



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF
SORGENFRI
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Sorgenfri i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma 2020-04-01 kl. 18 i styrelserummet.

Lokal: Styrelserummet

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Upprättande och godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
8. Val av två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och suppleant till HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - a) Information och omröstning om gemensam upphandling av el (med individuell mätning)
 - b) Information och omröstning om anskaffande av grind mot Spånehusvägen
25. Föreningsstämmans avslutande

Styrelsen för HSB:s Brf Sorgenfri i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1989 på fastigheten Myntet 7 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Spånehusvägen 67 i Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne (Willis Estate). I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	1
2	12
3	4

Totalt 17 st lägenheter

Total lägenhetsyta 1187 kvm

Lägenheternas medelyta 70 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 april 2019.

Närvarande var 8 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Utsedd av HSB
Suppleant
Suppleant

Bror Richter
Beth Leeb-Lundberg
Anna Sundell Eklund
Josefin Garpvall Bahary
Birgitta "Titti" Wiezell-Richter
Markus Lehtonen
Ylva Jonasson
David Ehrlow

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Bror Richter, Beth Leeb-Lundberg och Anna Sundell Eklund samt suppleanterna Ylva Jonasson och David Ehrlow. Styrelsen har under året hållit 10 styrelsemöten (därutöver arbetsmöten, budgetmöten, etc.).

Firmatecknare två i förening

Bror Richter, Josefin Garpvall Bahary, Birgitta "Titti" Wiezell Richter och Beth Leeb-Lundberg, två i förening.

Revisorer

Gunnel Andersson och Najla Ben Brahim samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Tobias Lundkvist är revisorssuppleant

Valberedning

Gunnel Andersson och Najla Ben Brahim.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Bror Richter

Vicevärd

Bror Richter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Yttre ommålning av hiss på samtliga våningsplan.

Ny belysning i trapphus.

Censor i soprumsbelysningen.

Fiberduk under stenläggningen mot Spånehusvägen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen hösten 2019. Vid besiktningen framkom inga överraskningar. Föreningens underhållsplan är rimlig och omfattar det underhåll som fastigheten behöver.

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

- Eventuellt ommålning av trapphuset 2021

Planerade åtgärder ska finansieras med likvida medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 831 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt därmed att behålla nuvarande årsavgifter.

Styrelsen reviderar underhållsplanen årligen och tar regelbundet in experthjälp från HSB (t.ex. för fastighetsbesiktning) för att säkerställa en god överblick över fastighetens underhållsbehov på kort, medellång och lång sikt. Föreningen har en god likviditet som täcker de närmsta årens planerade underhåll med marginal för oförutsedda utgifter. Styrelsen arbetar vidare aktivt och

DU

engagerat för att hålla föreningens kostnader nere och har därmed lyckats undvika avgiftshöjningar under många år. Medlemmarna bidrar vidare själva till ett billigare boende genom ett rullande schema för städning av entré, våningsplan och källare, deltagande i höst- och vårstädning, omdömesgill användning av vatten och andra resurser, källsortering samt god omsorg om gemensamma utrymmen och utrustning.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 233 594 kr. Under året har föreningen amorterat 93 440 kr, vilket ger en återstående löptid på 88 år. Givetvis bidrar de låga räntorna till att hålla föreningens kostnader nere och styrelsen följer noggrant ränteläget. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen har haft ett antal försäkringsärenden under året och med anledning av detta är posten "Försäkringsskador" hög. Det bör dock noteras att dessa utgifter i praktiken kvittas mot posten "Ersättning, försäkringsskador" (med undantag för självrisken).

Extrastämma

Ingen extrastämma har hållits under året.

Väsentliga avtal

Föreningsavgäld 21 084 kr/år till och med år 2026.

Medlemsinformation samt styrelsens slutord

2019 har varit ytterligare ett stabilt år i föreningens historia. Enbart mindre underhållsarbeten har genomförts, styrelsen har haft arbetsro och granngemenskapen i fastigheten har varit positiv. Under året har 3 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 21 medlemmar (21 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.

Styrelsen ordnar sociala sammankomster för medlemmarna under året, t.ex. gemensamma restaurangbesök/middagar i samband med höst- och vårstädning. Föreningen har sedan tidigare gemensamt upphandlat bredband (100 Mbit/s ingår i bostadsrättens månadsavgift) och överväger ytterligare gemensamma upphandlingar vidare för att på så sätt sänka de enskilda medlemmarnas kostnader. Under året har styrelsen dessutom lagt grunden till ett gemensamt verktygsförråd med t.ex. bormaskin, varmluftspistol och slipmaskin som alla medlemmar kan utnyttja vid behov. Vidare arbetar styrelsen systematiskt med allmänna dataskyddsförordningen GDPR i hanteringen av personuppgifter.

Det allmänna intrycket är att fastigheten är i gott skick och medlemmarna hjälps åt för att vårda egendomen, t.ex. genom ett rullande städschema för gemensamma utrymmen samt gemensamma städdagar. Detta, i kombination med låga räntor, gör att föreningens omkostnader är relativt låga och våra finanser är stabila. Föreningen har fina nyckeltal, ett bra kassaflöde och likvida medel som gott och väl motsvarar planerat underhåll under de kommande åren. Ytterligare en god indikator på föreningens stabila ekonomi är att fastighetsvärdet med god

Du

marginal överstiger föreningens lån.

Styrelsen avser att arbeta vidare för en solid ekonomi och en positiv utveckling av såväl fastighetsförvaltningen som föreningssamarbetet. Styrelsen anser att Brf Sorgenfri i allt väsentligt är en modern och välfungerande förening där alla medlemmar hjälps åt för föreningens bästa och där både enskildas och föreningens intressen tas i beaktande på ett balanserat sätt.

Styrelsen vill därutöver tacka medlemmarna för förtroendet att leda Brf Sorgenfris verksamhet och ser med tillförsikt på verksamhetsåret 2020!

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 151	1 007	1 009	1 027	1 051
Rörelsens kostnader	-1 045	-863	-988	-943	-817
Finansiella poster, netto	-60	-62	-59	-143	-227
Årets resultat	46	82	-38	-39	7
Likvida medel & fin placeringar	2 492	2 342	2 175	2 091	2 016
Skulder till kreditinstitut	8 234	8 327	8 420	8 514	8 607
Fond för yttre underhåll	848	806	697	737	806
Balansomslutning	11 479	11 530	11 587	11 698	11 831
Fastigheternas taxeringsvärde	17 800	15 400	15 400	15 400	12 258
Soliditet %	27	26	25	25	26
Räntekostnad kr/kvm	66	64	60	129	193
Låneskuld kr/kvm	6 936	7 015	7 093	7 173	7 251
Avgift kr/kvm	831	831	831	862	875

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 222 005	0	806 444	908 859	81 880	3 019 188
Avsättning år 2019 yttre fond			91 000	-91 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-49 250	49 250		0
Disposition av föregående års resultat:				81 880	-81 880	0
Årets resultat					46 238	46 238
Belopp vid årets utgång	1 222 005	0	848 194	948 989	46 238	3 065 426

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	948 989
årets vinst	46 238
	995 227
disponeras så att i ny räkning överföres	995 227
	995 227

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



Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	986 952	986 952
Övriga intäkter	3	164 087	20 439
		1 151 039	1 007 391
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-270 126	-84 813
Planerat underhåll	5	-49 250	0
Fastighetsavgift/skatt		-23 409	-22 729
Driftskostnader	6	-300 995	-325 312
Övriga kostnader	7	-64 051	-80 966
Personalkostnader	8	-133 854	-136 559
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-203 558	-213 103
		-1 045 243	-863 482
Rörelseresultat		105 796	143 909
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 384	13 390
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 942	-75 418
		-59 558	-62 028
Årets resultat		46 238	81 880



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	8 952 490	9 156 048
		8 952 490	9 156 048
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 952 990	9 156 548
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		60	60
Avräkningskonto HSB Malmö		242 457	242 285
Övriga fordringar	11	905	1 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	32 912	29 749
		276 334	273 329
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	2 250 000	2 100 000
		2 250 000	2 100 000
Summa omsättningstillgångar		2 526 334	2 373 329
SUMMA TILLGÅNGAR		11 479 324	11 529 877

DM

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 222 005	1 222 005
Fond för yttre underhåll	14	848 194	806 444
		2 070 199	2 028 449
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		948 989	908 858
Årets resultat		46 238	81 880
		995 227	990 738
Summa eget kapital		3 065 426	3 019 187
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	3 982 500	4 206 094
Summa långfristiga skulder		3 982 500	4 206 094
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	4 251 094	4 120 940
Leverantörsskulder		13 144	19 156
Aktuella skatteskulder		967	2 150
Övriga skulder	18	50 983	54 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	115 210	107 508
Summa kortfristiga skulder		4 431 398	4 304 596
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 479 324	11 529 877

24

Kassaflödesanalys

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

46 238

81 880

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

203 558

213 103

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

249 796

294 983

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-2 833

-1 879

Förändring av kortfristiga skulder

-3 351

-45 875

Kassaflöde från den löpande verksamheten

243 612

247 229

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-93 440

-93 440

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-93 440

-93 440

Årets kassaflöde

150 172

153 789

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 342 285

2 188 495

Likvida medel vid årets slut

2 492 457

2 342 284

DM

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 89 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 1,95 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen tar inte hänsyn till kortfristiga lån av långfristigkaraktär för att visa en rättvisande jämförelse med föregående år.
(Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

Övriga tillgångar och skulder

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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny 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 2019.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 4 321 870 kr
(fg år 4 321 870 kr)



Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	986 952	986 952
	986 952	986 952

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	2 781	5 032
Ersättning försäkringsskador	161 306	15 407
	164 087	20 439

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Löpande underhåll	0	10 320
Material i löpande underhåll	11 484	3 925
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	6 582	0
Löpande underhåll tvättutrustning	4 967	8 690
Löpande underhåll Va/sanitet	27 405	3 426
Löpande underhåll ventilation	0	3 931
Löpande underhåll el	19 886	3 557
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	0	1 194
Löpande underhåll av hissar	11 314	24 521
Löpande underhåll av markytor	24 693	149
Skadegörelse	4 731	6 151
Försäkringsskador	159 064	18 949
	270 126	84 813

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	49 250	0
	49 250	0

De

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	10 988	40 998
El	54 776	44 872
Uppvärmning	106 611	116 278
Vatten	36 754	41 198
Sophämtning	18 281	16 289
Övriga avgifter	52 501	44 593
Föreningsavgäld	21 084	21 084
	300 995	325 312

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	34 979	36 095
Revisionsarvoden	8 100	7 312
Energideklaration	0	11 875
Övriga kostnader	20 972	25 409
	64 051	80 691

Not 8 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	93 000	91 000
Revisorarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	20 600	20 600
	115 600	113 600

Sociala kostnader

Sociala kostnader	18 254	22 959
	18 254	22 959

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

133 854	136 559
---------	---------

DM

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 421 000	10 421 000
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 421 000	10 421 000
Ingående avskrivningar	-1 779 952	-1 566 849
Årets avskrivningar	-203 558	-213 103
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 983 510	-1 779 952
Mark	515 000	515 000
Utgående värde mark	515 000	515 000
Bokfört värde byggnader och mark	8 952 490	9 156 048
Taxeringsvärden byggnader	10 400 000	9 600 000
Taxeringsvärden mark	7 400 000	5 800 000
	17 800 000	15 400 000

Not 10 Andelar

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

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	905	1 235
	905	1 235

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 040	2 719
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 872	27 030
	32 912	29 749

DM

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	2 250 000	2 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 250 000	2 100 000
Utgående redovisat värde	2 250 000	2 100 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	806 444	697 444
Avsättning	91 000	109 000
Ianspråktagande	-49 250	0
	848 194	806 444

Not 15 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	11 959 000	11 959 000
	11 959 000	11 959 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

4 251 094 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 93 440 kr

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	4 251 094	4 120 940
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	3 982 500	4 206 094
	8 233 594	8 327 034

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek	0,97	2022-02-16	4 027 500	4 072 500
Nordea Hypotek	0,94	2020-09-15	4 206 094	4 254 534
			8 233 594	8 327 034

De

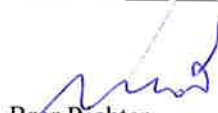
Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	33 480	32 760
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	17 503	22 082
	50 983	54 842

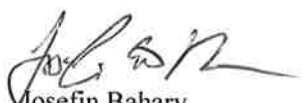
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

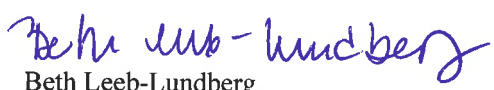
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	6 090	6 072
Förutbetalda hyror och avgifter	73 995	67 460
Övriga upplupna kostnader	35 125	33 976
	115 210	107 508

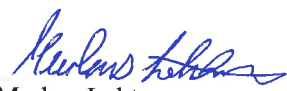
Malmö den 11/03-2020


Bror Richter
Ordförande


Anna Sundell Eklund


Josefin Bahary


Beth Leeb-Lundberg


Markus Lehtonen


Lisbeth Birgitt Wiczell-Ritcher

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020/03/16

Najla Ben Brahim
Revisor


Gunnel Andersson
Revisor


Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Borevision i Sverige AB

Dragan Mitic

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sorgenfri i Malmö, org.nr. 716438-5242

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sorgenfri i Malmö för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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. Revisorens 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Sorgenfri i Malmö för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. Revisor 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 tryggt 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 revisor 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 revisor 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 16/03-2020



Dragan Mitic
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Najla Ben Brahim
Av föreningen vald revisor



Gunnel Andersson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

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

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

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