

Styrelsen för HSB:s Brf Sorgenfri i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	1
2	12
3	4

Totalt 17 st lägenheter

Total lägenhetsyta 1187 kvm

Lägenheternas medelyta 70 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2020 genom poströstning.

Totalt deltog 11 röstberättigade medlemmar (varav två medlemmar närvarade fysiskt).

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Bror Richter
Vice ordförande	Beth Leeb-Lundberg
Sekreterare	Anna Sundell Eklund
Ledamot	Josefin Garpvall Bahary
Ledamot	Lisbeth Berggren
Utsedd av HSB	Ekrem Colakoff/Rosmarie Holm
Suppleant	Ylva Jonasson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Josefin Garpvall Bahary och Lisbeth Berggren samt suppleanten Ylva Jonasson. Medlemmen Anna Sundell Eklund avsäger sig sitt uppdrag. Styrelsen har under året hållit 10 styrelsemöten (därutöver arbetsmöten, budgetmöten, etc.).

MD

Firmatecknare två i förening

Bror Richter, Josefin Garpvall Bahary, Lisbeth Berggren och Beth Leeb-Lundberg, två i förening.

Revisorer

Gunnel Andersson och Tobias Lundkvist samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Gunnel Andersson och Tobias Lundkvist.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Bror Richter

Vicevärd

Bror Richter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Reparation av tvättmaskin i tvättstugan.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen hösten 2019 varvid det framkom att föreningens underhållsplan är rimlig och omfattar det underhåll som fastigheten behöver. Nästa större fastighetsbesiktning äger rum 2023.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen och inga överraskningar har framkommit under året. Det närmsta året planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Inköp och installation av elektrisk grind ut mot Spånehusvägen (februari 2021)

Ny portkod/porttelefon. Portnyckeln ersätts av nyckelbrickor (februari 2021)

Gemensam upphandling av hushållsel med individuell mätning (under 2021)

Planerade åtgärder ska finansieras med likvida medel.

Ekonomi

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

Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt därmed att behålla nuvarande årsavgifter.

Styrelsen reviderar underhållsplanen årligen och tar regelbundet in experthjälp från HSB (t.ex. för fastighetsbesiktning) för att säkerställa en god överblick över fastighetens underhållsbehov på kort, medellång och lång sikt. Föreningen har en god likviditet som täcker de närmsta årens planerade underhåll med marginal för oförutsedda utgifter. Styrelsen arbetar vidare aktivt och engagerat för att hålla föreningens kostnader nere och har därmed lyckats undvika avgiftshöjningar under många år. Utöver detta bidrar föreningens gemensamma upphandling av

bredband och hushållsel (planeras under 2021) till att sänka medlemmarnas fasta kostnader för dessa tjänster. Medlemmarna bidrar vidare själva till ett billigare boende genom ett rullande schema för städning av entré, våningsplan och källare, deltagande i höst- och vårstädning, omdömesgill användning av vatten och andra resurser, källsortering samt god omsorg om gemensamma utrymmen och utrustning.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 140 154 kr. Under året har föreningen amorterat 93 440 kr, vilket ger en återstående löptid på 87 år. Givetvis bidrar de låga räntorna till att hålla föreningens kostnader nere och styrelsen följer noggrant ränteläget. I syfte att begränsa riskerna har föreningen delat upp lånen och bundit dem på olika bindningstider.

Kommentarer till Årets resultat

Omsättningen är något högre 2019 än normalt på grund av att ersättning för tidigare försäkringsskada inkommit.

Extrastämma

En extrastämma hölls den 5 november 2020. Vid stämman bifölls styrelsens motioner om anskaffande av grind samt gemensam upphandling av hushållsel.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation samt styrelsens slutord

År 2020 var ett annorlunda år eftersom covid-19 pandemin påverkade hela samhället och därigenom även bostadsföreningens verksamhet. Styrelsen och enskilda medlemmar lade ner extra tid och resurser på hygienåtgärder, gemensamma aktiviteter i form av vår- och höststädning och annat samkväm ställdes in och styrelsen sammanträdde i huvudsak genom digitala möten. Trots denna yttre turbulens har förvaltningen av fastigheten i huvudsak genomförts som vanligt och föreningen är fortsatt stabil. Enbart mindre underhållsarbeten har genomförts, styrelsen har haft arbetsro och granngemenskapen i fastigheten har varit positiv. Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 21 medlemmar (21 föregående år). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Styrelsen ordnar sociala sammankomster för medlemmarna under året, t.ex. gemensamma restaurangbesök/middagar i samband med höst- och vårstädning. (Dessa utgick dock under 2020 för att minska risken för smittspridning under covid-19-pandemin.) Föreningen har sedan tidigare gemensamt upphandlat bredband (100 Mbit/s ingår i bostadsrättens månadsavgift) och har även röstat igenom gemensam upphandling av hushållsel för att på så sätt sänka de enskilda medlemmarnas kostnader. Styrelsen administrerar dessutom ett gemensamt verktygsförråd med t.ex. bormaskin, varmluftpistol och slipmaskin som alla medlemmar kan utnyttja vid behov. Vidare arbetar styrelsen systematiskt med allmänna dataskyddsförordningen GDPR i hanteringen av personuppgifter.

Det allmänna intrycket är att fastigheten är i gott skick och medlemmarna hjälps åt för att vårda egendomen, t.ex. genom ett rullande städschema för gemensamma utrymmen samt gemensamma städdagar. Detta, i kombination med låga räntor, gör att föreningens omkostnader är relativt låga

och våra finanser är stabila. Föreningen har fina nyckeltal, ett bra kassaflöde och likvida medel som gott och väl motsvarar planerat underhåll under de kommande åren.

Ytterligare en god indikator på föreningens stabila ekonomi är att fastighetsvärdet med god marginal överstiger föreningens lån.

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

Styrelsen vill därutöver tacka medlemmarna för förtroendet att leda Brf Sorgenfris verksamhet och ser med tillförsikt på verksamhetsåret 2021!

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	995	1 151	1 007	1 009	1 027
Rörelsens kostnader	-742	-1 045	-863	-988	-943
Finansiella poster, netto	-59	-60	-62	-59	-143
Årets resultat	194	46	82	-38	-39
Likvida medel & fin placeringar	2 785	2 492	2 342	2 175	2 091
Skulder till kreditinstitut	8 140	8 234	8 327	8 420	8 514
Fond för yttre underhåll	939	848	806	697	737
Balansomslutning	11 576	11 479	11 530	11 587	11 698
Fastigheternas taxeringsvärde	17 800	17 800	15 400	15 400	15 400
Soliditet %	28	27	26	25	25
Räntekostnad kr/kvm	61	66	64	60	129
Låneskuld kr/kvm	6 858	6 936	7 015	7 093	7 173
Avgift kr/kvm	831	831	831	831	862

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 222 005	0	848 194	948 989	46 238	3 065 426
Avsättning år 2020 yttre fond			91 000	-91 000		0
Disposition av föregående års resultat:				46 238	-46 238	0
Årets resultat					194 122	194 122
Belopp vid årets utgång	1 222 005	0	939 194	904 227	194 122	3 259 548

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	904 227
årets vinst	194 122
	1 098 349
disponeras så att i ny räkning överföres	1 098 349
	1 098 349

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

MD

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	986 952	986 952
Övriga intäkter	3	8 310	164 087
		995 262	1 151 039
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-31 327	-270 126
Planerat underhåll	5	0	-49 250
Fastighetsavgift/skatt		-24 293	-23 409
Driftskostnader	6	-284 039	-300 995
Övriga kostnader	7	-65 734	-64 051
Personalkostnader	8	-133 242	-133 854
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-203 558	-203 558
		-742 193	-1 045 243
Rörelseresultat		253 069	105 796
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 050	18 384
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 996	-77 942
		-58 946	-59 558
Årets resultat		194 122	46 238

MD

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	8 748 932	8 952 490
		8 748 932	8 952 490
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 749 432	8 952 990
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		848	60
Avräkningskonto HSB Malmö		184 833	242 457
Övriga fordringar	11	1 615	905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	39 552	32 912
		226 848	276 334
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	2 600 000	2 250 000
		2 600 000	2 250 000
Summa omsättningstillgångar		2 826 848	2 526 334
SUMMA TILLGÅNGAR		11 576 280	11 479 324

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 222 005	1 222 005
Fond för yttre underhåll	14	939 194	848 194
		2 161 199	2 070 199
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		904 227	948 989
Årets resultat		194 122	46 238
		1 098 349	995 227
Summa eget kapital		3 259 548	3 065 426
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	3 982 500	3 982 500
Summa långfristiga skulder		3 982 500	3 982 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	4 157 654	4 251 094
Leverantörsskulder		13 023	13 144
Aktuella skatteskulder		1 384	967
Övriga skulder	18	52 587	50 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	109 584	115 210
Summa kortfristiga skulder		4 334 232	4 431 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 576 280	11 479 324

MD

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		194 122	46 238
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		203 558	203 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		397 680	249 796
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 138	-2 833
Förändring av kortfristiga skulder		-3 726	-3 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten		385 816	243 612
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-93 440	-93 440
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-93 440	-93 440
Årets kassaflöde		292 376	150 172
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 492 457	2 342 285
Likvida medel vid årets slut		2 784 833	2 492 457

MD

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 88 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,95 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2020.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	986 952	986 952
	986 952	986 952

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	8 310	2 781
Ersättning försäkringsskador	0	161 306
	8 310	164 087

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Löpande underhåll	45	0
Material i löpande underhåll	5 457	11 484
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	6 582
Löpande underhåll tvättutrustning	6 895	4 967
Löpande underhåll Va/sanitet	5 327	27 405
Löpande underhåll ventilation	3 438	0
Löpande underhåll el	0	19 886
Löpande underhåll av hissar	1 025	11 314
Löpande underhåll av markytor	9 140	24 693
Skadegörelse	0	4 731
Försäkringsskador	0	159 064
	31 327	270 126

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	49 250
	0	49 250

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	6 190	10 988
El	44 448	54 776
Uppvärmning	101 699	106 611
Vatten	38 017	36 754
Sophämtning	20 402	18 281
Övriga avgifter	52 199	52 501
Föreningsavgäld	21 084	21 084
	284 039	300 995

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	35 122	34 979
Revisionsarvoden	8 775	8 100
Övriga kostnader	21 837	20 972
	65 734	64 051

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	96 100	93 000
Revisorarvode	0	2 000
Löner och andra ersättningar	18 920	20 600
	115 020	115 600
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	18 222	18 254
	18 222	18 254
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	133 242	133 854

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 421 000	10 421 000
Årets investeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 421 000	10 421 000
Ingående avskrivningar	-1 983 510	-1 779 952
Årets avskrivningar	-203 558	-203 558
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 187 068	-1 983 510
Mark	515 000	515 000
Utgående värde mark	515 000	515 000
Bokfört värde byggnader och mark	8 748 932	8 952 490
Taxeringsvärden byggnader	10 400 000	10 400 000
Taxeringsvärden mark	7 400 000	7 400 000
	17 800 000	17 800 000

Not 10 Andelar

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

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1 615	905
	1 615	905

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 695	3 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 857	29 872
	39 552	32 912

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	2 600 000	2 250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 600 000	2 250 000
Utgående redovisat värde	2 600 000	2 250 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	848 194	806 444
Avsättning	91 000	91 000
Ianspråktagande		-49 250
	939 194	848 194

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	11 959 000	11 959 000
	11 959 000	11 959 000

MD

Not 16 Skulder till kreditinstitut

4 157 654 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 93 440 kr

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	4 157 654	4 251 094
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	3 982 500	3 982 500
	8 140 154	8 233 594

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	0,97	2022-02-16	3 982 500	4 027 500
Nordea Hypotek	0,45	2021-09-15	4 157 654	4 206 094
			8 140 154	8 233 594

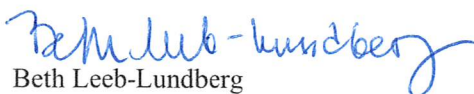
Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	34 131	33 480
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	18 456	17 503
	52 587	50 983

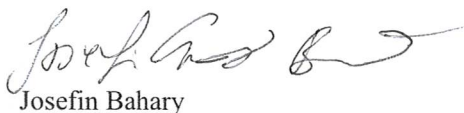
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

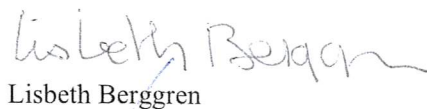
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	5 782	6 090
Förutbetalda hyror och avgifter	73 439	73 995
Övriga upplupna kostnader	30 363	35 125
	109 584	115 210

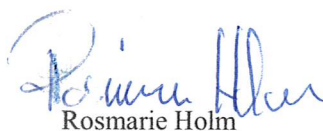
Malmö den 19/5-2021


Beth Leeb-Lundberg


Anna Sundell Eklund


Josefin Bahary

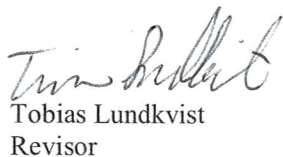

Lisbeth Berggren

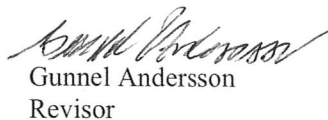

Rosmarie Holm

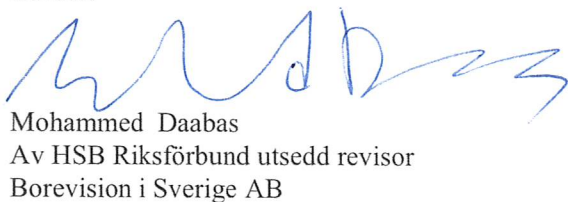

Bror Richter
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats

20/5-2021


Tobias Lundkvist
Revisor


Gunnel Andersson
Revisor


Mohammed Daabas
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

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sorgenfri i Malmö för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sorgenfri i Malmö för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

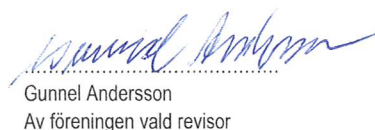
Malmö den 20/5 2021



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Tobias Lundkvist
Av föreningen vald revisor



Gunnel Andersson
Av föreningen vald revisor