



ÅRSREDOVISNING

1/1 2018 – 31/12 2018

**HSB BRF
SOFIEHOLM
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening HSB Bostadsrättsförening Sofieholm i Malmö

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 6 maj 2019, kl. 19.00.

Lokal: Europaporten, Stadiongatan, Malmö

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid stämman
6. Fastställande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
8. Val av minst 2 rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisorer och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av Fritidskommitté
24. Val av Kanal 10
25. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
26. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen (4 motioner)
27. Föreningsstämmans avslutande



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Sofieholm i Malmö

Org nr 746001-0734

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

föreningens 47:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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.

Föreningen har sitt säte i Malmö

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 lägenheter fördelar sig enligt följande:

Föreningens 573 st bostäder fördelar sig enligt följande:	18 st	1 r o k
	213 st	2 r o k
	306 st	3 r o k
	36 st	4 r o k
	573 st	

Föreningens byggnader färdigställdes år 1972 - 1973

Total lägenhetsyta 40.539 kvm samt total lokalyta 1.996 kvm.

Medellägenhetsyta 70,7 kvm.

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

Omläggning av tak på låghusen. 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.

PLA



Nya rabatter har utförts vid garageinfallen 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.

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.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den måndagen den 23 april 2018 kl. 19.00 på Europaporten, Stadiongatan i Malmö.

Närvarande var 63 röstberättigade medlemmar.

Reda



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	Ronny Sjöholm
Suppleant	Per Osberg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Birgitta Weber och Per-Håkan Nilsson samt suppleanten Per Osberg. 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 Sven Ekström.

Kanal 10

Robert Nilsson har skött aktuell löpande information.

Fritidskommitté

Styrelsen har 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.

Förstärkning av mobiltäckning för nödnummer 112 i garage 2018.

Takplåtar på höghus i norrläge har tvättats våren 2018.

PEA



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.

Burg 1 december 2018

Gemensamma aktiviteter med Henriksdal och Lindeborg

Studiecirklar ABF våren och hösten 2018.

4 informationsmöte – digitalisering Kabel - TV

Gemensamma aktiviteter med Lindeborg

Arlövsrevyn februari 2018

Ullared 13 mars 2018

Österlen 21 april 2018

Heiligenhafen 5 maj 2018

Ullared 15 oktober 2018

Malmö Live julstämning 14 december 2018

Väsentliga avtal

Tomträttsavgäld

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

Bredband

Nytt bredbandsavtal har tecknats med Bahnhof from 1 juni 2018.

Upphandling har gjorts gemensamt med brf Henriksdal och brf Lindeborg.

Kabel – TV

Nytt avtal har tecknats med Sydantenn startdatum 1 januari 2018.

Upphandling har gjorts gemensamt med brf Henriksdal och brf Lindeborg.

Medlemsinformation

Under året har 44 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 703 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 ställning och resultat

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 925 000	0	13 738 982	11 066 439	4 224 106
Resultatdisponering under året				4 224 106	-4 224 106
lanspråkstagande 2018 av yttre fond			-770 359	770 359	
Avsättning år 2018 yttre fond			5 473 000	-5 473 000	
Årets resultat					4 218 905
Belopp vid årets slut	2 925 000	0	18 441 623	10 587 904	4 218 905

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	30 925	30 251	28 411	27 710	36 564
Rörelsens kostnader	-25 546	-24 652	-24 609	-24 737	-31 287
Finansiella poster, netto	-1 162	-1 375	-1 387	-1 476	-2 711
Årets resultat	4 219	4 224	2 415	1 497	2 566
Likvida medel & fin. placeringar	23 204	19 120	13 663	17 035	13 865
Skulder till kreditinstitut	61 582	62 337	63 100	63 762	64 524
Fond för yttre underhåll	18 441	13 739	9 904	9 009	10 023
Balansomslutning	103 963	100 267	96 293	94 889	94 289
Fastighetens taxeringsvärde	350 588	350 588	350 588	301 235	301 235
Soliditet %	35%	32%	29%	27%	25%
Räntekostnad kr/kvm	31	34	36	39	71
Låneskuld kr/kvm	1 519	1 538	1 557	1 573	1 592
Avgift kr/kvm	647	636	622	611	801

264

**Förslag till resultatdisposition**

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	10 587 904
Årets resultat	4 218 905
Summa till stämmans förfogande	14 806 808

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	14 806 808
-------------------------	------------

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.



HSB Brf Sofieholm i Malmö

Resultaträkning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
-----------------	--------------------------	--------------------------

Nettoomsättning

Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	30 328 652	30 042 691
Övriga intäkter	Not 2	596 761	208 662
Summa Nettoomsättning		30 925 413	30 251 353

Fastighetskostnader

Drift	Not 3	-15 474 114	-14 882 993
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-349 942	-342 028
Löpande underhåll	Not 5	-1 669 044	-2 020 061
Periodiskt underhåll	Not 6	-770 359	-280 313
Övriga externa kostnader	Not 7	-1 211 687	-1 155 754
Fastighetsskatt/avgift		-868 051	-831 515
Tomträttsavgäld	Not 8	-2 126 850	-2 126 850
Avskrivningar	Not 9	-3 074 879	-3 012 664
Summa fastighetskostnader		-25 544 926	-24 652 177

Rörelseresultat	5 380 487	5 599 176
------------------------	------------------	------------------

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter	110 898	67 940
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 272 480	-1 443 010
Summa finansiella poster	-1 161 583	-1 375 070

Årets resultat	4 218 905	4 224 106
-----------------------	------------------	------------------

Tilläggsupplysning

Årets resultat	4 218 905	4 224 106
Avsättning underhållsfond	-5 473 000	-4 115 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	770 359	280 313
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-4 702 641	-3 834 688

Underskott	-483 736	389 419
-------------------	-----------------	----------------

PSS



HSB Brf Sofieholm i Malmö

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 10 64 307 286 64 415 660

Markanläggningar

Not 11 13 150 134 13 901 034

77 457 419 78 316 694

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 12 218 700 218 700

218 700 218 700

Summa anläggningstillgångar

77 676 119 78 535 394

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

25 436 40 066

Avräkningskonto HSB Malmö

5 054 108 5 969 636

Övriga fordringar

Not 13 3 647 3 646

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 3 046 513 2 567 866

8 129 704 8 581 214

Kortfristiga placeringar

Not 15 18 150 000 13 150 000

Kassa och bank

Kassa och Bank

7 235 0

7 235 0

Summa omsättningstillgångar

26 286 939 21 731 214

Summa tillgångar

103 963 058 100 266 608



HSB Brf Sofieholm i Malmö

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 925 000	2 925 000
Fond för yttre underhåll	18 441 623	13 738 982
	<u>21 366 623</u>	<u>16 663 982</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 587 904	11 066 439
Årets resultat	4 218 905	4 224 106
	<u>14 806 808</u>	<u>15 290 545</u>
Summa eget kapital	<u>36 173 431</u>	<u>31 954 526</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 47 546 331	61 573 728
	<u>47 546 331</u>	<u>61 573 728</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 14 036 144	763 373
Leverantörsskulder	1 912 312	1 792 992
Aktuell skatteskuld	70 606	71 409
Fond för inre underhåll	642 214	726 526
Övriga skulder	Not 19 154 273	145 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 3 427 747	3 238 476
	<u>20 243 296</u>	<u>6 738 353</u>
Summa skulder	<u>67 789 627</u>	<u>68 312 081</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>103 963 058</u>	<u>100 266 608</u>

Pkt

**HSB Brf Sofieholm i Malmö**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 218 905	4 224 106
Avskrivningar	3 074 879	3 012 664
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	7 293 784	7 236 770
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-464 018	-1 286 301
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	97 484	513 114
Kassaflöde från löpande verksamhet	-366 534	6 463 583
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 390 917	-243 473
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 390 917	-243 473
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-754 626	-763 476
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-754 626	-763 476
Årets kassaflöde	4 091 707	5 456 634
Likvida medel vid årets början	19 119 636	13 663 002
Likvida medel vid årets slut	23 211 343	19 119 636



HSB Brf Sofieholm i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 74 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 2,0 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

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

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och lanspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 41 526 450 kr (föregående år 41526 450 kr)

peka



HSB Brf Sofieholm i Malmö

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter bostäder	26 255 235	25 742 509
Årsavgifter lokaler	124 044	121 494
Hyresintäkter	2 874 075	2 829 725
Årsavgift el	1 075 298	1 348 963
Summa	30 328 652	30 042 691
Not 2 Övriga intäkter		
Övriga intäkter	596 761	208 662
Not 3 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	4 171 209	3 937 591
EI	3 290 707	3 115 393
Uppvärmning	3 999 867	3 861 444
Vatten	1 415 429	1 354 290
Sophämtning	643 823	631 686
Övriga avgifter	1 953 079	1 982 589
Summa	15 474 114	14 882 993
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	168 214	166 054
Revisorsarvode	27 060	27 060
Löner och andra ersättningar	36 830	33 561
Summa	232 104	226 675
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	51 382	48 132
Övriga kostnader anställda	8 550	10 840
Summa	59 932	58 972
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	57 906	56 381
Summa	57 906	56 381
Totalt	349 942	342 028
Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0	0



HSB Brf Sofieholm i Malmö

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 5 Löpande underhåll		
Material i löpande underhåll	14 380	17 930
Löpande underhåll av bostäder	12 150	48 651
Löpande underhåll av lokaler	7 541	7 474
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	139 373	140 900
Löpande underhåll tvättutrustning	115 433	148 210
Löpande underhåll av installationer	10 689	3 569
Löpande underhåll Va/sanitet	299 175	229 427
Löpande underhåll värme	48 936	179 547
Löpande underhåll ventilation	40 364	34 048
Löpande underhåll el	36 868	91 048
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	42 369	64 978
Löpande underhåll hissar	217 224	186 552
Löpande underhåll markytor	232 027	225 075
Löpande underhåll garage och p-platser	200 584	124 971
Skadegörelse	0	56 362
Försäkringsskador	251 930	461 319
Summa	1 669 044	2 020 061
Not 6 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll tvättutrustning	263 255	51 133
Periodiskt underhåll va/sanitet	250 000	16 940
Periodiskt underhåll el	62 479	42 100
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	194 625	0
Periodiskt underhåll markytor	0	170 140
Summa	770 359	280 313
Not 7 Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	424 791	481 433
Revisionsarvoden	22 725	22 163
Övriga externa kostnader	764 171	652 158
Summa	1 211 687	1 155 754
Not 8 Tomträttsavgäld		
Tomträttsavgäld	2 126 850	2 126 850
Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2027-01-01		
Not 9 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	2 323 979	2 261 764
Markanläggningar	750 900	750 900
Summa	3 074 879	3 012 664



HSB Brf Sofieholm i Malmö

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	116 366 360	114 813 198
Omklassificering, solceller, hiss	2 040 293	1 553 162
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 581 965	116 366 360
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-51 950 699	-49 688 936
Årets avskrivningar	-2 323 979	-2 261 763
Utgående avskrivningar	-54 274 678	-51 950 699
Bokfört värde Byggnader	64 307 286	64 415 660
Bokfört värde Byggnader	64 307 286	64 415 660
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	247 000 000	247 000 000
Byggnad - lokaler	10 193 000	10 193 000
	257 193 000	257 193 000
Mark - bostäder	91 000 000	91 000 000
Mark - lokaler	2 395 000	2 395 000
	93 395 000	93 395 000
Taxeringsvärde totalt	350 588 000	350 588 000
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	22 527 000	22 527 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 527 000	22 527 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 625 966	-7 875 066
Årets avskrivningar	-750 900	-750 900
Utgående avskrivningar	-9 376 866	-8 625 966
Bokfört värde	13 150 134	13 901 034
Not 12 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
Övriga långfristiga värdepapperinnehav m.m.	218 000	218 000
	218 700	218 700

Pella



HSB Brf Sofieholm i Malmö

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		3 647	3 646		
		3 647	3 646		
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna ränteintäkter		21 599	11 257		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 024 914	2 556 609		
		3 046 513	2 567 866		
Not 15 Kortfristiga placeringar					
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.		18 150 000	13 150 000		
Not 16 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 925 000	0	13 738 982	11 066 439	4 224 106
Resultatdisponering under året				4 224 106	-4 224 106
Anspråkstagande 2018 av yttre fond			-770 359	770 359	
Avsättning år 2018 yttre fond			5 473 000	-5 473 000	
Årets resultat					4 218 905
Belopp vid årets slut	2 925 000	0	18 441 623	10 587 904	4 218 905
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	
Nordea Hypotek	39788828531	0,70%	2020-04-15	9 674 377	256 276
Nordea Hypotek	39788828558	0,70%	2020-04-15	17 109 635	150 000
Stadshypotek	758974	4,32%	2020-12-01	676 774	66 468
Stadshypotek	763936	4,67%	2020-12-01	18 524 583	99 904
Stadshypotek	777481	5,09%	2021-03-01	2 185 334	51 724
				48 170 703	624 372
Långfristig del av skuld är 47 546 331					
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					45 048 843
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					2,04%
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.					
Eventualförpliktelser och ställda säkerheter		2018-12-31	2017-12-31		
Ställda säkerheter		89 281 000	89 281 000		



HSB Brf Sofieholm i Malmö

Noter					2018-12-31	2017-12-31
Not 18	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788863345	0,44%	2019-10-02	11 052 314	35 000
	Nordea Hypotek	39788740510	0,80%	2019-11-13	2 359 458	104 000
					13 411 772	139 000
	Summa kortfristiga skulder					14 036 144
Not 19	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				42 341	41 902
	Arbetsgivaravgifter				28 061	27 498
	Mervärdesskatt				74 614	71 044
	Depositioner				9 257	5 134
					154 273	145 578
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				66 913	42 186
	Övriga upplupna kostnader				1 202 208	911 938
	Förutbetalda hyror och avgifter				2 158 626	2 284 352
					3 427 747	3 238 476

Malmö 27/3 - 2019
Birgitta Weber
Cerne Jönsson
Per Håkan Nilsson
Magnus Lovgren
Monica NilssonVår revisionsberättelse har 27/3 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning
Tore Liljedahl
Av föreningen vald revisor
Per-Erik Gillberg
Bo Revision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Jan Persson
Av föreningen 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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Reda

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

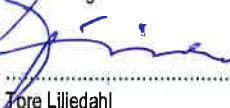
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 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 27/3 2019


Per-Erik Gillberg
Bor Revision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Jan Persson
Av föreningen vald revisor


Tore Liljedahl