



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Tofta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Tofta i Svedala

Org. nr 716439–3972

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2022-01-01 – 2022-12-31
föreningens 32:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information 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 1991 på fastigheten 100:165 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Vitvingegatan 2–26 och Blåvingegatan 1–69.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. 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	12	67-76
3	26	87,5-96
4	14	115
5	4	136-137
Totalt:	56	5 393,5
Lokaler, hyresrätt	1	11
Total lägenhetsyta		5 393,5 kvm.
Total lokalyta		11 kvm.
Lägenheternas medelyta		96,3 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten. Samtliga till antalet 56 gaspannor är utbytta. Vi har bytt ut samtliga 56 ventilationsaggregat och 44 nya spiskåpa har installerats.

All ytterbelysning är utbytt till nya armaturer med led. Belysning i soprum och byggförråd är utbytt till ledplafonder. Elinstallation av jordfelsbrytare är utfört i de lägenheter där så inte fanns till antalet 31 lgh.

Under åren 2014 – 2021 har vi haft 12 läckor i kallvattenrör förlagda i betongbjälklag mellan grovkök och kök med efterföljande reparationer. Som förebyggande åtgärd att förhindra fler läckage har vi bytt ut kall- och varmvattenrör i resterande 44 lgh.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 juni 2022.

Sammanlagt registrerades 25 röstberättigade medlemmar som närvarande varav 5 fullmakter.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Ordinarie styrelseledamöter

		Valda t.o.m. årsstämman
Christer Johansson	Ordförande	2023
Kerstin Nielsen	Sekreterare	
Joakim Johansson	Vice ordförande	2023
Mats Olsson	Organisatör för studie- och fritidsverksamheten	2023
Lena Nilsson	Utsedd av HSB Riksförbund	2023

Firmatecknare två i förening

Christer Johansson
Kerstin Nielsen
Joakim Johansson
Mats Olsson

Ordinarie revisorer

		Valda t.o.m. årsstämman
BoRevision AB	Av HSB Riksf. utsedd revisor	
Paul Alm	Av föreningen vald revisor	2023

Revisorssuppleanter

Vakant

Valberedning

		Valda t.o.m. årsstämman
Fanny Ahl	Ordinarie	2023
Sofia Rolf	Suppleant	2023

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

		Valda t.o.m. årsstämman
Joakim Johansson	ordinarie och Mats Olsson	suppleant 2023

Vicevärd

Vakant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Bytt ut ventilinsatser och termostater på samtliga radiatorer. Bytt ut 5 radiatorer.
Som förebyggande åtgärd att förhindra fler vattenläckage, har vi bytt ut resterande kall- och varmvattenrör förlagda i betongbjälklag mellan grovkök och kök till antal 27 lgh.
Bytt ut plattor på en yta av 165kwm på gångbanan mellan flerfamiljshusen, till nya klassikplattor.
Vidare längs gångbanan har ca 700 sönder vittrade plattor bortforslats och ersatts med nya plattor.
Besiktning av samtliga föreningens vindar har genomförts.

Årlig fastighetssyn utfördes 2022-06-09 tillsammans med HSB, Malmö ansvarig projektledare underhållsplanering deltog av styrelsen Kerstin Nielsen och Lena Nilsson.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- 1) Tvättning av tak och plåtdetaljer samt impregnering av takpannor
- 2) Måla eller byta ut plåtdetaljer
- 3) Målning av balkongpelarna
- 4) Byta frostskadad tegel

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 721 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2023-04-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 37 692 149 Under året har föreningen amorterat 37 500 kr.

Styrelsens intention är att bygga upp eget kapital genom placeringar på räntekonto i HSB Malmö för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov och till för att minimera behov av nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 81 medlemmar (83föregående 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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 906	3 832	3 923	3 772	3 804
Rörelsens kostnader	-2 750	-2 876	-3 434	-2 489	-4 006
Finansiella poster, netto	-565	-589	-609	-616	-628
Årets resultat	592	367	-120	677	-830
Likvida medel & fin placeringar	5 382	4 401	3 513	3 244	3 242
Skulder till kreditinstitut	37 692	37 730	38 405	39 080	39 755
Fond för yttre underhåll	173	240	100	126	0
Balansomslutning	49 451	48 778	48 926	49 779	49 791
Fastigheternas taxeringsvärde	73 591	73 194	64 618	64 618	52 411
Soliditet %	22	21	20	20	19
Räntekostnad kr/kvm	110	113	116	118	121
Låneskuld kr/kvm	6 988	6 995	7 121	7 246	7 370
Avgift kr/kvm	721	707	695	695	695

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 010 723	240 232	2 700 694	367 133	10 318 782
Yttre fond avsättning 2022		136 000	-136 000		0
Uttag yttre fond 2022		-203 048	203 048		0
Disposition av föregående års resultat:			367 133	-367 133	0
Årets resultat				591 631	591 631
Belopp vid årets utgång	7 010 723	173 184	3 134 855	591 631	10 910 413

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 134 875
årets vinst	591 631
	3 726 506

disponeras så att i ny räkning överföres	3 726 506
	3 726 506

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	3 888 792	3 812 631
Övriga intäkter	3	17 577	19 815
		3 906 369	3 832 446
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-129 683	-230 715
Planerat underhåll	5	-203 049	-304 831
Fastighetsavgift/skatt		-217 844	-208 370
Driftskostnader	6	-756 618	-678 264
Övriga kostnader	7	-211 561	-181 991
Personalkostnader	8	-178 465	-224 309
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 052 587	-1 047 706
		-2 749 807	-2 876 186
Rörelseresultat		1 156 562	956 260
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 835	20 011
Räntekostnader och liknande resultatposter		-595 766	-609 137
		-564 931	-589 126
Årets resultat		591 631	367 133

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	43 946 097	44 266 933
		43 946 097	44 266 933
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Andra långfristiga fordringar	10	0	0
		500	500
Summa anläggningstillgångar		43 946 597	44 267 433
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		1 082 304	701 268
Övriga fordringar		17 260	14 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	105 246	94 790
		1 204 810	810 697
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	4 300 000	3 700 000
		4 300 000	3 700 000
Summa omsättningstillgångar		5 504 810	4 510 697
SUMMA TILLGÅNGAR		49 451 407	48 778 130

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 010 723	7 010 723
Fond för yttre underhåll	13	173 184	240 232
		7 183 907	7 250 955
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 134 875	2 700 694
Årets resultat		591 631	367 133
		3 726 506	3 067 827
Summa eget kapital		10 910 413	10 318 782
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	31 017 149	32 600 000
Summa långfristiga skulder		31 017 149	32 600 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	6 675 000	5 129 649
Leverantörsskulder		230 197	136 995
Aktuella skatteskulder		23 606	15 056
Övriga skulder	17	35 323	33 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	559 719	543 670
Summa kortfristiga skulder		7 523 845	5 859 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 451 407	48 778 130

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	591 631	367 133
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 052 587	1 047 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 644 218	1 414 839
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-13 077	-11 578
Förändring av leverantörsskulder	93 202	133 552
Förändring av kortfristiga skulder	25 943	26 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 750 286	1 563 083
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-731 751	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-731 751	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-37 500	-675 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-37 500	-675 000
Årets kassaflöde	981 028	888 083
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	4 401 276	3 513 193
Likvida medel vid årets slut	5 382 304	4 401 276

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 2022.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 89 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 1,9 %.

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.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 24 093 855 kr (fg år 24 093 855 kr).

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 888 792	3 812 631
	3 888 792	3 812 631

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift	12 028	14 500
Övriga intäkter	5 549	5 315
	17 577	19 815

Not 4 Reparationer

	2022	2021
Löpande underhåll	0	28 050
Reparationer av gemensamma utrymmen	3 705	5 725
Reparationer, VA/sanitet	28 502	56 055
Reparationer, Värme	41 185	17 555
Reparationer, Ventilation	6 425	0
Reparationer av byggnader utvändigt	8 146	7 069
Reparation av markytor	557	0
Reparation försäkringsärende	30 780	17 843
Löpande underhåll el	4 968	77 631
Reparationer, bostäder	5 413	20 787
	129 683	230 715

Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Planerat UH av gemensamma utrymmen	0	61 393
Planerat UH el/tele	0	100 750
Planerat UH av byggnader utvändigt	0	59 308
Planerat UH av markytor	203 049	83 380
	203 049	304 831

Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Trädgårdsskötsel, grundavtal	79 600	61 944
Serviceavtal	53 200	37 108
Snörenhållning	43 825	70 533
Elavgifter för drivkraft och belysning	25 182	25 049
Vatten	275 470	264 737
Sophämtning	118 880	109 479
Fastighetsförsäkringar	72 379	68 815
Brandskydd	0	2 200
Kabel-TV	33 684	32 883
Fastighetsskötsel och förbrukningsmaterial	20 948	5 516
Obligatoriska besiktningkostnader	33 450	0
	756 618	678 264

Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	106 840	96 932
Revisionsarvoden	11 375	11 000
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift	9 639	16 174
Medlemsavgift HSB	23 655	23 655
Avgifter för juridiska åtgärder	21 375	2 250
Samfällighetsavgift	25 200	25 200
Övriga kostnader	13 477	6 780
	211 561	181 991

Not 8 Arvode och sociala kostnader

	2022	2021
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	127 800	122 760
Revisorer	5 680	5 456
Övriga arvode förtroendevalda	2 000	44 350
Arvode valberedning	8 000	6 000
	143 480	178 566
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter	34 985	45 743
	34 985	45 743
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader	178 465	224 309

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 870 299	54 870 299
Årets investering*	731 751	
Försäljningar/utrangeringar**	-829 577	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 772 473	54 870 299
Ingående avskrivningar	-11 128 366	-10 080 660
Försäljningar/utrangeringar**	829 577	
Årets avskrivningar	-1 052 587	-1 047 706
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 351 376	-11 128 366
Mark	525 000	525 000
Utgående redovisat värde mark	525 000	525 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	43 946 097	44 266 933
Taxeringsvärden byggnader	54 880 000	51 880 000
Taxeringsvärden mark	18 711 000	21 314 000
	73 591 000	73 194 000

*Kall och varmvattenledning

**Utrangering tappvattenledning

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar HSB	500	500
	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	19 978	14 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 268	80 772
	105 246	94 790

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristiga placeringar HSB	4 300 000	3 700 000
	4 300 000	3 700 000

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	240 232	100 063
Yttre fond avsättning	136 000	445 000
Uttag yttre fond	-203 048	-304 831
	173 184	240 232

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	56 682 000	56 682 000
	56 682 000	56 682 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB 28100442	1,470	2022-05-20	0	5 129 649
SBAB 26518202	2,17	2024-12-09	13 000 000	13 000 000
Swedbank Hypotek 2954670374	3,00	2027-05-11	5 092 149	0
Swedbank Hypotek 2752053179	1,06	2027-10-25	13 000 000	13 000 000
SBAB 23589117	0,79	2023-12-11	6 600 000	6 600 000
			37 692 149	37 729 649

Not 16 Skulder till kreditinstitut

6 675 000 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 amorteringen under året för den totala skulden är 37 500 kr

Den totala skulden om fem år förväntas uppgå till 37 317 149 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	6 675 000	5 129 649
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år.	31 017 149	32 600 000
	37 692 149	37 729 649

Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	19 768	19 012
Lagstadgade sociala avgifter	15 555	14 966
	35 323	33 978

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	87 183	80 230
Förutbetalda hyror och avgifter	322 806	316 051
Övriga upplupna kostnader	149 730	147 389
	559 719	543 670

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Svedala 2023-03-30

Christer Johansson
Ordförande

Joakim Johansson

Kerstin Nielsen

Mats Olsson

Lena Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi 2023-04-03
av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB

Paul Alm
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tofta i Svedala, org.nr. 716439-3972

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tofta i Svedala för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Tofta i Svedala för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 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 revisionsssed 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2023-04-03

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Paul Alm
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.