



ÅRSREDOVISNING

1/1 2021 – 31/12 2021

**HSB BRF
VADSBO
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsföreningen Vadsbo i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen 16 maj kl 19.00.

Lokal: HSB Turning Torso, översta våningarna (konferensanläggningen)

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Föreningsstämmans avslutande

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Vadsbo i Malmö
Org nr 746000-5007

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2021-01-01 2021-12-31
föreningens 79:e verksamhetsår

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1942 på fastigheten Vadsbo 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Sergels väg 2 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.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	10
2	58
3	51
4	2
Summa	121
Lokaler, bostadsrätt	1
Garage	0
Parkeringsplatser	0

Total lägenhetsyta 8036 kvm, total lokalyta 35 kvm, lägenheternas medelyta 66,40 kvm.

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

- 1989 Byte av vattenstammar
- 1989 Byte av el-stammar
- 1990 Tätning av takterrasser med takpapp och installation av trätrallor
- 1991 Ommålning av fönster
- 1993 Byte av fönster till aluminiumprofiler på utsidan

- 1995 Ommålning av fasad och omgjutning av balkonger och nya räcken och plåtar
- 1999 Renovering av hissarna
- 1999 Byte av ytterdörrar till säkerhetsdörrar
- 2000 Ommålning av trapphusen
- 2002 Byggnation av miljöhus
- 2003 Installerades nya maskiner i tvättstugorna.
- 2004 Inrättande av bibliotek
- 2005 Byte av takpapp (taket) och häng- och stuprännor samt byte till nya trätrallor på takterrasserna
- 2008 Anläggning av gym
- 2011 Ombyggnation av pannrum till styrelserum, vaktmästarkontor, verkstad och förråd
- 2012 Installation av styrsystemet Egain för värmesystemet
- 2012 Byggnation av grillsalong
- 2012 Inrättande av ny tvättstuga (tvättstuga 3)
- 2012 Inrättande av gästlägenhet
- 2012 Anläggning av ny trädgård på innergården
- 2015 Omfogning av skorstenarna och inplåtning av skorstenskronorna
- 2016 Övergång till gemensam el, installation av nya el-mätare i lägenheterna och ny el-central i källaren
- 2017 Installation av nya porttelefoner
- 2019 Relining av dagvattenledning längs östra sidan
- 2019 Installation av ny ledbelysning i källaren
- 2020 Obligatorisk ventilationkontroll (OVK)
- 2021 Utbyte av resterande gamla el-centraler mot nya

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls i form av poströstning den 1 juni 2021.
Närvarande var 43 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Sven-Olof Dahl	Ledamot/ordförande
Vera Lazarevic	Ledamot/vice ordförande
Gunilla Book	Ledamot
Anna Windeleff Gustafson	Ledamot/studieorganisatör
Ulf Hirvonen	Ledamot utsedd av HSB
Paul Åkesson	Suppleant/sekreterare
Mats Andersson Risberg	Suppleant/sekreterare

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Vera Lazarevic och Sven-Olof Dahl samt suppleanten Mats Andersson Risberg. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Sven-Olof Dahl, Gunilla Book, Vera Lazarevic och Anna Windeleff Gustafson.

Revisorer

Fredrik Björklund och Amanda Elgh, ordinarie, och Christina Brinton, suppleant, samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Eva Wennerberg, Sofi Wirsén, Johanna Norsell och Fredrik Krüger med Eva Wennerberg som sammankallande.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Gunilla Book med Vera Lazarevic som suppleant.

Vicevärd och vaktmästare

Vicevärd har varit Gunilla Book och anställd vaktmästare Sven-Olof Dahl på 50 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Gamla el-centraler har bytts ut i cirka hälften av de lägenheter som är i behov av byte. Resten byts under 2022. Den stadgeenlig fastighetsbesiktningen utfördes 2021-11-02 av styrelsen.

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

Under 2022 byta ut resten av de gamla el-centraler.

Renovera ventilationskanalerna.

Renovera takterrasserna.

Installera nya termostater, ventiler och göra ny injustering av värmesystemet.

Planerade åtgärder beräknas kunna finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 509 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2022 upprättade budgeten visade inget behov av höjning och styrelsen beslutade att låta årsavgifterna vara oförändrade under året.

Föreningen har för närvarande inga banklån.

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 ha 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 13 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 152 medlemmar (150 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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 432	4 420	4 474	4 484	4 489
Rörelsens kostnader	-4 211	-3 934	-4 153	-3 794	-4 205
Finansiella poster, netto	21	24	29	19	11
Årets resultat	242	510	350	709	295
Likvida medel & fin placeringar	6 405	5 903	4 969	4 313	3 400
Skulder till kreditinstitut	0	0	0	0	0
Fond för yttre underhåll	6 105	5 644	5 406	5 501	5 334
Balansomslutning	13 322	13 049	12 389	12 008	11 406
Fastigheternas taxeringsvärde	155 326	155 326	155 326	127 409	127 409
Soliditet %	92	92	93	93	91
Räntekostnad kr/kvm	0	0	0	0	0
Låneskuld kr/kvm	0	0	0	0	0
Avgift kr/kvm	509	509	509	509	509

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	188 873	5 643 846	5 630 175	510 277	11 973 171
Avsättning år 2021 yttre fond		542 000	-542 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-80 551	80 551		0
Disposition av föregående års resultat:			510 277	-510 277	0
Årets resultat				242 144	242 144
Belopp vid årets utgång	188 873	6 105 295	5 679 003	242 144	12 215 315

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 679 003
årets vinst	242 144
	5 921 147

disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 921 147
	5 921 147

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	4 136 724	4 136 724
Övriga intäkter	3	295 137	283 222
		4 431 861	4 419 946
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-632 444	-408 664
Planerat underhåll	5	-80 551	-295 216
Fastighetsavgift/skatt		-179 799	-176 169
Driftskostnader	6	-2 219 496	-2 019 777
Övriga kostnader	7	-404 873	-347 384
Personalkostnader	8	-418 067	-410 834
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-275 512	-275 512
		-4 210 742	-3 933 556
Rörelseresultat		221 119	486 390
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 723	24 479
Räntekostnader och liknande resultatposter		-697	-592
		21 026	23 887
Årets resultat		242 144	510 277

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	6 587 705	6 863 217
Pågående nyanläggningar och förskott	10	53 776	0
		6 641 481	6 863 217
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 641 981	6 863 717
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 674	0
Avgifts- och hyresfordringar		1 250	0
Avräkningskonto HSB Malmö		1 405 440	2 902 779
Övriga fordringar	12	28 991	27 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	242 141	255 010
		1 680 496	3 185 075
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	5 000 000	3 000 000
		5 000 000	3 000 000
Summa omsättningstillgångar		6 680 496	6 185 075
SUMMA TILLGÅNGAR		13 322 477	13 048 792

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		188 872	188 872
Fond för yttre underhåll	15	6 105 294	5 643 846
		6 294 166	5 832 718
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 679 003	5 630 175
Årets resultat		242 144	510 277
		5 921 147	6 140 452
Summa eget kapital		12 215 313	11 973 170
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		286 569	354 173
Aktuella skatteskulder		14 603	16 235
Övriga skulder	17	3 089	3 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	802 903	701 433
Summa kortfristiga skulder		1 107 164	1 075 622
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 322 477	13 048 792

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		242 144	510 277
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		275 512	275 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		517 656	785 789
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		7 240	-1 477
Förändring av kortfristiga skulder		31 542	149 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten		556 438	933 499
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-53 776	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-53 776	0
Årets kassaflöde		502 662	933 499
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 902 778	4 969 279
Likvida medel vid årets slut		6 405 440	5 902 778

MJ

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.

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 44 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 2,3 %

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	4 087 500	4 087 500
Årsavgifter lokaler	49 224	49 224
	4 136 724	4 136 724

Not 3 Övriga intäkter

	2021	2020
Övriga intäkter	62 963	41 271
El, momsreg	232 174	241 951
	295 137	283 222

Not 4 Reparationer

	2021	2020
Reparationer bostäder	16 722	1 875
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	31 382	20 682
Reparationer, VA/sanitet	18 749	9 242
Reparationer, Värme	28 321	43 395
Reparationer, Ventilation	3 431	2 938
Reparationer el/tele	87 683	64 255
Reparationer hissar	13 593	46 573
Reparationer av byggnader utvändigt	1 275	18 513
Reparationer, TV/antennutrustning	1 994	0
Reparationer av markytor	8 940	46 917
Reparation försäkringsärende	62 445	0
Ersättning från försäkringsbolag	293 845	62 500
Reparation övrigt	64 064	91 774
	632 444	408 664

Not 5 Planerat underhåll

	2021	2020
Periodiskt underhåll el	0	94 813
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	80 551	129 762
Periodiskt underhåll markytor	0	70 641
	80 551	295 216

Not 6 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och lokalvård	215 219	221 329
El	402 779	420 818
Uppvärmning	943 954	767 824
Vatten	299 372	275 124
Sophämtning	143 267	135 156
Övriga avgifter (försäkring, kabel TV, brandskydd)	214 905	199 526
	2 219 496	2 019 777

Not 7 Övriga kostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvoden	185 086	187 959
Revisionsarvoden	11 649	11 170
Övriga kostnader	208 138	148 255
	404 873	347 384

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Män	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	105 735	94 600
Övriga arvode och ersättningar	63 887	61 090
Löner och ersättningar	224 273	205 436
	393 895	361 126
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	24 172	49 708
	24 172	49 708
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	418 067	410 834

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 524 157	12 524 157
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 524 157	12 524 157
Ingående avskrivningar	-5 870 940	-5 595 428
Årets avskrivningar	-275 512	-275 512
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 146 452	-5 870 940
Mark	210 000	210 000
Utgående värde mark	210 000	210 000
Bokfört värde byggnader och mark	6 587 705	6 863 217
Taxeringsvärden byggnader	75 172 000	75 172 000
Taxeringsvärden mark	80 154 000	80 154 000
	155 326 000	155 326 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Pågående byggnation avser ny takterass. Beräknas färdigställas under 2022 och kosta ca 3 000 000 kr.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	53 776	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 776	0
Utgående redovisat värde	53 776	0

Not 11 Andelar

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

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	28 291	27 286
	28 291	27 286

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	9 238
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	242 141	245 772
	242 141	255 010

MD

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2021-12-31	2020-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	5 000 000	3 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000 000	3 000 000
Utgående redovisat värde	5 000 000	3 000 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	5 643 846	5 406 062
Avsättning	542 000	533 000
Ianspråktagande	-80 551	-295 216
	6 105 295	5 643 846

Not 16 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	6 601 000	6 601 000
	6 601 000	6 601 000

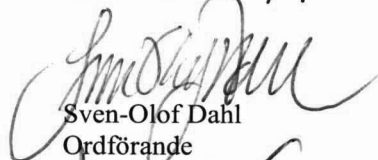
Not 17 Övriga kortfristiga skulder

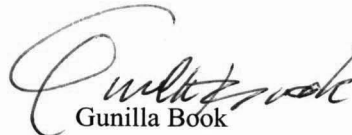
	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	1 353	1 882
Lagstadgade sociala avgifter	1 736	1 899
	3 089	3 781

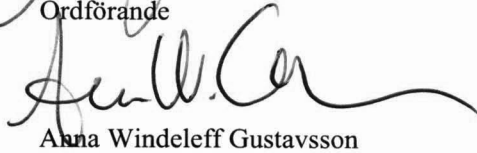
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	366 817	361 529
Övriga upplupna kostnader	436 085	339 904
	802 902	701 433

Malmö den 21/4 - 2022


Sven-Olof Dahl
Ordförande

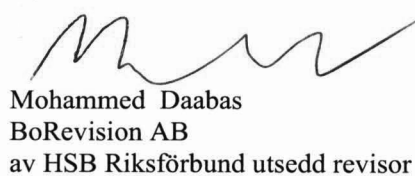

Gunilla Book

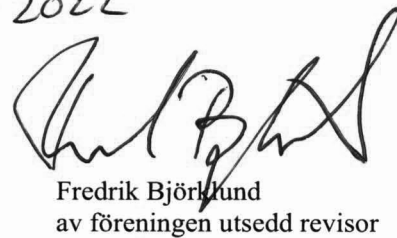

Anna Windeleff Gustavsson

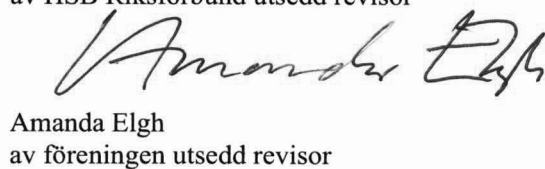

Ulf Hirvonen


Vera Lazarevic

Vår revisionsberättelse har lämnats 22/4 - 2022


Mohammed Daabas
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor


Fredrik Björklund
av föreningen utsedd revisor


Amanda Elgh
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vadsbo i Malmö, org.nr. 746000-5007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vadsbo 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 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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

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.



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 Vadsbo 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 22/4 2022



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Fredrik Björklund
Av föreningen vald revisor



Amanda Elgh
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 förutbetalad 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. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

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

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

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