



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Västergård i Svedala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Styrelsen för HSB Brf Västergård i Svedala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## 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 1946 på fastigheten Svedala 5:1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Bökebergsgatan 4 i Svedala.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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 <sup>2</sup>
1	6	40
2	6	51,5
2,5	6	57,5
Lokaler	3	40

Total lägenhetsyta 894 kvm

Total lokalyta 40 kvm.

Lägenheternas medelyta 48 kvm.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 juni 2022.

Närvarande var 6 röstberättigade medlemmar.

### Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Emma Andersson
Sekreterare	Roger Weber
Studieorganisatör	Helène Billing
Ledamot	Emma Andersson
Ledamot	Roger Weber
Ledamot	Helène Billing
Ledamot	Ulf Bengtsson
Utsedd av HSB	Eva Hallberg
Ledamot	Robin Björkman

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Roger Weber, Robin Björkman och Helène Billing. Styrelsen har under året hållit 9 st sammanträden.

**Firmatecknare två i förening**

Emma Andersson, Roger Weber, Ulf Bengtsson och Helène Billing. Två i föreningen.

**Revisorer**

Camilla Bakklund, vid BoRevision i Sverige AB

**Valberedning**

Allan Nilsson

**Representanter i HSB Malmö fullmäktige**

Roger Weber och Robin Björkman.

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

**Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Målning av källarplans väggar och dörrar, vilket inkluderar gemensamma utrymmen så som cykelförvaring men också toaletten där golvet även målades. Det inkluderade även målning av styrelserummets väggar.

Bytt ut termostater på alla element i två lägenheter.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2022-10-03. Vid besiktningen framkom att målningen ska fortsätta i övriga ytor då det gav ett bra resultat för helheten av vår fastighet, där det även ska lägga ett golv i styrelserummet. Det ska även kollas över ett serviceavtal för tvätt, tork och torkrum med EP-Service Kyl & Maskin AB då det varit stora problem med utrustningen. Detta gör vi i förebyggande syfte för att minska på tid när det blivit driftstopp på maskinerna. Arbete med byte av termostater görs löpande, enligt plan, 2 st lägenheten varje år. Annars inga större arbeten då besiktningen såg bra ut.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Byta ut icke fungerande ventiler och komplettera med termostater och även åtgärda eller lägga en plan för allt som kom fram på den stadseenliga fastighetsbesiktningen.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1 086 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Budgeten för 2023 visade ett behov att höja årsavgifterna med 5% vilket styrelsen beslöt att göra från 2023-01-01. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 685 154 kr. Under året har föreningen amorterat 65 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 41 år.

Styrelsen anser att i syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

### **Medlemsinformation**

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 21 medlemmar. 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.

### **Ekonomisk ställning och resultat**

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	983	968	958	930	903
Rörelsens kostnader	-859	-817	-910	-1 033	-846
Finansiella poster, netto	-30	-31	-43	-50	-56
Årets resultat	94	144	5	-153	1
Likvida medel & fin placeringar	757	550	333	671	775
Skulder till kreditinstitut	2 685	2 750	2 815	2 392	2 463
Fond för yttre underhåll	637	545	404	290	534
Balansomslutning	3 959	3 856	3 811	3 377	3 581
Fastigheternas taxeringsvärde	9 480	9 751	9 751	9 751	6 777
Soliditet %	27	24	22	24	27
Räntekostnad kr/kvm	34	36	51	62	68
Låneskuld kr/kvm	2 875	2 944	3 149	2 675	2 755
Avgift kr/kvm	1 086	1 076	1 065	1 027	1 004

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda</b>	<b>Uppskriv-</b>	<b>Underhålls</b>	<b>Balanserat</b>	<b>Årets</b>	<b>Totalt</b>
	<b>insatser</b>	<b>ningsfond</b>	<b>fond</b>	<b>resultat</b>	<b>resultat</b>	
Belopp vid årets ingång	14 255	325 000	544 508	-67 620	144 958	<b>961 101</b>
Avsättning yttre fond			135 000	-135 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond			-42 900	42 900		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				144 958	-144 958	<b>0</b>
Årets resultat					93 631	<b>93 631</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 255</b>	<b>325 000</b>	<b>636 608</b>	<b>-14 762</b>	<b>93 631</b>	<b>1 054 732</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-14 762
årets vinst	93 631
	<b>78 869</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	78 869
	<b>78 869</b>

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
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	975 456	965 910
Övriga intäkter	3	7 176	2 137
		<b>982 632</b>	<b>968 047</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-47 320	-18 090
Planerat underhåll	5	-42 900	0
Fastighetsavgift/skatt		-27 342	-26 262
Driftskostnader	6	-447 956	-465 777
Övriga kostnader	7	-93 648	-83 825
Personalkostnader	8	-66 578	-64 027
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-133 705	-133 705
		<b>-859 449</b>	<b>-791 686</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>123 183</b>	<b>176 361</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 287	488
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 840	-31 891
		<b>-29 553</b>	<b>-31 403</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>93 631</b>	<b>144 958</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	3 182 587	3 316 292
		<b>3 182 587</b>	<b>3 316 292</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 183 087</b>	<b>3 316 792</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		456 996	549 274
Övriga fordringar	11	1 513	-2 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	16 732	15 244
		<b>475 241</b>	<b>561 645</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		300 000	0
		<b>300 000</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>		304	304
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>775 545</b>	<b>561 949</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 958 632</b>	<b>3 878 741</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		14 255	14 255
Uppskrivningsfond		325 000	325 000
Fond för yttre underhåll	13	636 608	544 508
		<b>975 863</b>	<b>883 763</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-14 762	-67 620
Årets resultat		93 631	144 958
		<b>78 869</b>	<b>77 338</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 054 732</b>	<b>961 101</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	2 177 029	2 685 154
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 177 029</b>	<b>2 685 154</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	508 125	65 000
Leverantörsskulder		54 213	37 055
Aktuella skatteskulder		1 415	5 644
Övriga skulder	17	43 975	12 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	119 143	111 885
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>726 871</b>	<b>232 486</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 958 632</b>	<b>3 878 741</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		93 631	144 958
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		133 705	133 705
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>227 336</b>	<b>278 663</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 874	9 446
Förändring av kortfristiga skulder		51 260	-7 151
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>272 722</b>	<b>280 958</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna/amortering av lån		-65 000	-65 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-65 000</b>	<b>-65 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>207 722</b>	<b>215 958</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		549 579	333 621
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>757 301</b>	<b>549 579</b>

## 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

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 46 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 2,66%

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 137 853 kr (föregående år 137 853 kr)

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	971 256	961 728
Hysesintäkter	4 200	4 182
	<b>975 456</b>	<b>965 910</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Övriga intäkter	419	-2
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 757	2 139
	<b>7 176</b>	<b>2 137</b>

## Not 4 Reparationer

	2022	2021
Löpande underhåll	0	7 409
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	3 119	0
Löpande underhåll tvättutrustning	6 494	1 536
Löpande underhåll Va/sanitet	14 838	8 589
Löpande underhåll värme	1 112	556
Löpande underhåll el	2 781	0
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	18 977	0
	<b>47 321</b>	<b>18 090</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	42 900	0
	<b>42 900</b>	<b>0</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	148 002	163 298
El	35 136	28 737
Uppvärmning	139 386	133 517
Vatten	63 111	40 792
Sophämtning	31 093	30 960
Övriga avgifter	31 227	68 472
	<b>447 955</b>	<b>465 776</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	63 414	56 647
Revisionsarvoden	15 125	12 750
Övriga kostnader	15 109	14 428
	<b>93 648</b>	<b>83 825</b>

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	51 225	47 600
Ersättningar till övriga förtroendevalda	0	500
	<b>51 225</b>	<b>48 100</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	15 353	13 427
	<b>15 353</b>	<b>13 427</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>66 578</b>	<b>61 527</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 474 859	5 474 859
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 474 859</b>	<b>5 474 859</b>
Ingående avskrivningar	-2 208 567	-2 074 862
Årets avskrivningar	-133 705	-133 705
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 342 272</b>	<b>-2 208 567</b>
Mark	50 000	50 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>3 182 587</b>	<b>3 316 292</b>
Taxeringsvärden byggnader	6 800 000	6 400 000
Taxeringsvärden mark	2 680 000	3 351 000
	<b>9 480 000</b>	<b>9 751 000</b>

### Not 10 Andelar

	Anskaffn. värde	Bokfört värde
Namn		
HSB Malmö	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 513	-2 873
	<b>1 513</b>	<b>-2 873</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	642	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 090	15 244
	<b>16 732</b>	<b>15 244</b>

### Not 13 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	544 508	403 508
Avsättning	135 000	141 000
Ianspråktagande	-42 900	0
	<b>636 608</b>	<b>544 508</b>

#### Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	3 440 000	3 440 000
	<b>3 440 000</b>	<b>3 440 000</b>

#### Not 15 Skulder till kreditinstitut

508 125 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 det kommande året för den totala skulden är 65 000 kr. Om 5 år beräknas skulden vara 2 360 154 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	508 125	65 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	2 177 029	2 685 154
	<b>2 685 154</b>	<b>2 750 154</b>

#### Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,33	2024-09-01	628 125	665 625
Stadshypotek	1,09	2024-07-30	825 200	835 200
Stadshypotek	1,15	2023-06-30	460 625	478 125
Stadshypotek	0,99	2025-12-01	771 204	771 204
			<b>2 685 154</b>	<b>2 750 154</b>

#### Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	15 540	0
Lagstadgade sociala avgifter	15 533	0
Inrefond	12 902	12 902
	<b>43 975</b>	<b>12 902</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna räntekostnader-lån	2 382	2 433
Förutbetalda hyror och avgifter	80 718	66 460
Övriga upplupna kostnader	36 043	42 993
	<b>119 143</b>	<b>111 886</b>

Årsredovisningen signeras digitalt av styrelsen och revisorer.

Svedala den 2023-06-20

Emma Andersson  
Ordförande

Eva Hallberg

Ulf Bengtsson

Roger Weber

Heléne Billing

Robin Björkman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-21

Valon Gashi  
Borevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Camilla Bakklund  
Borevision AB  
av föreningen utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Västergård i Svedala, org.nr. 746000-4828

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västergård 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Västergård 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 2023-06-21

Digitalt signerad av

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Camilla Bakklund  
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.