



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF  
SOFIEHOLM  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



Styrelsen för HSB Brf Sofieholm i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Förvaltningsberättelse

### 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 1972 - 1973 som föreningen innehar med tomträtt. Fastigheternas adress är, enligt nedan:

Balettmästaren 1 Butikscentrum, Orkestergatan 1

Hyllie 165:70 Regissörgatan

Skådespelaren 1 Dansörgatan

Skådespelaren 2 Aktrisgatan

vilka innehåller 573 st lägenheter, 9 st lokaler

Inom föreningen finns 11 st bostadshus med tillsammans 31 trapphus med adresserna  
Regissörgatan 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 och 17  
Dansörgatan 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 5, 7 och 9  
Aktrisgatan 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 5, 7, och 9

Antal garageplatser som hyrs ut uppgår till 356 st, radgarage 20 st och p-platser som hyrs ut uppgår till 154 st.

Föreningens byggnader färdigställdes år 1972 - 1973.

Total lägenhetsyta 40.539 kvm samt total lokalyta 1.996 kvm.

Medellägenhetsyta 70,7 kvm.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens 573 st bostäder fördelar sig enligt följande:

18 st	1 rok
213 st	2 rok
306 st	3 rok
36 st	4 rok
573 st	

*PELL*

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

Omläggning av tak på låghuset Klart i november 2012. Gemensam upphandling har skett med Brf Lindeborg.

Garageventilation har bytts ut i samtliga garage. Klart december 2012. Gemensam upphandling har skett med Brf Henriksdal.

Byte av värmepumpar och styr- och reglerutrustning. Klart december 2012. Gemensam upphandling med Brf Henriksdal och Brf Lindeborg.

Infarterna vid gatorna har fått nya planteringar och uppsättning av smidesställningar för klättrväxter har gjorts. Klart april 2013.

Tilläggsisolering har gjorts på vindarna. Klart maj 2013.

Byte av belysning till ledbelysning har gjorts i källargångar, tändning sker med automatik när man passerar. Likaså har belysning bytts i höghus också det till ledbelysning. Belysningen står på med 10 % när ingen befinner sig i trappan. Klart augusti 2013.

Uppsättning av passersystem på samtliga källardörrar från trapphus. Arbetet klart november 2013.

Utbyte till ledbelysning i garagen. Arbetet klart våren 2014.

Nya rabatter har utförts vid garageinfarterna Aktrisgatan, Dansörgatan och Regissörgatan. Klart våren 2014.

Uplight- och downlightbelysning har installerats i smidesskydden på Aktrisgatan, Dansörgatan och Regissörgatan. Klart våren 2014.

Pumpgröpar i garagen har renoverats. Klart våren 2014.

Utrymningslarm har installerats i källare, detta enligt Räddningstjänst Syd regler när man har tvättstugor i källare. Klart hösten 2014.

Kameraövervakning har installerats i miljöhusen. Klart våren 2014.

Byte har skett av gavelbelysning vid källarnedgångar och nya uplights har satts upp på höghusgavlar mot gatorna. Klart november 2014.

Nya lock till inspektionsluckor och uppstigningsluckor, intäckning av uppstigningsluckor på höghustak. Klart årsskiftet 2014 2015.

Renovering av garagen. Åtgärderna avsåg tätning av läckage bjälklag, lagning av väggar, lagning av pelare, utbyte av rostskadade stuprör och utbyte av rostskadade sandfång. Klart våren 2015.



HSB Brf Sofieholm i Malmö  
Org.nr 746001-0734

Arbete har utförts på lekplatserna. Bakbar sand har bytts i sandlådorna, lekredskap har tvättats och en del kompletteringar har gjorts. Klart våren 2015.

Rensning av ventilationssystem. Klart hösten 2015.

Spolning spillvattenledningar. Klart hösten 2015.

Byte av frånluftsfläktar på låghus. Klart hösten vintern 2015 2016.

Gemensam el klart december 2017.

Tvättning av plattor har gjorts våren 2017 tyvärr kommer det nya beläggningar på dessa.

Förstärkning belysning infarter garage. Klart juli 2017

Hjärtstartare har installerats i källarna klart maj 2017.

Förstärkning av mobiltäckning för nödnummer 112 i garage 2018.

Takplåtar på höghus i norrläge har tvättats våren 2018.

Energideklaration har utförts våren 2018.

Nyplanteringar har skett på Dansörgatan och Aktrisgatan vid uteplatser på gårdens mitt. Klart juni 2018.

Ny hiss har installerats på Aktrisgatan 20 klart oktober 2018.

Brandsläckare har installerats i källare och garage. Klart hösten 2018.

Solcellspaneler installerade på tak låghus Regissörgatan 13 15 - 17, Dansörgatan 5 7 9 och Aktrisgatan 5 7 9, Klart december 2018.

Nyplanteringar har gjorts vid garageinfarterna klart november 2019.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den måndagen den 6 maj 2019 kl. 19.00 på Europaporten, Stadiongatan i Malmö.

Närvarande var 61 röstberättigade medlemmar.

*REK*

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Monica Nilsson
Vice ordförande	Per-Håkan Nilsson
Sekreterare	Cerne Jönsson
Studieorganisatör	Per-Håkan Nilsson
Ledamot	Birgitta Weber
Utsedd av HSB	Magnus Lövgren
Suppleant	Per Osberg
Suppleant	Ronny Sjöholm

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Cerne Jönsson och Monica Nilsson samt suppleanten Ronny Sjöholm. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

### **Firmatecknare två i förening**

Cerne Jönsson, Monica Nilsson, Per-Håkan Nilsson och Birgitta Weber.

### **Revisorer**

Jan Persson och Tore Liljedahl samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Bengt Andersson och Sven Ekström. Ordförande för valberedningen Bengt Andersson.

### **Kanal 10**

Robert Nilsson har skött aktuell löpande information.

### **Fritidskommitté**

Mahin , Gertrud Mohrin, Saeed Ghasemi, Javid Nazari och Elisabeth Alfreds.  
Tyvärr har vi inte kunnat få tid så att fritidskommittén har kunnat samlats därav har styrelsen skött dessa aktiviteter.

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

Cerne Jönsson, Monica Nilsson och Per-Håkan Nilsson.  
Suppleanter Per Osberg, Ronny Sjöholm och Birgitta Weber.

### **Förvaltning**

I den gemensamma förvaltningen är Ronny Feuk teknisk chef med personalansvar och Marie Caapsgård ansvarar för den administrativa förvaltningen.

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Tvättutrustning byts ut löpande.



Arbetet med att förbereda för laddningsstolpar pågår.

Enligt underhållsplanen skulle 3 st hissar bytas per år i 5 år men styrelsen har valt att byta samtliga hissar under 2020 eftersom det är ont om reservdelar till hissarna som snart är 50 år. Upphandlingen har skett gemensamt med Brf Henriksdal.

### **Stadgeenlig fastighetsbesiktning**

Utfördes av styrelsen den 11 september 2019. Närvarande från styrelsen Cerne Jönsson, Magnus Lövgren, Monica Nilsson, Birgitta Weber och Per Osberg samt revisorerna Jan Persson och Tore Liljedahl. Representant från HSB Malmö som sköter vår underhållsplan var också närvarande.

Från förvaltningen Ronny Feuk och Marie Caapsgård.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Besiktning av uteplatser utfördes 18 juni 2019.

Besiktning av lekredskap utfördes 12 augusti 2019 av Mark o Miljö Projekt.

Planerade åtgärder ska finansieras med eget kapital.

### **Brandkyddsbesiktning**

Utfördes av representant från Avarn september 2019.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 651 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % 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 60 819 099 kr. Under året har föreningen amorterat 763 376kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 80 år.

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.

### **Aktiviteter**

Inom föreningen har följande aktiviteter ägt rum under verksamhetsåret.

Heiligehafen maj 2019  
Burg december 2019  
Gemensamma aktiviteter med Henriksdal och Lindeborg  
Studiecirklar ABF våren och hösten 2019.  
Gemensamma aktiviteter med Lindeborg  
Arlövsrevyn februari 2019  
Ullared mars 2019  
Ullared oktober 2019  
Malmö Live julstämning december 2019

## **Väsentliga avtal**

### **Tomträttsavgäld**

Tomträttsavtalet gäller from 1/1-17 tom 31/12-26.

### **Bredband**

Bredbandsavtal har tecknats med Bahnhof 1 juni 2018.  
Upphandling har gjorts gemensamt med brf Henriksdal och brf Lindeborg.  
Ny upphandling kommer att ske under 2020 för att gälla from 1 januari 2021.

### **Kabel TV**

Avtal har tecknats med Sydantenn startdatum 1 januari 2018.  
Upphandling har gjorts gemensamt med brf Henriksdal och brf Lindeborg.  
Ny upphandling kommer att göras under 2020 för att gälla from 1 januari 2021.

## **Medlemsinformation**

Under året har 55 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 700 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.

## **Ekonomisk förening**

Föreningen ingår även i Lindeborg ekonomisk förening i Malmö tillsammans med Brf Henriksdal och Brf Lindeborg med gemensam förvaltning och fastighetskontor där personalen är anställd.

## **Styrelsens slutord**

Styrelsen vill tacka medlemmarna för förtroendet som visats under det gångna verksamhetsåret. Vi vill också tacka anställd personal och andra samarbetspartners för bra utfört arbete.

## **Ekonomisk ställning och resultat**

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





<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	32 003	30 925	30 251	28 411	27 710
Rörelsens kostnader	-25 527	-25 546	-24 652	-24 609	-24 737
Finansiella poster, netto	-1 105	-1 162	-1 375	-1 387	-1 476
Årets resultat	5 371	4 219	4 224	2 415	1 497
Likvida medel & fin placeringar	29 461	23 211	19 120	13 663	17 035
Skulder till kreditinstitut	60 819	61 582	62 337	63 100	63 762
Fond för yttre underhåll	23 579	18 441	13 739	9 904	9 009
Balansomslutning	108 544	103 963	100 267	96 293	94 889
Fastigheternas taxeringsvärde	450 632	350 588	350 588	350 588	301 235
Soliditet %	38	35	32	29	27
Räntekostnad kr/kvm	32	31	34	36	39
Låneskuld kr/kvm	1 500	1 519	1 538	1 557	1 573
Avgift kr/kvm	651	647	636	622	611

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Underhålls fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	2 925 000	18 441 623	10 587 903	4 218 905	<b>36 173 431</b>
Avsättning år 2019 yttre fond	0	5 229 000	-5 229 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond	0	-91 369	91 369	0	<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			4 218 905	-4 218 905	<b>0</b>
Årets resultat				5 370 975	<b>5 370 975</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 925 000</b>	<b>23 579 254</b>	<b>9 669 177</b>	<b>5 370 975</b>	<b>41 544 406</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 669 177
årets vinst	5 370 975
	<b>15 040 152</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	15 040 152
	<b>15 040 152</b>

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

*Bl*



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	30 741 603	30 328 652
Övriga intäkter	3	1 261 137	596 761
		<b>32 002 740</b>	<b>30 925 413</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-2 033 834	-1 669 044
Planerat underhåll	5	-91 369	-770 359
Fastighetsavgift/skatt		-915 475	-868 051
Driftskostnader	6	-17 885 859	-17 600 964
Övriga kostnader	7	-1 229 046	-1 211 687
Personalkostnader	8	-382 928	-349 942
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 987 827	-3 074 879
		<b>-25 526 338</b>	<b>-25 544 926</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 476 402</b>	<b>5 380 487</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		190 978	110 898
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 296 405	-1 272 480
		<b>-1 105 427</b>	<b>-1 161 582</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>5 370 975</b>	<b>4 218 905</b>

*PLA*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	62 070 358	64 307 286
Markanläggningar	10	12 399 234	13 150 134
Pågående nyanläggningar och förskott	11	833 062	0
		<b>75 302 654</b>	<b>77 457 420</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	218 700	218 700
		<b>218 700</b>	<b>218 700</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>75 521 354</b>	<b>77 676 120</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		13 196	25 436
Avräkningskonto HSB Malmö		5 306 347	5 054 108
Övriga fordringar	13	7 729	3 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	3 540 301	3 046 513
		<b>8 867 573</b>	<b>8 129 704</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	15	24 150 000	18 150 000
		<b>24 150 000</b>	<b>18 150 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
		4 919	7 235
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>33 022 492</b>	<b>26 286 939</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>108 543 846</b>	<b>103 963 059</b>

*(Signature)*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		2 925 000	2 925 000
Fond för yttre underhåll		23 579 254	18 441 623
		<b>26 504 254</b>	<b>21 366 623</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		9 669 177	10 587 904
Årets resultat		5 370 975	4 218 905
		<b>15 040 152</b>	<b>14 806 809</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>41 544 406</b>	<b>36 173 432</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	15 215 658	47 546 331
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 215 658</b>	<b>47 546 331</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	45 603 441	14 036 144
Leverantörsskulder		1 730 016	1 912 312
Fond för inre underhåll		603 252	642 214
Aktuella skatteskulder		52 776	70 606
Övriga skulder	19	167 359	154 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 626 938	3 427 747
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>51 783 782</b>	<b>20 243 296</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>108 543 846</b>	<b>103 963 059</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		5 370 975	4 218 905
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 987 827	3 074 879
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>8 358 802</b>	<b>7 293 784</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		12 240	14 630
Förändring av kortfristiga fordringar		-497 870	-478 647
Förändring av leverantörsskulder		-182 296	-119 320
Förändring av kortfristiga skulder		155 485	351 491
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>7 846 361</b>	<b>7 061 938</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-833 062	-2 215 605
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-833 062</b>	<b>-2 215 605</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna/amortering av lån		-763 376	-754 626
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-763 376</b>	<b>-754 626</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>6 249 923</b>	<b>4 091 707</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		23 211 343	19 119 636
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>29 461 266</b>	<b>23 211 343</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Intäktsredovisning

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

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 73 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 1,9 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Övrigt

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

#### Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 41 526 450 kr (fg år 41 526 450 kr)

*Eds*

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	26 384 400	26 255 235
Hysesintäkter	3 084 417	2 874 075
El, ej momsreg	1 148 130	1 075 298
Årsavgifter lokaler	124 656	124 044
	<b>30 741 603</b>	<b>30 328 652</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	482 943	242 579
Ersättning försäkringsskador	778 194	354 182
	<b>1 261 137</b>	<b>596 761</b>

## Not 4 Reparationer

	2019	2018
Material i löpande underhåll	31 616	14 380
Löpande underhåll hissar	10 426	217 224
Löpande underhåll av bostäder	40 046	12 150
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	111 094	139 373
Löpande underhåll tvättutrustning	179 984	115 433
Löpande underhåll av installationer	35 443	10 689
Löpande underhåll Va/sanitet	167 292	299 175
Löpande underhåll värme	34 446	48 936
Löpande underhåll ventilation	107 085	40 364
Löpande underhåll el	31 870	36 868
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	44 642	42 369
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	124 463	0
Löpande underhåll av markytor	320 861	232 027
Löpande underhåll av garage och p-platser	49 514	200 584
Löpande underhåll lokaler	58 540	7 541
Skadegörelse	42 206	1
Försäkringsskador	644 306	251 930
	<b>2 033 834</b>	<b>1 669 044</b>

*PK*



### Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll va/sanitet	36 831	250 000
Periodiskt underhåll el	0	62 479
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	194 625
Periodiskt underhåll markytor	0	263 255
Periodiskt underhåll garage och p-plats	54 538	0
	<b>91 369</b>	<b>770 359</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	4 313 570	4 171 209
El	3 760 390	3 290 707
Uppvärmning	3 759 293	3 999 867
Vatten	1 398 071	1 415 429
Sophämtning	708 100	643 823
Övriga avgifter	1 819 584	1 953 079
Tomträttsavgälder	2 126 850	2 126 850
	<b>17 885 858</b>	<b>17 600 964</b>

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla från 2027-01-01.

### Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	433 712	424 791
Revisionsarvoden	23 450	22 725
Övriga kostnader	771 884	764 171
	<b>1 229 046</b>	<b>1 211 687</b>

## Not 8 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	193 202	168 214
Revisorsarvode	32 200	27 060
Löner och ersättningar förtoendevalda	43 564	36 830
Löner och ersättningar övriga anställda	48 132	51 382
Övriga kostnader anställda	10 280	8 550
	<b>327 378</b>	<b>292 036</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	55 550	57 906
	<b>55 550</b>	<b>57 906</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>382 928</b>	<b>349 942</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	<b>118 581 964</b>	<b>116 366 360</b>
Årets investeringar	0	2 215 604
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>118 581 964</b>	<b>118 581 964</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-54 274 678</b>	<b>-51 950 699</b>
Årets avskrivningar	-2 236 928	-2 323 979
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-56 511 606</b>	<b>-54 274 678</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>62 070 358</b>	<b>64 307 286</b>
Taxeringsvärden byggnader bostäder	317 000 000	247 000 000
Taxeringsvärden byggnad lokaler	8 800 000	10 193 000
	<b>325 800 000</b>	<b>257 193 000</b>
Taxeringsvärde mark bostäder	121 000 000	91 000 000
Taxeringsvärde mark lokaler	3 832 000	2 395 000
	<b>124 832 000</b>	<b>93 395 000</b>

*PCA*

**Not 10 Markanläggningar**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 527 000	22 527 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 527 000</b>	<b>22 527 000</b>
Ingående avskrivningar	-9 376 866	-8 625 966
Årets avskrivningar	-750 900	-750 900
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 127 766</b>	<b>-9 376 866</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 399 234</b>	<b>13 150 134</b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	833 062	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>833 062</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>833 062</b>	<b>0</b>

Pågående byggnation avser hissar vilket beräknas kosta ungefär 15 milj kr och beräknas färdigställas hösten 2020.

**Not 12 Andelar**

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	200	200
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	218 000	218 000
	<b>218 700</b>	<b>218 700</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	7 729	3 647
	<b>7 729</b>	<b>3 647</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	38 383	21 599
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 501 918	3 024 914
	<b>3 540 301</b>	<b>3 046 513</b>

*KA*

### Not 15 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	24 150 000	18 150 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 150 000</b>	<b>18 150 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 150 000</b>	<b>18 150 000</b>

### Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	89 281 000	89 281 000
	<b>89 281 000</b>	<b>89 281 000</b>

### Not 17 Skulder till kreditinstitut

45 603 441 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 763 376 kr

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	45 603 441	14 036 144
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	15 215 658	47 546 331
	<b>60 819 099</b>	<b>61 582 475</b>

### Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek	0,7	2020-04-15	9 418 101	9 674 377
Nordea Hypotek	0,7	2020-04-15	16 959 635	17 109 635
Stadshypotek	4,32	2020-12-01	610 302	676 774
Stadshypotek	4,67	2020-12-01	18 424 679	18 524 583
Stadshypotek	5,09	2021-03-01	2 133 610	2 185 334
Nordea Hypotek	0,70	2024-09-18	11 017 314	0
Nordea Hypotek	1,05	2024-10-16	2 255 458	0
Nordea Hypotek	0,44	2019-10-02	0	11 052 314
Nordea Hypotek	0,80	2019-11-13	0	2 359 458
			<b>60 819 099</b>	<b>61 582 475</b>

*PLA*

### Not 19 Övriga kortfristiga skulder


	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	45 521	42 341
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	20 422	28 061
Mervärdesskatt	101 416	74 614
Depositioner och förskott-kortfristiga	0	9 257
	<b>167 359</b>	<b>154 273</b>

### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	73 586	66 913
Förutbetalda hyror och avgifter	2 343 696	2 158 626
Upplupen värmekostnad	627 874	546 348
Upplupen elkostnad	356 972	458 108
Övriga upplupna kostnader	224 810	197 752
	<b>3 626 938</b>	<b>3 427 747</b>

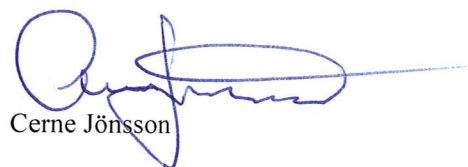
Malmö den

25/5 - 20

  
Monica Nilsson  
Ordförande

  
Per Håkan Nilsson

  
Birgitta Weber


  
Cerne Jönsson

  
Magnus Lövgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 25/5 - 20

  
Jan Persson  
Av föreningen vald revisor

  
Tore Liljedahl  
Av föreningen vald revisor

  
Per-Erik Gillberg  
Borevision AB  
Av HSB Riksförbund vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sofieholm i Malmö, org.nr. 746001-0734

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sofieholm 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. 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### 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 Sofieholm 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

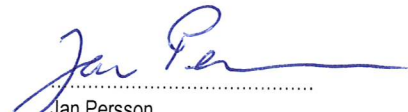
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

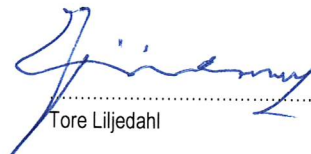
Malmö den 25/5 2020



Per-Erik Gillberg  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jan Persson  
Av föreningen vald revisor



Tore Liljedahl

## Motion

### Utemiljön BRF Sofieholm

Mitt förslag är. att brf. Sofieholms förening gör något liknande brf.Henriksdals förening beträffande plantering framför varje huskropp.

Höjer upp planteringarna med vacker stenfront-planterar växter som inte tappar sina blad och samlar annat skräp under vintertid-installerar belysning i planteringarna, liknande brf. Henriksdal.

Våra miljö entreprenörer gör ett strålande jobb med våra planteringar, men det skulle verkligen underlätta för dem att hålla det rent och snyggt.

Snyggt-prydligt och öka intrycket av den välskötta förening som vi har.

Med vänlig hälsning  
Thomas Fransson  
Lgh 559



## Till styrelsen i bostadsrättsförening Sofieholm år 2019

### Motion angående "Röjning av träd Aktrisgatan"

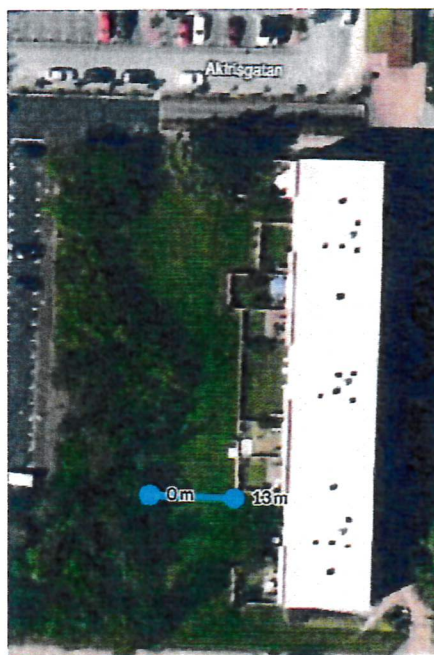
Trädgårdarna på Aktrisgatans södra del vetter mot en vegetationsridå där träd står så pass nära trädgårdarna så att ingen eftermiddags sol når trädgårdarna. Detta betyder att sol finns från ca kl. 12 fram till kl. 16,30 när solen vandrar in bakom träden. Detta gäller även de träd närmast vägen. I förlängningen betyder detta att vi som bor här och arbetar standardkontorstid inte kan njuta av solen i sina trädgårdar alls under veckan. Utan endast mellan kl 12 -16,30 på helgerna. Trädgårdarna blir också fulla av mossor och skuggtåliga växter är det enda som fungerar. Aktrisgatan 6 är den del i området som har vegetationen närmast trädgårdarna. Ca 6m från trädgård står träd.

Vi som bor på markplan önskar att detta åtgärdas genom att röja undan de träd som står närmast trädgårdarna. Vi ser det flera rader in i vegetationen behövs tas bort och yrkar på att styrelsen ska ge uppdrag åt parkfirma att gå ta ner träd 20m från trädgårdar.

Nedan visas flygbilder från området.



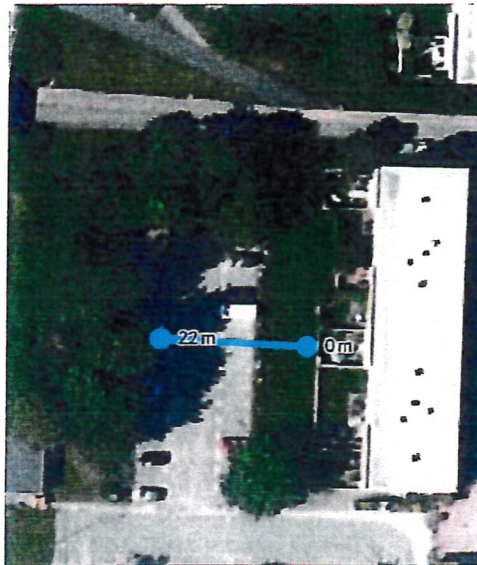
Aktrisgatan Norra delen: träd 6m från trädgårdar



Aktrisgatan södra delen: träd ca 10 m på det närmsta stället från trädgårdar, dock med släpp med större mellanrum.



Koristgatan: 25m från trädgårdar



Dansörgatan: 22m från trädgårdar

Vladimir Lopez  
 Vladimir Lopez Nr 392  
 Aktrisgatan 6

Patricia Hastman

Patricia Hastman, Läg. Nr.387, Aktrisgatan 6

M S Behrami

M S Behrami, Läg. Nr. ~~388~~  
 388, Aktrisgatan 6

Jorn Wilborg  
 Jorn Wilborg Nr. 389 Aktrisg. 6

Vesna Svärd

Vesna Svärd, Läg. Nr. 386, Aktrisgatan 6

Al-Haidar  
 Al-Haidar. Nr 391, Aktrisg. 6

A Lamotte

A Lamotte, Läg. Nr. 377, Aktrisgatan 8

Jonatan Bröberg  
 Läg nr 379, Aktrisg 8

P H Nilsson

P H Nilsson, Läg. Nr. 379, Aktrisgatan 8

Jallal Khodr  
 Läg nr. 380, Aktrisg 8

Albina Lutfaj  
 Läg nr 382, Aktrisg 8

Ala Essaadi  
 Läg nr 385 Aktrisgatan 8

AMIN AL-hesrani  
 Läg nr 384 Aktrisg 8

## Svar på motion från boende Aktrisgatan 6 – 8

Anledning till motionen är att medlemmarna anser att det är växtligheten ger för mycket skugga mellan huset och Axel Danielssons väg. I skogspartiet har tidigare funnit en glänta som nästan är helt igenväxt och träden runt omkring har blivit höga och täta. Det är många år sedan detta grönområde gallrades.

Med anledning av motionen har styrelsen varit i kontakt med nuvarande entreprenör för grönytor.

Besiktning har gjorts på plats.

Styrelsen kom fram till följande resultat

Att upprätta en skötselplan som syftar till att återställa gläntan, ta bort några av de höga träden, stamma upp en del av de som blir kvar och gallra bland buskarna så mer ljus faller in i och genom träden och buskarna. ” Skogen måste dock vara så tät att den skyddar mot buller från trafiken, som nu efter drygt 40 år är mycket intensivare än när området byggdes. Samtidigt som en del av buskvegetationen närmast huset tas bort är avsikten att plantera några lägre växande prydnadsträd som inte stör ljuset men har vacker blomning och höstfärg samtidigt som det ger nektar och pollen till insekter och frukter och bär till fåglar och småvilt. Holkar av olika slag kan också sättas upp. Det är styrelsens ambition att arbetet ska bli bra och långvarigt, stämma med nuvarande regler och miljökrav, värna om fågelliv, insekt och småvilt.

Om stämman bifaller motionen så är det tänkt att arbetet ska påbörjas hösten 2020 och planen är att på 3 – 5 år helt ha förändrat skogsdungen i enlighet med de boendes önskemål.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen



Motion från Gunnel & Bertil Göransson

**Svar på motion avseende övernattningslägenhet.**

Styrelsen för brf Sofieholm har sedan motionen inkommit gått igenom de förutsättningar och åtaganden som en övernattningslägenhet medför.

Att införskaffa en övernattningslägenhet kommer att bli en stor kostnad för föreningen. Föreningen har ingen egen lägenhet som kan tas i anspråk och måste i så fall när någon enrumslägenhet blir till salu inköpa denna enrumslägenhet till ett marknadspris på ung 700 000 kr. Till inköpskostnaden tillkommer kostnader för eventuell reparation av lägenheten, inredning, månadsavgift, el, kostnader för administration kring uthyrning som utlämning av nycklar, kostsam fakturering (hantering på/av 6 olika ställen/personer), kontroll efter uthyrning, städning m m. En administrationsfråga är dessutom vem som skulle kunna administrera all hantering kring uthyrningen. Dessutom anser styrelsen att det inte är föreningen som skall lösa boende-situationen för övernattningsgäster.

Styrelsen föreslår stämman

att avstyrka motionen

Svar på motion från Thomas Fransson

Styrelsen har tagit in anbud på vad det skulle kosta att göra om gårdarna enligt motionärens förslag.

Ombyggnad av entréytor inom föreningen.

Omfattning

- Erforderlig projektering
- Rökning av befintliga murar
- Rökning av befintlig vegetation
- Omläggning av plattrader invid husfasad
- Byggnation av nya murar lika Henriksdal
- Påfyllning av planteringsjord
- Plantering av buskar och perenner
- Sättning av 2 st belysningspollare vid varje entré
- Förläggning av n elkabel i mark
- Återställning av plattytor m.m

Inkoppling av belysning ingår inte i anbudet

Kostnad 3 750 000 kr exkl moms          inkl moms 4 500 000 kr

Eftersom föreningen inte kan dra av moms så blir kostnaden inkl moms

Styrelsen yrkar avslag på motionen med motiveringen att ska ett så pass omfattande arbete göras så bör det ske vid ex garagerenovering .

# 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.