



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2018 – 31/8 2019

**HSB BRF  
FRIHETEN  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Friheten  
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 18/2 2020, kl. 19:00

**Lokal: Föreningens fridslokal**

---

---

## DAGORDNING

- 1.föreningsstämmans öppnande.
- 2.val av stämмоordförande.
- 3.anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 4.godkännande av röstlängd.
- 5.fråga om närvarorätt vid föreningsstämman.
- 6.godkännande av dagordning.
- 7.val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet.
- 8.val av minst två rösträknare.
- 9.fråga om kallelse skett i behörig ordning.
- 10.genomgång av styrelsens årsredovisning.
- 11.genomgång av revisorernas berättelse.
- 12.beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 13.beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
- 14.beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
- 15.beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
- 16.beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
- 17.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 ersättare samt övriga representanter i HSB.
- 24.av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
- 25.föreningsstämmans avslutande.





## ÅRSREDOVISNING

### HSB Brf Friheten i Malmö

Org nr 746000-5817

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2018-09-01 – 2019-08-31**

föreningens 74:e verksamhetsår.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1946 på fastigheten Friheten 6 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Vitemöllegatan 10, 12.

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.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	37	
2	55	
3	4	
Totalt:	96	4565
Lokaler, bostadsrätt	1	27
Parkeringsplatser	33	

Total lägenhetsyta 4565 kvm

Total lokalyta 27 kvm.

Lägenheternas medelyta 49,62kvm.

07



De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Bytt tak 10. 12. Renoverat fasaderna. Led armaturer källare o vind, Friköpt tomten, Installerat grundvattenvärme, Bytt till gemensam el.

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-02-20.

Närvarande var 10 st röstberättigade medlemmar.

#### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande: Bernt-Olof Larsson

Vice ordförande: Claus Lütgebaucks

Sekreterare: Johnny Petersen

Studieorganisatör: Elisabeth Cewers

Utsedd av HSB: Jörgen Andersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Bernt-Olof Larsson Och Claus Lügtebaucks. Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

#### **Firmatecknare två i förening**

Bernt-Olof Larsson. Claus Lügtebaucks. Johnny Petersen, Elisabeth Cewers.

#### **Revisorer**

Peter Bako samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

#### **Valberedning**

Sara Larsson

#### **Representanter i HSB Malmö fullmäktige.**

Claus Lügtebaucks, Elisabeth Cewers.

#### **Vicevärd.**

Bernt-Olof Larsson.

*OL*



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

### Underhåll.

Inga större underhållsåtgärder under året.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-08-08. Vid besiktningen framkom att:

Fuktskada i yttre källartrappa mellan 10G-10H.

Spackla och måla i entréer 12 A, B, C.

Slipa och måla lagning 10B.

Åtgärda fuktskador torkrum 12.

Nya buskar baksidan.

Ordna sanden i sandlådorna.

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

Filma och spola avloppsstammen.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 841 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1,8 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 720 457 kr. Under året har föreningen amorterat 440 876 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 54 år.

Styrelsen anser att styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

### Kommentarer till Årets resultat

Styrelsen försöker att höja månadsavgifterna minimalt men visst underhåll är ett måste och kostar en hel del så som fasaden som renoverades förra året.

Vi kommer att ha flera underhållsarbeten som kommer med tiden enligt vår underhållsplan som uppdateras varje år.

02



## Medlemsinformation

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 117 medlemmar. 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.

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Utpl. Avgift	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	103 733	0	1 551 482	2 442 532	432 634
Resultatdisp. under året				432 634	-432 634
lanspråktagan. 2018/19 av yttre fond			-84 776	84 776	
Avsättning år 2018/19 yttre fond			899 000	-899 000	
Årets resultat					1 161 611
Belopp vid årets slut	103 733	0	2 365 706	2 060 942	1 161 611





## Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

### 5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	4 204	3 939	3 898	3 482	3 350
Rörelsens kostnader	-2 815	-3 258	-2 905	-2 797	-2 594
Finansiella poster, netto	-228	-248	-71	-103	-137
Årets resultat	1 161	433	922	582	619

Likvida medel & fin. placeringar	3 391	2 782	18 208	1 909	1 647
Skulder till kreditinstitut	23 720	24 161	19 602	4 043	4 471
Fond för yttre underhåll	2 366	1 551	1 419	1 329	1 672
Balansomslutning	29 958	29 604	39 650	7 997	7 495
Fastighetens taxeringsvärde	53 917	37 509	37 509	37 509	32 986
Soliditet %	19%	15%	10%	42%	35%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	54	57	18	24	31
Låneskuld kr/kvm	5165	5293	4269	880	974
Avgift kr/kvm	841	802	745	719	706

## Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	2 060 942
Årets resultat	1 161 611
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>3 222 553</b>

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 222 553
-------------------------	-----------

02





## HSB Brf Friheten i Malmö

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
		<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	3 943 792	3 764 105
Övriga intäkter	Not 2	260 059	175 008
Summa Nettoomsättning		<u>4 203 851</u>	<u>3 939 113</u>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-1 601 711	-1 567 391
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-182 499	-155 318
Löpande underhåll	Not 5	-169 853	-114 853
Periodiskt underhåll	Not 6	-84 776	-75 805
Övriga externa kostnader	Not 7	-336 712	-291 238
Fastighetsskatt/avgift		-133 362	-145 157
Tomträttsavgäld	Not 8	0	-1 586
Avskrivningar	Not 9	-305 667	-906 712
Summa fastighetskostnader		<u>-2 814 579</u>	<u>-3 258 061</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 389 272</b>	<b>681 053</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 711	10 298
Räntekostnader och liknande resultatposter		-247 371	-258 717
Summa finansiella poster		<u>-227 660</u>	<u>-248 419</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 161 611</b>	<b>432 634</b>

02



## HSB Brf Friheten i Malmö

Balansräkning		2019-08-31	2018-08-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 10	<u>26 479 745</u>	<u>26 740 721</u>
		26 479 745	26 740 721
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 11	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>26 480 245</u>	<u>26 741 221</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		16 561	18 128
Avräkningskonto HSB Malmö		1 364 754	1 358 014
Övriga fordringar	Not 12	19 904	19 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	<u>46 888</u>	<u>42 547</u>
		1 448 108	1 438 590
Kortfristiga placeringar	Not 14	1 800 000	1 200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		<u>227 154</u>	<u>223 937</u>
		227 154	223 937
Summa omsättningstillgångar		<u>3 475 261</u>	<u>2 862 527</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>29 955 506</u>	<u>29 603 748</u>

6.7



## HSB Brf Friheten i Malmö

Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	103 733	103 733
Fond för yttre underhåll	2 365 706	1 551 482
	<u>2 469 439</u>	<u>1 655 215</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 060 942	2 442 532
Årets resultat	1 161 611	432 634
	<u>3 222 553</u>	<u>2 875 166</u>
Summa eget kapital	<u>5 691 992</u>	<u>4 530 381</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
	<u>8 000 000</u>	<u>23 720 467</u>
	8 000 000	23 720 467
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	15 720 467	440 876
Aktuell skatteskuld	43 339	152 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 950	3 612
	Not 17	
	<u>480 758</u>	<u>755 737</u>
	16 263 514	1 352 900
Summa skulder	<u>24 263 514</u>	<u>25 073 367</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u>29 955 506</u>	<u>29 603 748</u>

07



## HSB Brf Friheten i Malmö

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-09-01 2019-08-31</b>	<b>2017-09-01 2018-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 161 611	432 634
Avskrivningar	305 667	906 712
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 467 278	1 339 346
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 777	179 292
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-368 977	-15 038 413
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 095 524	-13 519 775
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-44 691	-6 465 522
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-44 691	-6 465 522
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-440 876	4 559 124
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-440 876	4 559 124
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>609 957</b>	<b>-15 426 173</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 781 951</b>	<b>18 208 124</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 391 908</b>	<b>2 781 951</b>

07



## HSB Brf Friheten i Malmö

### Noter

#### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats 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 har bedömts vara 52 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,5 %

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

#### Övriga tillgångar och skulder

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

#### Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### 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 2018-2019.

07



## HSB Brf Friheten i Malmö

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
<b>Not 1</b>		
<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>		
Årsavgifter bostäder	3 839 552	3 663 128
Årsavgifter lokaler	54 160	51 672
Hyresintäkter	50 080	49 305
<b>Bruttoomsättning</b>	<b>3 943 792</b>	<b>3 764 105</b>
<b>Not 2</b>		
<b>Övriga intäkter</b>		
Ersättning försäkringsskador	67 207	0
Årsavgift el	149 107	143 796
Övriga intäkter	43 745	31 212
<b>Summa</b>	<b>260 059</b>	<b>175 008</b>
<b>Not 3</b>		
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	399 437	426 356
El	655 132	567 509
Uppvärmning	27 871	45 815
Vatten	204 035	196 143
Sophämtning	84 939	103 035
Övriga avgifter	230 297	228 534
<b>Summa</b>	<b>1 601 711</b>	<b>1 567 391</b>
<b>Not 4</b>		
<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
Styrelsearvode	96 600	93 750
Revisorsarvode	9 660	5 615
Löner och andra ersättningar	40 487	22 216
<b>Summa</b>	<b>146 747</b>	<b>121 581</b>
Sociala kostnader	35 752	33 738
<b>Summa</b>	<b>35 752</b>	<b>33 738</b>
<b>Totalt</b>	<b>182 499</b>	<b>155 318</b>
Föreningen har inte haft några anställda		
<b>Not 5</b>		
<b>Löpande underhåll</b>		
Material i löpande underhåll	36 115	17 300
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	4 404	13 314
Löpande underhåll tvättutrustning	5 525	2 371
Löpande underhåll av installationer	14 415	38 875
Löpande underhåll Va/sanitet	39 596	20 149
Löpande underhåll värme	0	2 881
Löpande underhåll el	994	10 843
Löpande underhåll markytor	9 674	7 581
Skadegörelse	4 184	1 539
Försäkringsskador	54 946	0
<b>Summa</b>	<b>169 853</b>	<b>114 853</b>
<b>Not 6</b>		
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Periodiskt underhåll bostäder	37 324	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	12 119	16 524
Periodiskt underhåll värme	8 779	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	10 458	0
Periodiskt underhåll markytor	16 096	59 281
<b>Summa</b>	<b>84 776</b>	<b>75 805</b>

07





## HSB Brf Friheten i Malmö

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
<b>Not 7</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Förvaltningsarvoden	213 195	169 464
Revisionsarvoden	11 444	9 488
Övriga externa kostnader	112 073	112 286
<b>Summa</b>	<b>336 712</b>	<b>291 238</b>
<b>Not 8</b>	<b>Tomträttsavgäld</b>	
Tomträttsavgäld	0	1 586
Föreningen har friköpt tomten		
<b>Not 9</b>	<b>Avskrivningar</b>	
Byggnader och ombyggnader	305 667	906 712
<b>Summa</b>	<b>305 667</b>	<b>906 712</b>

02



Org Nr:

## HSB Brf Friheten i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
<b>Not 10 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 848 105	14 278 651
Utrangering Tak	0	-258 234
Utrangering Fasad	0	-661 803
Omklassificering Tak/Fasad	44 691	6 489 491
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 892 796	19 848 105
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-8 600 384	-8 613 709
Utrangering Tak	0	63 905
Utrangering Fasad	0	248 068
Årets avskrivningar	-305 667	-298 648
Utgående avskrivningar	-8 906 051	-8 600 384
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>10 986 745</b>	<b>11 247 721</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	15 493 000	15 493 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 493 000	15 493 000
<b>Bokfört värde Mark</b>	<b>15 493 000</b>	<b>15 493 000</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>26 479 745</b>	<b>26 740 721</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	31 000 000	25 000 000
Byggnad - lokaler	117 000	109 000
	31 117 000	25 109 000
Mark - bostäder	22 800 000	12 400 000
	22 800 000	12 400 000
Taxeringsvärde totalt	53 917 000	37 509 000
<b>Not 11 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
	500	500



## HSB Brf Friheten i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	19 904	19 901
	<b>19 904</b>	<b>19 901</b>
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Upplupna ränteintäkter	7 715	4 104
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 173	38 443
	<b>46 888</b>	<b>42 547</b>
<b>Not 14 Kortfristiga placeringar</b>		
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	1 800 000	1 200 000

Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	103 733	0	1 551 482	2 442 532	432 634
Resultatdisponering under året				432 634	-432 634
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-84 776	84 776	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			899 000	-899 000	
Årets resultat					1 161 611
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>103 733</b>	<b>0</b>	<b>2 365 706</b>	<b>2 060 942</b>	<b>1 161 611</b>

## Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Total skuld	Varav kortfristig	Nästa års amortering
Stadshypotek	159644	1,50%	2022-07-30	8 000 000	0	0
Stadshypotek	261188	0,60%	2020-03-02	1 532 508	1 532 508	100 000
Stadshypotek	267819	0,59%	2020-04-14	5 000 000	5 000 000	0
Stadshypotek	286746	0,59%	2020-08-03	8 317 959	8 317 959	290 000
Stadshypotek	865242	3,90%	2020-07-30	870 000	870 000	0
				<b>23 720 467</b>	<b>15 720 467</b>	<b>390 000</b>

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

## Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>24 360 000</b>	<b>24 360 000</b>
<b>Eventualförpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

07



## HSB Brf Friheten i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	10 881	11 360
Övriga upplupna kostnader	159 571	456 717
Förutbetalda hyror och avgifter	310 306	287 660
	<u>480 758</u>	<u>755 737</u>

Malmö 28/10 - 2019  
Bernt-Olof Larsson  
Claus Lütgebaucks  
Elisabeth Cewers  
Johnny Petersen  
Jörgen AnderssonVår revisionsberättelse har 30/10 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning  
Peter Bako  
Av föreningen vald revisor  
Lena Zozulyak  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor27/11-2019

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Friheten i Malmö, org.nr. 746000-5817

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Friheten i Malmö för räkenskapsåret 2018-09-01–2019-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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 för föreningen.

### 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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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.

0.2

## 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 Friheten i Malmö för räkenskapsåret 2018-09-01--2019-08-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 fortlopande 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 7/11 2019



Peter Bako  
Av föreningen vald revisor



Lena Zozulyak  
BoRevision / Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd 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 tjuugoårsperiod. 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.