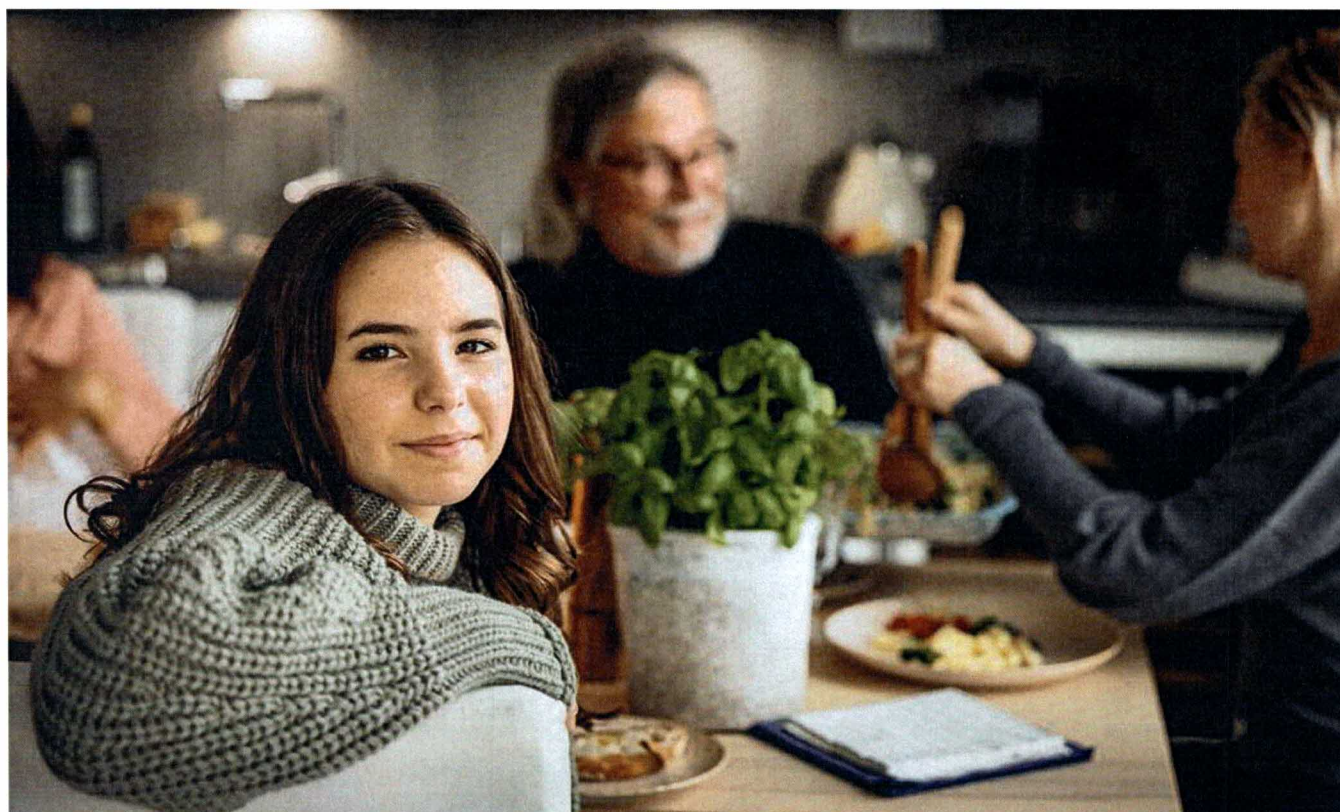




ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Ärlan i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ärlan i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5064 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1938. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kalkonen 8	1938-08-15	1938

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	62
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1571
Totalt 38 objekt		1633

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 28 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Peter Linde	Ordförande	2016-06-14
Ingela Persson	Ledamot	2016-06-20
Michael Mc Cartney	Ledamot	2018-02-09
Ann Norén	Ledamot	2016-06-14
Liselott Nilsson	Ledamot	2018-02-09
Yvonne Stendahl	Suppleant	2016-06-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Linde och Ann Noren.

Handwritten signatures and initials:
A. Persson
Z. Nilsson
L. Stendahl
to

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Michael Mc Cartney, Ann Norén, Peter Linde och Liselott Nilsson.

Revisorer har varit: Fredrik Hermelin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Peter Linde (sammankallande), Ingela Persson, Ann Norén samt Liselott Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-10.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Renovering av trapphus och målning av sockel.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	131	94	242	214	113
Skuldsättning, kr/kvm	1 820	1 820	1 820	1 820	1 820
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 820	1 820	1 820	1 820	1 820
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	278	236	235	209	216
Årsavgifter, kr/kvm	878	825	819	815	803
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	902	829	826	823	808
Nettoomsättning, tkr	1 414	1 348	1 339	1 332	1 313
Resultat efter finansiella poster, tkr	2	-12	264	70	-22
Soliditet, %	25	26	26	21	20

AN.
Z
MM
10
LH

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller initials below it.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	33 112	0	0	33 112
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 021 683	0	195 000	1 216 683
S:a bundet eget kapital, kr	1 054 795	0	195 000	1 249 795
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	103 293	-12 428	-195 000	-104 135
Årets resultat, kr	-12 428	12 428	1 749	1 749
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	90 865	0	-193 251	-102 386
S:a eget kapital, kr	1 145 660	0	1 749	1 147 409

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 195 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	90 865
Årets resultat, kr	1 749
Reservation till underhållsfond, kr	-195 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-102 386

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-102 386
------------------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "L57" and "ANTO".

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 434 072	1 347 960
Övriga intäkter	3	40 329	7 112
		1 474 401	1 355 072
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-164 467	-154 736
Planerat underhåll	5	0	-34 769
Fastighetsavgift/-skatt		-60 025	-57 575
Driftskostnader	6	-793 342	-685 078
Övriga kostnader	7	-192 583	-145 499
Personalkostnader	8	-132 547	-138 516
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-126 734	-130 905
		-1 469 698	-1 347 078
Rörelseresultat		4 703	7 994
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 329	9 634
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 282	-30 055
		-2 953	-20 421
Årets resultat		1 749	-12 428

MM
Z
AN
LT

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	2 317 414	2 444 148
Pågående nyanläggningar och förskott	10	36 554	0
		2 353 968	2 444 148
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Egna Brf, långvarigt bruk		934	934
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		1 434	1 434
Summa anläggningstillgångar		2 355 402	2 445 582
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		48	48
Avräkningskonto HSB Malmö		592 293	909 721
Aktuell skattefordran		6 965	9 415
Övriga fordringar	12	129 179	96 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	45 238	33 622
		773 723	1 049 095
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	1 400 000	900 000
		1 400 000	900 000
Summa omsättningstillgångar		2 173 723	1 949 095
SUMMA TILLGÅNGAR		4 529 125	4 394 677



 C. W. M. P.

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 112	33 112
Fond för yttre underhåll	15	1 216 683	1 021 683
		1 249 795	1 054 795
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-104 135	103 293
Årets resultat		1 749	-12 428
		-102 386	90 865
Summa eget kapital		1 147 409	1 145 660
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	0	2 973 983
		0	2 973 983
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	2 973 983	0
Leverantörsskulder		124 736	54 141
Fond för inre underhåll		38 728	38 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	244 269	182 165
		3 381 716	275 034
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 529 125	4 394 677

MM 9L

 16

 157

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-312022-01-01
-2022-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

1 749

-12 428

Avskrivningar

126 734

130 905

Kassaflöde från den löpande verksamheten**128 483****118 477****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-42 056

-35 909

Förändring av kortfristiga skulder

132 699

-4 362

Kassaflöde från den löpande verksamheten**219 126****78 206****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-36 554

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-36 554****0****Årets kassaflöde****182 572****78 206****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 809 721

1 731 515

Likvida medel vid årets slut**1 992 293****1 809 721**

AN
MM
20
LT

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2013:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta, SEK.

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 48 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,50 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Långfristiga skulder

Lån som har förfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

ANMÄN
2023
LT

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 366 932	1 284 852
Årsavgifter lokaler	67 140	63 108
	1 434 072	1 347 960

I föreningens årsavgifter ingår bostadsrätters kostnader för värme, el och vatten samt abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	3 676	6 764
Övriga intäkter	36 653	348
	40 329	7 112

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Material i löpande underhåll	5 380	3 637
Reparationer, bostäder	0	4 920
Reparationer av gemensamma utrymmen	9 374	2 619
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	30 804	36 475
Reparationer, el/tele	27 931	0
Reparationer, VA/sanitet	5 618	1 010
Reparationer, TV/antennutrustning	0	61 060
Reparation av markytor	16 529	45 017
Reparationer, Värme	619	0
Reparationer av byggnader utvändigt	3 750	0
Uppvärmning, gas	6 130	0
Reparation försäkringsärende	58 333	0
	164 468	154 738

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	34 769
	0	34 769

AN LM Z to

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	108 479	89 176
Trädgårdsskötsel	48 000	48 000
Städ	87 588	79 006
El	52 023	45 858
Uppvärmning	303 814	260 786
Vatten	98 497	78 179
Sophämtning och övrig renhållning	51 161	42 256
Fastighetsförsäkringar	25 729	24 465
Kabel-TV och bredband	18 051	17 352
	793 342	685 078

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Administrativ och ekonomisk förvaltning	72 864	70 443
Underhållsplan	8 895	8 298
Revisionsarvoden	11 750	10 875
Avgifter för juridiska åtgärder	59 045	8 312
Medlemsavgift HSB	16 185	16 185
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	3 676	6 726
Fastighetsjour	5 136	5 995
Stämma/Styrelse	1 255	3 860
Lämnade bidrag och gåvor	1 433	1 305
Kontors- och förbrukningsmaterial	0	2 844
Telefon	11 919	10 180
Övriga externa kostnader	425	475
	192 583	145 498

Not 8 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	99 600	97 900
Revisorsarvode	4 500	1 500
Valberedning	-3 000	6 000
Arbetsgivaravgifter	31 447	33 116
	132 547	138 516
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	132 547	138 516

Handwritten signatures and initials: AN, MM, LT, and others.

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 190 408	8 190 408
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 190 408	8 190 408
Ingående avskrivningar	-5 758 261	-5 627 356
Årets avskrivningar	-126 734	-130 905
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 884 995	-5 758 261
Ingående värde mark	12 000	12 000
Utgående värde mark	12 000	12 000
Bokfört värde byggnader och mark	2 317 413	2 444 147
Taxeringsvärden byggnader	17 908 000	17 908 000
Taxeringsvärden mark	15 733 000	15 733 000
	33 641 000	33 641 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Trapphusrenovering	36 554	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 554	0
Utgående redovisat värde	36 554	0

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "AN", "LT", and various initials.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar HSB Malmö	500	500
	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	129 179	96 289
	129 179	96 289

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	10 199	1 989
Förutbetalad fastighetsförsäkring	28 888	25 729
Förutbetalad kabel-TV	4 456	4 335
Förutbetalad telefon	1 696	1 570
	45 239	33 623

Not 14 Kortfristiga placeringar

HSB Brf Ärlan i Malmö har fastränteplaceringar hos HSB Malmö Ek. för.

Namn	Ränte- sats %	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
HSB Malmö Ek. för.	0,65	0	400 000
HSB Malmö Ek. för.	1,75	0	500 000
HSB Malmö Ek. för.	2,85	400 000	0
HSB Malmö Ek. för.	3,20	500 000	0
HSB Malmö Ek. för.	3,20	500 000	0
		1 400 000	900 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 021 684	927 452
Avsättning till fond för yttre underhåll	195 000	129 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	0	-34 768
	1 216 684	1 021 684

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AW", "M", "Z", and "LH".

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	3 797 000	3 797 000
	3 797 000	3 797 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

2 973 983 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 2 973 983 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 973 983	0
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	0	2 973 983
	2 973 983	2 973 983

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Ärlan i Malmö.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,11	2024-03-01	2 973 983	2 973 983
			2 973 983	2 973 983

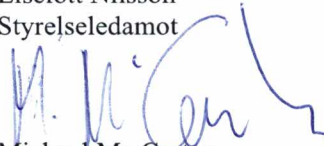
Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AN", "M", "G", and "Z".

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

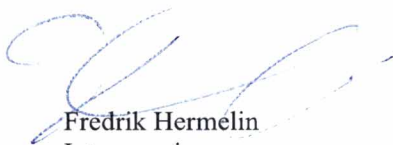
	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	116 678	106 459
Beräknat arvode för revision	11 550	10 800
Upplupet styrelsearvode	0	6 000
Upplupet revisors- och valberedningsarvode	6 000	0
Upplupna lagstadgade arbetsgivaravgifter	1 885	1 885
Upplupen elkostnad	4 105	2 584
Upplupen värmekostnad	41 891	38 976
Upplupen snörenhållning	14 544	13 994
Upplupen VA-kostnad	8 449	0
Upplupen sophämtning	1 915	1 467
Upplupen mobiltelefon	198	0
Upplupet PH gemensamma utrymmen	36 554	0
Upplupet lämnade bidrag och gåvor	500	0
	244 269	182 165

to
Cw
L17
Z

Malmö den 2024-04-08

Peter Linde
OrdförandeIngela Persson
StyrelseledamotAnn Norén
StyrelseledamotLiselott Nilsson
StyrelseledamotMichael Mc Cartney
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-18

Fredrik Hermelin
Intern revisor
Utsedd av föreningenThaha Osman
Borevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

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 ekonomiska 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 behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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 föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ärlan i Malmö, org.nr. 746000-5064

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ärlan i Malmö för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

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

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 Ärtan i Malmö för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 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 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 ersättningsskyldighet 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.

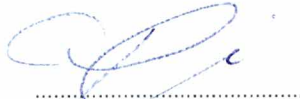
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 18/04-2024



Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Fredrik Hermelin
Av föreningen vald revisor