



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Sjöbjörnen



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för Brf Sjöbjörnen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 2008 på mark som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Flaggskeppsgatan 68 och Signalgatan 4-6, 211 14 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 och lokaler.

Föreningens har 56 lägenheter som fördelar sig på 2:or, 3:or, 4:or och 5:or.

Föreningen har fyra lokaler med bostadsrätt, varav två är sammanslagna till en.

Garage	1
Parkeringsplatser	85
Total lägenhetsyta	4145 kvm
Total lokalyta	375 kvm.
Lägenheternas medelyta	74 kvm.

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

Byte IMD mätare för varmvatten samt el

Låscylinderbyte gemensamma utrymmen

Injustering värme

Installation av 16 laddplatser i garaget

Nyplanteringar runt fastigheterna

Bevattningsystem

Genomgång av ventilationssystem i fastigheterna samt OVK

Spolning av samtliga lägenheter

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 april 2022.

Stämman hölls på Turning Torso för röstberättigade medlemmar. 11 röster registrerades.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Helcio Apgaua
Sekreterare	Matilde Törnqvist
Ledamot	Nina Lindén
Ledamot	John Phillips
Ledamot	Charlott Wictor
Suppleant	Carina Clack

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Helcio Apgaua och John Phillips samt suppleant Carina Clack.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare, två i förening

Helcio Apgaua, Nina Lindén, Charlott Wictor och John Phillips.

Revisorer

Afrodita Christea, revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Yvonne Berg (sammankallande), Kenneth Gunnarsson, Ulrika Lindeberg.

Vicevärd

HSB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Spolning av fastighetens rör

Föreningen har även utfört OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2022-11-10. Vid besiktningen framkom att inga större åtgärder är nödvändiga utöver underhållsplanen.

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

Dränering och lagning av sockel

Slamsugning av brunnar

Byte av styr- och reglersystem

Målningsarbeten i fastighet

Planerade åtgärder 2023 och 2024 bedöms kunna finansieras med befintliga kassamedel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 590 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 18 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2023-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 55 917 000 kr.

Styrelsens intention är en årlig amortering på 0,5%-1,5% för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Väsentliga avtal

Nytt leverantörsavtal för service och underhåll av låssystem.

Nytt leverantörsavtal för bredband och tv.

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 83 medlemmar (84 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)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 131	4 086	3 977	4 559	4 521
Rörelsens kostnader	-5 161	-4 954	-3 584	-4 415	-4 177
Finansiella poster, netto	-640	-438	-971	-1 022	-1 180
Årets resultat	-1 671	-1 306	-577	-878	-836
Likvida medel & fin placeringar	1 868	2 606	3 360	3 471	3 949
Skulder till kreditinstitut	55 917	55 917	54 717	55 217	55 717
Fond för yttre underhåll	2 133	2 229	2 394	1 886	1 357
Balansomslutning	177 666	179 745	179 449	180 492	182 186
Fastighetens taxeringsvärde	123 086	112 050	112 050	112 050	98 930
Soliditet %	68	68	69	69	69
Räntekostnad kr/kvm	142	97	217	231	265
Låneskuld kr /kvm	12 371	12 371	12 105	12 216	12 327
Avgift kr/kvm	590	562	613	586	597

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	125 692 460	2 229 646	-4 288 629	-1 306 635	122 326 842
Disposition av föregående års resultat:			-1 306 635	1 306 635	0
Avsättning yttre fond 2022		216 000	-216 000		0
Ianspråkstag. yttre fond 2022		-312 300	312 300		0
Årets resultat				-1 670 542	-1 670 542
Belopp vid årets utgång	125 692 460	2 133 346	-5 498 964	-1 670 542	120 656 300

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 498 964
årets förlust	-1 670 542
	-7 169 506

behandlas så att i ny räkning överföres	-7 169 506
	-7 169 506

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 208 476	3 205 168
Övriga intäkter	3	922 207	880 974
		4 130 683	4 086 142
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-243 909	-251 493
Planerat underhåll	5	-312 300	-260 095
Driftskostnader	6	-2 292 031	-2 167 463
Övriga kostnader	7	-168 791	-168 660
Personalkostnader	8	-95 214	-93 834
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	9	-2 049 111	-2 012 646
		-5 161 356	-4 954 190
Rörelseresultat		-1 030 673	-868 049
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 920	4 106
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-641 789	-442 693
		-639 869	-438 587
Resultat efter finansiella poster		-1 670 542	-1 306 635
Resultat före skatt		-1 670 542	-1 306 635
Årets resultat		-1 670 542	-1 306 635

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	175 261 647	173 929 630
Inventarier, verktyg och installationer	12	39 394	45 022
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	19 032	2 836 802
		175 320 073	176 811 454
Summa anläggningstillgångar		175 320 073	176 811 454
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 513	60
Aktuella skattefordringar		52 616	0
Övriga fordringar	14	1 913 670	2 723 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	378 512	209 898
		2 346 311	2 933 672
Summa omsättningstillgångar		2 346 311	2 933 672
SUMMA TILLGÅNGAR		177 666 384	179 745 126

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		125 692 460	125 692 460
Fond för yttre underhåll	16	2 133 345	2 229 646
		127 825 805	127 922 106
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 498 964	-4 288 629
Årets resultat		-1 670 542	-1 306 635
		-7 169 507	-5 595 265
Summa eget kapital		120 656 299	122 326 841
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18	45 367 000	28 567 000
Summa långfristiga skulder		45 367 000	28 567 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 550 000	27 350 000
Leverantörsskulder		401 040	634 649
Aktuella skatteskulder		14 045	176 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	678 000	689 888
Summa kortfristiga skulder		11 643 085	28 851 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		177 666 384	179 745 126

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 670 542

-1 306 635

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 049 111

2 012 646

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

378 569

706 011

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-151 368

-127 267

Förändring av kortfristiga skulder

-408 198

402 025

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-180 997

980 769

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-557 730

-2 934 999

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-557 730

-2 934 999

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

0

1 200 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

1 200 000

Årets kassaflöde

-738 727

-754 230

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 606 727

3 360 957

Likvida medel vid årets slut

1 867 999

2 606 727

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässiga nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 106 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 1,76 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Långfristiga skulder

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

Övrigt

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

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen har beräknats enligt den indirekta metoden.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 444 919	2 373 684
Årsavgifter lokaler	174 525	169 440
Hysesintäkter garage och p-platser	589 032	662 044
	3 208 476	3 205 168

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Vatten moms	110 222	83 041
El moms	279 214	228 930
Uppvärmning, moms	20 448	26 860
Uppvärmning ej moms	304 992	304 992
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	129 360	150 528
Fastighetsskatt, moms	51 591	60 996
Övriga intäker ej moms	13 507	18 693
Andrahandsuthyrningar	9 269	6 934
El garage och p-platser, moms	3 604	0
	922 207	880 974

Not 4 Reparationer

	2022	2021
Reparationer, bostäder	0	12 249
Reparation, lokaler	9 096	2 754
Reparationer av gemensamma utrymmen	23 154	350
Reparationer av installationer	13 547	5 725
Reparationer, VA/sanitet	10 659	9 875
Reparationer, Värme	732	1 288
Reparationer, Ventilation	22 001	29 318
Reparationer el/tele	15 371	0
Reparationer hissar	16 341	109 670
Reparationer av byggnader utvändigt	7 211	1 586
Reparation av markytor	0	1 961
Reparation av p-platser	3 319	0
Reparation försäkringsärende	48 887	2 063
Reparation, övrigt	65 615	25 314
Reparationer, TV/antennutrustning	0	48 173
Material löpande underhåll	7 976	1 168
	243 909	251 494

Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Planerat UH VA/sanitet	54 091	52 095
Planerat UH Ventilation	0	47 699
Planerat UH av byggnader utvändigt	27 357	99 251
Planerat UH av markytor	168 723	61 050
Planerat UH av gemensamma utrymmen	62 129	0
	312 300	260 095

Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Uppvärmning	396 947	380 716
Elavgifter för drivkraft och belysning	728 357	492 184
Vatten	144 112	134 365
Sophämtning	91 649	106 214
Fastighetsskötsel och lokalvård	324 037	306 836
Fastighetsförsäkringar	67 684	64 418
Bredband och kabel-TV	97 848	161 831
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	40 855	87 500
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	12 457	6 423
Fastighetsskatt	115 924	162 176
Servicekostnader för fördelningsmätning	16 565	16 565
Fastighetsskötsel, övriga avtal	187 518	102 638
Övriga besiktningar	3 873	5 102
Bevakningskostnader	14 579	9 972
Serviceavtal	40 856	130 523
Brandskydd	8 770	0
	2 292 031	2 167 463

Not 7 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	104 247	94 337
Revisionsarvoden	14 092	15 900
Underhållsplan	0	9 551
Övriga kostnader	49 652	42 735
Övriga förvaltningskostnader	800	6 137
	168 791	168 660

Not 8 Arvoden och andra ersättningar

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	72 450	71 400
	72 450	71 400
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	22 764	22 434
	22 764	22 434
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	95 214	93 834

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter avräkning HSB	1 727	4 106
Övriga ränteintäkter	193	0
	1 920	4 106

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för långfristiga skulder	637 567	440 383
Kostnadsränta för skatter och avgifter	1 882	2 170
Dröjsmålsräntor leverantörsskulder	0	100
Övriga finansiella kostnader	2 340	40
	641 789	442 693

Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 689 167	113 590 970
Påfört byggnader laddstolpar	64 000	98 197
Påfört byggnader IMD	82 600	0
Påfört byggnader hissar	3 228 900	0
Utrangering hissar	-781 255	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 283 412	113 689 167
Ingående avskrivningar	-9 303 537	-7 296 519
Utrangering hissar	781 255	0
Årets avskrivningar	-2 043 483	-2 007 018
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 565 765	-9 303 537
Utgående redovisat värde	105 717 647	104 385 630
Taxeringsvärden byggnader	87 286 000	72 800 000
Taxeringsvärden mark	35 800 000	39 250 000
	123 086 000	112 050 000
Bokfört värde byggnader	105 717 647	104 385 630
Bokfört värde mark	69 544 000	69 544 000
	175 261 647	173 929 630

Not 12 Maskiner och Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 278	56 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 278	56 278
Ingående avskrivningar	-11 256	-5 628
Årets avskrivningar	-5 628	-5 628
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 884	-11 256
Utgående redovisat värde	39 394	45 022

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Pågående byggnation avser lagning av sockel och ventilationsrör.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 836 802	0
Inköp under året	557 730	2 836 802
Överfört till byggnad	-3 375 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 032	2 836 802
Utgående redovisat värde	19 032	2 836 802

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	5 241	3 217
Avräkningskonto HSB	1 867 999	2 606 727
Andra kortfristiga fordringar	0	87 900
Momsfordran	40 430	25 869
	1 913 670	2 723 713

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	159 882	78 815
Upplupna intäkter IMD	218 630	131 083
	378 512	209 898

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående saldo	2 229 646	2 394 741
Avsättning yttre fond 2022	216 000	95 000
I anspråkstagande yttre fond 2022	-312 300	-260 095
	2 133 346	2 229 646

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån. Beräknad skuld om 5 år 55 917 000 kr.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek	0,58	2024-01-25	9 500 000	9 500 000
Nordea Hypotek	2,66	2023-08-17	9 350 000	9 350 000
Stadshypotek	0,64	2024-03-30	8 367 000	8 367 000
Stadshypotek	2,37	2027-03-30	18 000 000	18 000 000
Stadshypotek	0,59	2023-09-30	1 200 000	1 200 000
Stadshypotek	0,91	2026-03-30	9 500 000	9 500 000
			55 917 000	55 917 000

Not 18 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckningar	57 000 000	57 000 000
	57 000 000	57 000 000

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	405 591	387 959
Upplupna räntekostnader	30 017	13 611
Beräknat arvode för revision	14 200	14 000
Upplupen el	63 754	87 229
Upplupen värme	65 826	72 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 398	20 649
Upplupna arvoden	95 214	93 834
	678 000	689 888

Årsredovisningen är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö 2023-05-11

Helcio Apgaua
Ordförande

Matilde Törnqvist

Nina Lindén

John Phillips

Charlott Wictor

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-11

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöbjörnen, org.nr. 769613-3532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöbjörnen för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2022 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöbjörnen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2023-05-11

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Extern 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 omsättnings-tillgångar 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.