



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Sorgenfri i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sorgenfri i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716438-5242 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-01-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Myntet 7	1989-03-07	1989

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31

Antal	Benämning	Total yta m ²
17	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 187
Totalt 17 objekt		1 187

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 12 st 2 rok, 4 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sebastian Diskovski	Ordförande	2023-03-08	
Beth Leeb-Lundberg	Ledamot	2014-04-15	
Helena Ekblad	Ledamot	2022-05-12	
Fabio Zinna	Ledamot	2024-02-26	
Fabio Zinna	Suppleant	2022-05-12	2024-02-26
Bojana Hajabacs	Ledamot	2022-05-12	
Erik Ormegard	Ledamot	2023-06-13	
Lisbeth Berggren	Suppleant	2023-06-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sebastian Diskovski, Fabio Zinna och Erik Ormegard

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Beth Leeb-Lundberg, Bojana Hajabacs, Erik Ormegard och Sebastian Diskovski.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Petter Mårtensson (sammankallande) och Embla Ryde, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-20. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar, 1 representerades med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-12.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-20

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- OVK
- Ny fjärrvärmeväxlare

Styrelsen har uppdaterat sin underhållsplan i samråd med en representant från HSB. I denna framkommer det att föreningens planering är rimlig och omfattar det underhåll som fastigheten behöver. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen och inga överraskningar har framkommit under året.

Det närmsta året planerar styrelsen för följande åtgärder:

- Inga planerade åtgärder

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 905 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Den för år 2025 upprättade budgeten visade höjningsbehov främst pga att diverse förhöjda driftskostnader. Styrelsen beslutade därmed att höja avgifterna med 3% från och med Januari 2025.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 890 144 kr. Under året har föreningen amorterat 48440 kr

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000	Åtgärd av avloppsrör i källaren
2021	Installation av grind
2023	Åtgärs av avloppsrör i källaren
2023	Byte av tvättmaskiner
2024	Ny fjärrvärmeväxlare
2024	OVK genomförd och åtgärder genomförda enligt OVK

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 1 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	27	21	193	129	335
Skuldsättning, kr/kvm	6 647	6 688	6 729	6 779	6 858
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 647	6 688	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	261	246	213	199	155
Årsavgifter, kr/kvm	948	856	853	831	831
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	950	939	869	852	838
Nettoomsättning, tkr	1 125	1 051	1 032	1 011	995
Resultat efter finansiella poster, tkr	-265	-235	25	-178	194
Soliditet, %	24	26	27	27	28

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på kostnaderna för det planerade underhållet med nya värmepumpar och ökade drifts- och räntekostnader. För att möta detta höjer föreningen avgifterna med 3% 2025

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 222 005	0	0	1 222 005
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	883 758	0	-53 253	830 505
S:a bundet eget kapital, kr	2 105 763	0	-53 253	2 052 510
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 001 084	-235 115	53 253	819 222
Årets resultat, kr	-235 115	235 115	-265 326	-265 326
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	765 969	0	-212 073	553 896
S:a eget kapital, kr	2 871 732	0	-265 326	2 606 406

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 34 000 kr samt ianspråktagande skett med 87 253 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	765 969
Årets resultat, kr	-265 326
Reservation till underhållsfond, kr	-34 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	87 253
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	553 896

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	553 896
------------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Rörelsens intäkter**

Omsättning

2

1 124 846

1 050 513

Övriga intäkter

3

2 323

64 055

1 127 169**1 114 568****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-65 937

-164 313

Planerat underhåll

5

-87 253

-93 750

Fastighetsavgift/skatt

-27 710

-26 968

Driftskostnader

6

-499 749

-488 141

Övriga kostnader

7

-89 302

-88 798

Personalkostnader

8

-143 627

-134 176

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-210 251

-203 557

-1 123 829**-1 199 703****Rörelseresultat****3 340****-85 135****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

72 388

54 841

Räntekostnader och liknande resultatposter

-341 054

-204 821

-268 666**-149 980****Årets resultat****-265 326****-235 115**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	8 374 260	8 138 262
		8 374 260	8 138 262
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 374 760	8 138 762
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		211 600	389 310
Övriga fordringar	11	8 055	5 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	81 285	77 888
		300 940	472 353
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	2 100 000	2 500 000
		2 100 000	2 500 000
Summa omsättningstillgångar		2 400 940	2 972 353
SUMMA TILLGÅNGAR		10 775 700	11 111 115

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 222 005	1 222 005
Fond för yttre underhåll	14	830 505	883 758
		2 052 510	2 105 763
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		819 222	1 001 084
Årets resultat		-265 326	-235 115
		553 896	765 969
Summa eget kapital		2 606 406	2 871 732
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	0	3 963 894
Summa långfristiga skulder		0	3 963 894
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	7 890 144	3 974 690
Leverantörsskulder		47 166	92 187
Aktuella skatteskulder		2 646	3 466
Övriga skulder	18	66 997	62 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	162 341	142 508
Summa kortfristiga skulder		8 169 294	4 275 489
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 775 700	11 111 115

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-265 326	-235 115
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		210 251	203 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-55 075	-31 558
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 189	-27 063
Förändring av kortfristiga skulder		-24 756	76 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-83 020	17 827
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-446 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-446 250	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-48 440	-48 440
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-48 440	-48 440
Årets kassaflöde		-577 710	-30 613
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 889 310	2 919 923
Likvida medel vid årets slut		2 311 600	2 889 310

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 87 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 under året.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 077 504	1 016 556
Årsavgift bostad el, moms	47 342	33 957
	1 124 846	1 050 513

I föreningens årsavgifter ingår förutom föreningens löpande drift även bostadsrätters kostnader för värme, el, vatten, sophantering, abonnemang för tv, bredband och upplåtelse av parkeringsplats, upplåtelse av garageplats

El IMD debiteras separat.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
El ej moms	-12 972	12 972
Överlåterser och pantavgift	9 623	9 722
Övriga intäker ej moms	5 672	3 520
Erhållna bidrag - Elstöd	0	37 841
	2 323	64 055

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	3 907	9 250
Löpande UH av gemensamma utrymmen	1 050	2 632
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	5 370	9 470
Löpande UH av installationer	28 499	0
Löpande UH, VA/sanitet	5 635	110 932
Löpande UH, värme	0	1 313
Löpande UH, ventilation	4 245	0
Löpande UH hissar	6 901	27 131
Löpande UH av markytor	7 349	2 085
Reparation försäkringsärende	2 981	1 500
	65 937	164 313

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	93 750
Periodiskt underhåll värme och ventilation	87 253	0
	87 253	93 750

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	91 306	67 589
El	102 574	100 870
Uppvärmning	137 072	146 077
Vatten	70 266	45 766
Sophämtning	18 711	17 492
Övriga avgifter	36 136	55 224
Föreningsavgäld	21 084	21 084
Skadegörelse	1 728	0
Fastighetsförsäkringar	20 873	34 038
	499 750	488 140

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	44 348	43 840
Revisionsarvoden	19 250	11 715
Avgifter för juridiska åtgärder	0	18 750
Övriga kostnader	25 705	14 493
	89 303	88 798

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	116 600	104 790
Revisorarvode	-4 000	2 000
Löner och andra ersättningar	0	-400
	112 600	106 390
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	31 027	27 786
	31 027	27 786
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	143 627	134 176

Negativt utfall avseende revisorsarvode härleds till en vändning av tidigare uppbokat arvode, ingen internrevisor har varit utsedd för bokslutsåret.

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 421 000	10 421 000
Årets investeringar, värmecentral	446 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 867 250	10 421 000
Ingående avskrivningar	-2 797 739	-2 594 182
Årets avskrivningar	-210 251	-203 557
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 007 990	-2 797 739
Mark	515 000	515 000
Utgående värde mark	515 000	515 000
Bokfört värde byggnader och mark	8 374 260	8 138 261
Taxeringsvärden byggnader	13 600 000	13 600 000
Taxeringsvärden mark	7 800 000	7 800 000
	21 400 000	21 400 000

Not 10 Andelar

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

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 947	5 155
Skattefordran	3 108	0
	8 055	5 155

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	42 536	32 780
Förutbetalad fastigetsförsäkring	21 490	20 873
Förutbetalt bredband	7 533	7 513
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 750
Upplupen IMD intäkt	9 726	12 972
	81 285	77 888

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	2 100 000	2 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 100 000	2 500 000
Utgående redovisat värde	2 100 000	2 500 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	883 758	926 508
Avsättning	34 000	51 000
Ianspråktagande	-87 253	-93 750
	830 505	883 758

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	11 959 000	11 959 000
	11 959 000	11 959 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

7 890 144 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.

Den totala skulden om fem år beräknas uppgå till 7 647 944.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	7 890 144	3 974 690
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	0	3 963 894
	7 890 144	7 938 584

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek	1,100	2024-02-21		3 926 250
Nordea Hypotek	4,690	2025-08-20	3 963 894	4 012 334
Nordea Hypotek	3,144	2025-02-21	3 926 250	
			7 890 144	7 938 584

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	34 200	32 100
Lagstadgade sociala avgifter	31 467	29 208
Löneavräkning	1 330	1 330
	66 997	62 638

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	27 752	13 120
Förutbetalda hyror och avgifter	83 017	85 682
Övriga upplupna kostnader	51 572	43 706
	162 341	142 508

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Malmö den

Helena Ekblad

Erik Ormegard

Beth Leeb-Lundberg

Sebastian Diskovski

Bojana Hajabacs

Fabio Zinna

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Thaha Osman
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Borevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sorgenfri i Malmö för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sorgenfri i Malmö för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Sorgenfri i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SEBASTIAN DISKOVSKI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 12:13:16



BETH LEEB-LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 16:51:37



HELENA EKBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 13:11:34



FABIO ZINNA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 17:36:46



BOJANA HAJABACS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 15:06:50



ERIK ORMEGARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 09:40:15



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 10:02:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Sorgenfri i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 09:57:41



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.