



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Vadsbo i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsföreningen Vadsbo i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen 16 maj 2023 kl 19.00.

**Lokal: Tuppen, Tessins väg 10, Malmö**

---

---

## 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. Bal 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. Beslut om nya stadgar, första läsning
25. Föreningsstämmans avslutande





## ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Vadsbo i Malmö  
Org nr 746000-5007

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2022-01-01 2022-12-31**  
föreningens 80: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 *A*

- 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
- 2022 Renovering av alla ventilationskanaler med insats av stålrör
- 2022 Godkänd ventilationkontroll (OVK) *A*

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2022 i Turning Torso.  
Närvarande var 52 röstberättigade medlemmar.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Sven-Olof Dahl	Ledamot/ordförande
Vera Lazarevic	Ledamot/vice ordförande
Gunilla Book	Ledamot
Anna Windeleff Gustafson	Ledamot/studieorganisatör (till 31 dec 2022)
Ulf Hirvonen	Ledamot utsedd av HSB
Sofi Wirsén	Ledamot/sekreterare
Fredrik Björklund	Ledamot

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sofi Wirsén, Gunilla Book och Anna Windeleff Gustafson som avgick i förtid i samband med flytt den 31 jan 2022. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

### **Firmatecknare två i förening**

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

### **Revisorer**

Fredrik Krüger och Jesper Lyng Frostholt, ordinarie, och Christina Brinton, suppleant, samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Eva Wennerberg, Johanna Norsell, Amanda Elgh samt Rebecca Nähri 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 25 %.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:  
Resterande gamla el-centraler har bytts ut. Arbetet avslutas under 2022.  
Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes 2022-12-07 av styrelsen.

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

Renovera takterrasserna, beräknas avslutas under våren 2023.

Byta radiator-termostater och justera värmeflödena samt installera avgasare.

Planerade åtgärder finansieras med egna medel och banklån. *h*

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 509 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 15 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2023-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 000 000 kr.

### **Medlemsinformation**

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 150 medlemmar (152 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. *ll*

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	4 405	4 432	4 420	4 474	4 484
Rörelsens kostnader	-4 489	-4 211	-3 934	-4 153	-3 794
Finansiella poster, netto	-9	21	24	29	19
Årets resultat	-93	242	510	350	709
Likvida medel & fin placeringar	4 064	6 405	5 903	4 969	4 313
Skulder till kreditinstitut	6 000	0	0	0	0
Fond för yttre underhåll	6 186	6 105	5 644	5 406	5 501
Balansomslutning	20 292	13 322	13 049	12 389	12 008
Fastigheternas taxeringsvärde	170 374	155 326	155 326	155 326	127 409
Soliditet %	60	92	92	93	93
Räntekostnad kr/kvm	3	0	0	0	0
Låneskuld kr/kvm	747	0	0	0	0
Avgift kr/kvm	509	509	509	509	509

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Underhålls fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	188 873	6 105 295	5 679 003	242 144	<b>12 215 315</b>
Avsättning år 2022 yttre fond		378 000	-378 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond		-297 117	297 117		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			242 144	-242 144	<b>0</b>
Årets resultat				-92 768	<b>-92 768</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>188 873</b>	<b>6 186 178</b>	<b>5 840 264</b>	<b>-92 768</b>	<b>12 122 547</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 840 265
årets förlust	-92 768
	<b>5 747 497</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 747 497
	<b>5 747 497</b>

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





## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	4 136 724	4 136 724
Övriga intäkter	3	268 368	295 137
		<b>4 405 092</b>	<b>4 431 861</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-375 532	-632 444
Planerat underhåll	5	-298 117	-80 551
Fastighetsavgift/skatt		-187 539	-179 799
Driftskostnader	6	-2 603 794	-2 219 496
Övriga kostnader	7	-419 293	-404 873
Personalkostnader	8	-333 892	-418 067
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-270 443	-275 512
		<b>-4 488 610</b>	<b>-4 210 742</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-83 518</b>	<b>221 119</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 329	21 723
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 580	-697
		<b>-9 251</b>	<b>21 026</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-92 768</b>	<b>242 144</b> <i>AL</i>

**Balansräkning** **Not** **2022-12-31** **2021-12-31**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	9	6 317 262	6 587 705
Pågående nyanläggningar och förskott	10	9 641 046	53 776
		<b>15 958 308</b>	<b>6 641 481</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar	11	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa anläggningstillgångar** **15 958 808** **6 641 981**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		924	2 674
Avgifts- och hyresfordringar		1 827	1 250
Avräkningskonto HSB Malmö		4 064 337	1 405 440
Övriga fordringar	12	26 910	28 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	239 297	242 141
		<b>4 333 295</b>	<b>1 680 496</b>

*Kortfristiga placeringar*

Kortfristiga placeringar	14	0	5 000 000
		<b>0</b>	<b>5 000 000</b>

**Summa omsättningstillgångar** **4 333 295** **6 680 496**

**SUMMA TILLGÅNGAR** **20 292 103** **13 322 477 A**

<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		188 872	188 872
Fond för yttre underhåll	15	6 186 178	6 105 294
		<b>6 375 050</b>	<b>6 294 166</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		5 840 265	5 679 003
Årets resultat		-92 768	242 144
		<b>5 747 497</b>	<b>5 921 147</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 122 547</b>	<b>12 215 313</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	6 000 000	0
Leverantörsskulder		1 328 705	286 569
Aktuella skatteskulder		5 117	14 603
Övriga skulder	19	1 621	3 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	834 113	802 903
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 169 556</b>	<b>1 107 164</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 292 103</b>	<b>13 322 477</b> <i>AL</i>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-92 768	242 144
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		270 443	275 512
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>177 675</b>	<b>517 656</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		6 098	7 240
Förändring av kortfristiga skulder		1 062 392	31 542
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 246 165</b>	<b>556 438</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-9 587 270	-53 776
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-9 587 270</b>	<b>-53 776</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna/amortering av lån		6 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>6 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 341 105</b>	<b>502 662</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		6 405 440	5 902 778
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 064 335</b>	<b>6 405 440 //</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.

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 2022.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 43 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. *M*

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	4 087 500	4 087 500
Årsavgifter lokaler	49 224	49 224
	<b>4 136 724</b>	<b>4 136 724</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Övriga intäkter	52 305	62 963
El, momsreg	216 063	232 174
	<b>268 368</b>	<b>295 137</b>

## Not 4 Reparationer

	2022	2021
Reparationer bostäder	21 189	16 722
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	47 534	31 382
Reparationer, VA/sanitet	28 239	18 749
Reparationer, Värme	0	28 321
Reparationer, Ventilation	0	3 431
Reparationer el/tele	76 805	87 683
Reparationer hissar	118 652	13 593
Reparationer av byggnader utvändigt	0	1 275
Reparationer, TV/antennutrustning	0	1 994
Reparationer av markytor	15 234	8 940
Reparation försäkringsärende	10 920	62 445
Ersättning från försäkringsbolag	0	293 845
Reparationer av gemensamma utrymmen	43 700	0
Reparation, övrigt	13 259	64 064
	<b>375 532</b>	<b>632 444</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Planerat UH bostäder	45 812	0
Planerat UH av installationer	72 022	0
Planerat UH el/tele	79 625	0
Planerat UH hissar	100 658	0
Planerat UH av byggnader utvändigt	0	80 551
	<b>298 117</b>	<b>80 551</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	527 939	215 219
El	465 264	402 779
Uppvärmning	919 793	943 954
Vatten	309 851	299 372
Sophämtning	149 593	143 267
Övriga avgifter (försäkring, kabel TV, brandskydd)	231 354	214 905
	<b>2 603 794</b>	<b>2 219 496</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Förvaltningsarvoden	209 828	185 086
Revisionsarvoden	12 025	11 649
Övriga kostnader	197 440	208 138
	<b>419 293</b>	<b>404 873</b>

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Män	1	1
	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	96 600	105 735
Övriga arvode och ersättningar	72 340	63 887
Löner och ersättningar	122 071	224 273
	<b>291 011</b>	<b>393 895</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	42 880	24 172
	<b>42 880</b>	<b>24 172</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>333 891</b>	<b>418 067</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 524 157	12 524 157
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 524 157</b>	<b>12 524 157</b>
Ingående avskrivningar	-6 146 452	-5 870 940
Årets avskrivningar	-270 443	-275 512
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 416 895</b>	<b>-6 146 452</b>
Mark	210 000	210 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>210 000</b>	<b>210 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>6 317 262</b>	<b>6 587 705</b>
Taxeringsvärden byggnader	90 248 000	75 172 000
Taxeringsvärden mark	80 126 000	80 154 000
	<b>170 374 000</b>	<b>155 326 000</b>

### Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Pågående byggnation avser ny takterass och renovering av skorsten och ventilation. Beräknas färdigställas under 2023.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 776	0
Inköp	9 587 270	53 776
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 641 046</b>	<b>53 776</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 641 046</b>	<b>53 776</b>

### Not 11 Andelar

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

### Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	26 910	28 291
	<b>26 910</b>	<b>28 291</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	239 297	242 141
	<b>239 297</b>	<b>242 141</b>

#### Not 14 Kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	0	5 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>5 000 000</b>

#### Not 15 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	6 105 295	5 643 846
Avsättning	378 000	542 000
Ianspråktagande	-297 117	-80 551
	<b>6 186 178</b>	<b>6 105 295</b>

#### Not 16 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För företagets egen räkning:</b>		
Fastighetsinteckningar	6 601 000	6 601 000
	<b>6 601 000</b>	<b>6 601 000</b>

#### Not 17 Långfristiga skulder

6 000 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 0 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 5 000 000 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Lånens förfallotid efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som föfaller inom 1 år	6 000 000	0
	<b>6 000 000</b>	<b>0</b>

#### Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i BRF Vadsbo.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek AB	2,686	2023-11-02	6 000 000	0
			<b>6 000 000</b>	<b>0</b>



**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

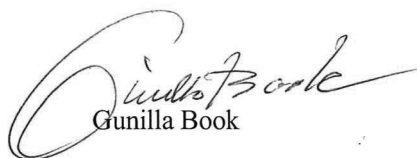
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Personalens källskatt	702	1 353
Lagstadgade sociala avgifter	919	1 736
	<b>1 621</b>	<b>3 089</b> <i>AL</i>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

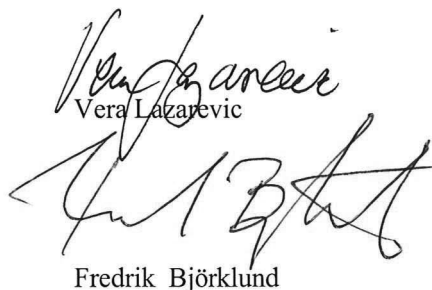
	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	419 682	366 817
Övriga upplupna kostnader	388 020	436 085
Upplupna räntekostnader	26 412	0
	<b>834 114</b>	<b>802 902</b>

Malmö den 16 april 2023

  
Sven-Olof Dahl  
Ordförande

  
Gunilla Book

  
Ulf Hirvonen

  
Vera Lazarevic

Sofi Wirsén



Fredrik Björklund

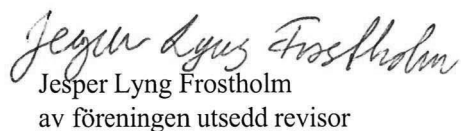
Anna Windeleff Gustavsson



Vår revisionsberättelse har lämnats 21/04-2023

  
Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Fredrik Krüger  
av föreningen utsedd revisor

  
Jesper Lyng Frostholt  
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 2022.

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

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

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

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

### De föreningsvalda revisorernas ansvar

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



## 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 2022 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 revisionsssed 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 den 21/09 2023



Afrodită Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Fredrik Krüger  
Av föreningen vald revisor



Jesper Lyng Fröstholm  
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.