



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Ymer i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ymer i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-4984 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-06-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Midgård 12	1944-07-15	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	70
110	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5638
Totalt 112 objekt		5708

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 85 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Blomquist	Ordförande	2015-03-24	
Eva Jonsson	Ledamot	2017-05-05	
Roger Andersson	Ledamot	2017-05-05	
Bengt Sjödin	Ledamot	2016-03-31	
Katarzyna Maserak	Ledamot	2017-05-05	
Robin Tosic	Ledamot	2023-06-03	
Robin Tosic	Suppleant	2020-03-03	2023-06-03
Anton Norberg	Suppleant	2023-06-03	
Angelica Begic	Suppleant	2023-06-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ordinarie: Stefan Blomquist och Bengt Sjödin. Suppleanter: Anton Norberg och Angelica Begic.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roger Andersson, Stefan Blomquist, Bengt Sjödin och Katarzyna Maserak.

Revisorer har varit: Kenneth Smonsson med Natalie Holm som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Edit Söderqvist (sammanställande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar, inga fullmakter. Extra stämma för att anta nya stadgar hölls 2023-06-14. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade att anta nya stadgar. Beslutet var enhälligt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

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 fastighetsbesiktning utfördes den 2023-09-14.

De senaste årens genomförda åtgärder är:

Årtal	Ändamål
2023	Fasader och ventilation
2021	Nya hissar
2018	Relining av badrumsavloppet

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

Årtal	Ändamål
2025-26	Översyn och justering av värmesystemet
2024	Målning av källargolven

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 141.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 145.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	112	220	330	250	212
Skuldsättning, kr/kvm	3 735	1 117	1 128	622	650
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 735	1 117	1 128	622	650
Räntekänslighet, %	5	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	247	217	282	186	199
Årsavgifter, kr/kvm	794	752	744	731	720
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	97	99	98	99
Totala intäkter, kr/kvm	832	772	752	745	725
Nettoomsättning, tkr	4 530	4 290	4 248	4 173	4 108
Resultat efter finansiella poster, tkr	49	510	977	901	638
Soliditet, %	33	60	57	69	66

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	125 965	0	0	125 965
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 571 029	0	147 000	4 718 029
S:a bundet eget kapital, kr	4 696 994	0	147 000	4 843 994
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 761 646	509 921	-147 000	6 124 567
Årets resultat, kr	509 921	-509 921	48 761	48 761
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 271 567	0	-98 239	6 173 328
S:a eget kapital, kr	10 968 561	0	48 761	11 017 322

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 147 000 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	6 271 567
Årets resultat, kr	48 761
Reservation till underhållsfond, kr	-147 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 173 328

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 173 328

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 529 703	4 290 479
Övriga intäkter	3	219 626	118 815
		4 749 329	4 409 294
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-301 835	-135 865
Fastighetsavgift/skatt		-180 660	-172 960
Driftskostnader	5	-2 399 526	-2 228 379
Övriga kostnader	6	-333 523	-286 992
Personalkostnader	7	-235 537	-215 986
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-743 148	-743 149
		-4 194 229	-3 783 331
Rörelseresultat		555 100	625 963
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 760	5 637
Räntekostnader och liknande resultatposter		-522 099	-121 681
		-506 339	-116 044
Årets resultat		48 761	509 921

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	14 056 092	14 799 239
Pågående nyanläggningar	9	15 797 475	109 945
		29 853 567	14 909 184
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		29 854 067	14 909 684
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 264	1 562
Avräkningskonto HSB Malmö		2 915 014	2 848 441
Övriga fordringar	11	178 063	18 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	143 546	125 513
		3 237 887	2 994 022
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.		400 000	400 000
		400 000	400 000
Summa omsättningstillgångar		3 637 887	3 394 022
SUMMA TILLGÅNGAR		33 491 954	18 303 706

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		125 965	125 965
Fond för yttre underhåll	13	4 718 029	4 571 029
		4 843 994	4 696 994
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		6 124 567	5 761 646
Årets resultat		48 761	509 921
		6 173 328	6 271 567
Summa eget kapital		11 017 322	10 968 561
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	16 757 900	6 317 900
Summa långfristiga skulder		16 757 900	6 317 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	4 560 000	60 000
Leverantörsskulder		228 170	207 250
Aktuella skatteskulder		17 673	9 973
Övriga skulder	17	22 769	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	888 120	740 022
Summa kortfristiga skulder		5 716 732	1 017 245
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 491 954	18 303 706

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		48 761	509 921
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		743 148	743 149
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		791 909	1 253 070
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-177 292	17 983
Förändring av kortfristiga skulder		199 486	-343 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten		814 103	927 099
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-15 687 530	-102 819
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-15 687 530	-102 819
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		15 000 000	-60 000
Amortering av lån		-60 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		14 940 000	-120 000
Årets kassaflöde		66 573	704 280
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 248 441	2 544 161
Likvida medel vid årets slut		3 315 014	3 248 441

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.

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.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

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.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 44 år. Avskrivningarna 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 2,43 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 199 028	3 961 464
Årsavgifter lokaler	102 168	96 384
IMD -el	170 427	174 551
Bredbandsabonnemang	58 080	58 080
	4 529 703	4 290 479

I årsavgiften ingår internetuppkoppling. El debiteras enligt förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Ersättning från försäkringsbolag	11 144	75 387
Övriga intäkter	55 555	43 428
Bidrag - Elstöd	152 927	0
	219 626	118 815

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Reparationer, bostäder	1 594	0
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	3 594	1 281
Reparationer av installationer	13 087	5 915
Reparationer, VA/sanitet	72 225	0
Reparationer, Värme	1 719	612
Reparationer hissar	0	8 949
Reparationer, TV/antennutrustning	6 062	14 714
Reparationer, Ventilation	5 811	0
Reparation, övrigt	0	26 664
Reparationer el/tele	6 527	21 715
Reparation av markytor	23 604	4 827
Reparation försäkringsärende	167 611	51 188
	301 834	135 865

Not 5 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel, lokalvård och serviceavtal	644 473	657 588
El	387 063	313 729
Uppvärmning	686 565	650 204
Vatten	338 185	273 872
Sophämtning och källsortering	117 684	117 840
Försäkring, bredband, kabel-TV, bevakning m.m.	225 556	215 146
	2 399 526	2 228 379

Not 6 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	149 136	152 581
Revisionsarvoden	9 675	17 575
Övriga kostnader	174 712	116 836
	333 523	286 992

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	160 500	147 900
Revisionsarvode	13 375	12 325
Löner och andra ersättningar	5 350	1 500
	179 225	161 725
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	56 312	54 261
	56 312	54 261
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	235 537	215 986

Not 8 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 567 655	30 567 655
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 567 655	30 567 655
Ingående avskrivningar	-15 888 277	-15 145 128
Årets avskrivningar	-743 148	-743 149
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 631 425	-15 888 277
Mark	119 861	119 861
Utgående ackumulerade uppskrivningar	119 861	119 861
Utgående redovisat värde	14 056 091	14 799 239
Taxeringsvärden byggnader	45 445 000	45 445 000
Taxeringsvärden mark	26 142 000	26 142 000
	71 587 000	71 587 000
Bokfört värde byggnader	13 936 231	14 679 378
Bokfört värde mark	119 861	119 861
	14 056 092	14 799 239

Not 9 Pågående nyanläggningar

Förväntat investeringsbelopp för fasadrenovering ca.16 000 000 kr, klart februari 2024.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 945	7 126
Årets inköp - fasadrenovering	15 687 530	0
Pågående ventilation - se fasadrenovering	0	102 819
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 797 475	109 945
Utgående redovisat värde	15 797 475	109 945

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	178 063	18 506
	178 063	18 506

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring, bredband, övr. förutbetalda kostnader	141 093	124 171
Upplupna ränteintäkter	2 453	1 342
	143 546	125 513

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	4 571 029	4 489 029
Avsättning	147 000	82 000
Ianspråktagande	0	0
	4 718 029	4 571 029

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	20 400 000	12 011 000
	20 400 000	12 011 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB Bolån	2,56	2026-11-28	1 817 900	1 877 900
SEB Bolån	3,86	2024-08-28	4 500 000	4 500 000
Swedbank	3,92	2028-05-24	13 000 000	0
Swedbank	3,78	2025-12-22	2 000 000	0
			21 317 900	6 377 900

Not 16 Skulder till kreditinstitut

4 560 000 kr av föreningens fastighetslån har en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristig. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 60 000 kr
Beräknad skuld om 5 år 21 017 000 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	4 560 000	60 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	16 757 900	6 317 900
	21 317 900	6 377 900

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga skulder -ej utbetalt arvode	22 769	0
	22 769	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	8 621	1 232
Övriga upplupna kostnader - arvoden, el, värme m.m.	470 611	361 437
Förutbetalda hyror och avgifter	408 889	377 354
	888 121	740 023

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.
Digitalt signerad av

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen

Stefan Blomquist
Ordförande

Bengt Sjödin

Katarzyna Maserak

Roger Andersson

Eva Jonsson

Robin Tosic

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Valon Gashi
vilken är utsedd av HSB Riksförbund
Revisor från Borevision AB

Kenneth Simonsson
av föreningen vald Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ymer i Malmö, org.nr. 746000-4984

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ymer 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 31a 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Ymer 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 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

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kenneth Simonsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Ymer i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN BLOMQUIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 19:48:11



ROGER ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 14:18:49



KATARZYNA MASERAK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 20:03:08



EVA JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 17:14:18



BENGT SJÖDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 14:30:36



ROBIN TOSIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 08:11:58



KENNETH SMONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 17:39:47



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 09:38:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Ymer i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENNETH SMONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 17:40:45



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 09:38:17



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.