förutbetalda hyror och avgifter	503 140	481 711
Upplupen värme	104 460	99 520
Upplupen el	55 667	45 105
Övriga upplupna kostnader	223 033	25 804
	893 268	669 374


Malmö den 31/3 2022


Yvonne Soléus
Ordförande


Emilia Andersson



~~Britt Svensson~~
Henrik Greco



Björn Walter Klefbohm

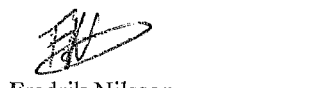

~~Henrik Greco~~
Britt Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats

1/4 - 2022


Lena Mårtensson
av föreningen utsedd revisor


Mohammed Daabas
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor


Fredrik Nilsson
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Utanverket i Malmö, org.nr. 716407-2733

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Utanverket i Malmö för räkenskapsåret 2021.

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 revisionssed 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 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

MD

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 Utanverket i Malmö för räkenskapsåret 2021 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. 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:

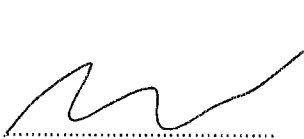
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

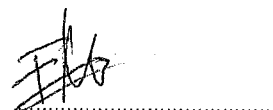
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 den 14 2022


Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Lena Mårtensson
Av föreningen vald revisor


Fredrik Nilsson
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 erlægga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. 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.