



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF
HENRIKSDAL
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Henriksdal kallas härmed till
Ordinarie föreningsstämma **tisdagen den 9 juni 2020 kl. 19.00**

Lokal: Europaporten, Stadiongatan Malmö.

STYRELSEN

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse behörigen skett
10. Styrelsens årsredovisning
11. Revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
15. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
16. Beslut om utökning av styrelsen. Ledamot och/eller suppleant
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
18. Presentation av HSB ledamot
19. Val av revisorer och suppleant
20. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
21. Val av fritidskommitté
22. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB.
23. 2 st. Motioner
24. Avslutning

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna

Henriksdal 1 (Sufflörgatan 1-23) Producenten 1 (Producentgatan 1-23) vilka innehåller 412 st lägenheter och 4 st lokal.

I fastigheten finns 8 bostadshus med tillsammans 24 trapphus

Antal garageplatser som hyrs ut uppgår till 266 st och p-platser som hyrs ut uppgår till 188 st.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningens 412 st bostäder fördelar sig enligt följande:	12st	1 r o k
	152 st	2 r o k
	224 st	3 r o k
	24st	4 r o k
Lokaler i föreningen	4 st.	243 kvm totalt.

Föreningens byggnad/er färdigställdes år 1972.

Total lägenhetsyta 29 226 kvm samt total lokalyta 58 kvm.

Medellägenhetsyta 70,7 kvm.

Föreningen är försäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2019, på Europaporten Stadiongatan. Närvarande var 73 st. röstberättigade medlemmar. Varav 2 fullmakter.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Kay Wellendorph
Sekreterare	Ronny Petersson
Ledamot	Anita Smedjeback
Ledamot	Tina Viking
Utsedd av HSB	Per Höglund
Suppleant	Lars-Göran Persson
Suppleant	Sead Delizaimovic

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Tina Viking och Anita Smedjeback. Samt suppleant Lars-Göran Persson
Revisorer, revisorsuppleant, fritidskommittén samt valberedningen, avgår varje stämma
Styrelsen har under året hållit 10 st. styrelsemöte samt 1 extra styrelsemöte.

Firmatecknare, två i förening

Kay Wellendorp, Ronny Petersson, Anita Smedjeback och Tina Viking. Vad gäller fakturer så är det dubbel attest av Ronny Petersson och Kay Wellendorph

Revisorer

Lena Andersson och William Rasmussen
Suppleant Göran Svensson
Samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Mats Ahlden (Ordförande), Lars-Inge Lundberg, Alf Olsson samt Susanne Norrman

Fritidskommitté

Kristina Friberg, Ingrid Ahrberg och Lisbeth Wettermyr

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Kay Wellendorph och Ronny Petersson
Ersättare: Anita Smedjeback och Tina Viking

Vicevärd

Har varit Ronny Feuk som tekniskt ansvarig
Samt Marie Caapsgård administrativ vicevärd

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Vid årets slut var medlemsantalet 510 st.

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.

Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 28 st.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhållsplan

Enligt Underhållsplanen REPAP som har uppdaterats 2019 genom HSB Malmö.

Efter ombyggnad har våra tvätthallar åter öppnats utan restriktioner.

Installation av laddstolpar har gjorts. 22 st. i utegarage och 6 st. på parkeringsplatser. Därutöver har det förberetts för ytterligare laddplatser på parkeringarna.

Det har visats intresse för laddning av bilar dock är det i nuläget ingen boende som är kopplat till någon laddstation.

Projekteringen för utbyte av hissar har påbörjats.

Årets löpande underhåll

VVS Se under not i handlingarna

Tvättutrustning

Hissar

Garage och p platser

El-arbete

Värmepumpar

Parkerings automater

Avloppsspolning/Reparationer

Aktiviteter

Se bilaga. Kommer från fritidskommiten.

Årsavgifter

Höjning av årsavgiften blev 2019 01 - 01 blev oförändrad.

Höjning av hyra för garage, mc och p-platser sker årligen med 2 % enligt upprättade avtal.

Avsägelse lägenheter

Förelåg inga.

Årlig stadgeenlig besiktning

Årlig stadgeenlig besiktning genomfördes enligt protokoll 2019-08-30

Närvarande var Kay Wellendorph, Ronny Petersson, Lars-Göran Persson, Tina Viking, Per Höglund HSB ledamot samt vicevärd Ronny Feuk och Marie Caapsgård administrativ vicevärd.

Då inga väsentliga brister fanns, utan föreningen kan följa underhållsplanen.

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Åtgärder enligt underhållsplanen.

Styrelsen har planerat att byta alla dörrar i tvättstugor och torkrum och i samband med detta installera elektronisk tvättstugebokning.

Hissbyte har påbörjats och har inför stämman är 6 st. hissar på Producentgatan färdigställda enligt plan. Sufflörgatans hissar påbörjas vecka 21 för 7-9-11 och vecka 34 för 1-3-5

Byte av tvättutrustning vid behov.

Ekonomi

Föreningen har långsiktig planering för beslutade och kommande insatser.

Årsavgifter

Årsavgiften höjs inte 2020-01-01 med anledning av föreningens goda ekonomi enligt beslut i styrelsen.

Tomträttsavgäld

Avtalet gäller t o m 2026 12 31.

Ekonomisk ställning och resultat

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

Styrelsens slutord

Som framgår av den ekonomiska redovisningen står vi starka för att möta framtidens åtagande. Det är också styrelsens ambition att även i fortsättningen arbeta intensivt med ekonomin och i samförstånd med medlemmarna ha kontroll över utvecklingen. Detta innebär att delaktighet från medlemmarna i vårt arbete är av mycket stor vikt. Det är endast vi medlemmar och brukare av gemensamma resurser som kan skapa förutsättningar till en god ekonomi genom sparsamhet och aktsamhet med de gemensamma resurserna som t.ex. miljö och energi.

Styrelsen tackar medlemmarna för det förtroende som visats oss under verksamhetsåret samt ett tack till anställda för gjorda insatser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	21 474	21 346	21 733	19 756	19 376
Rörelsens kostnader	-19 105	-17 530	-16 893	-16 577	-15 793
Finansiella poster, netto	-85	-112	-157	-427	-591
Årets resultat	2 284	3 704	4 983	2 752	2 992
Likvida medel & fin placeringar	13 963	10 984	7 581	6 295	5 960
Skulder till kreditinstitut	15 684	16 093	18 502	22 158	26 644
Fond för yttre underhåll	18 754	18 549	16 811	15 387	15 475
Balansomslutning	72 360	71 648	68 152	68 463	68 720
Fastigheternas taxeringsvärde	318 856	246 287	246 287	246 287	211 142
Soliditet %	72	70	67	60	56
Räntekostnad kr/kvm	5	5	6	15	21
Låneskuld kr/kvm	536	551	633	758	911
Avgift kr/kvm	640	640	640	627	614

Du

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 940 600	18 548 499	25 610 278	3 703 784	49 803 161
Avsättning år 2019 yttre fond	0	2 500 000	-2 500 000		0
Ianspråktagande av yttre fond	0	-2 294 185	2 294 185	0	0
Disposition av föregående års resultat:			3 703 784	-3 703 784	0
Årets resultat				2 283 995	2 283 995
Belopp vid årets utgång	1 940 600	18 754 314	29 108 247	2 283 995	52 087 156

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	29 108 246
årets vinst	2 283 995
	31 392 241
disponeras så att	
i ny räkning överföres	31 392 241
	31 392 241

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

AM

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	20 787 986	20 764 954
Övriga intäkter	3	686 113	581 083
		21 474 099	21 346 037
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 244 257	-1 381 145
Planerat underhåll	5	-2 294 185	-554 731
Fastighetsavgift/skatt		-605 884	-583 714
Driftskostnader	6	-11 324 469	-11 324 897
Övriga kostnader	7	-1 003 148	-1 063 021
Personalkostnader	8	-368 832	-330 538
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 264 454	-2 291 943
		-19 105 229	-17 529 989
Rörelseresultat		2 368 870	3 816 048
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 133	36 113
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 007	-148 379
		-84 874	-112 266
Årets resultat		2 283 995	3 703 784

DM

Y
W

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	55 446 467	58 260 697
Pågående nyanläggningar och förskott	10	833 063	0
		56 279 530	58 260 697
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	145 050	145 050
		145 050	145 050
Summa anläggningstillgångar		56 424 580	58 405 747
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 927	15 050
Avräkningskonto HSB Malmö		6 962 388	6 982 288
Aktuella skattefordringar		0	6 744
Övriga fordringar	12	64 852	4 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 900 569	2 232 505
		8 934 736	9 240 763
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	7 000 000	4 000 000
		7 000 000	4 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
		509	1 909
Summa omsättningstillgångar		15 935 245	13 242 672
SUMMA TILLGÅNGAR		72 359 825	71 648 419

DM
JA

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 940 600	1 940 600
Fond för yttre underhåll	15	18 754 314	18 548 499
		20 694 914	20 489 099
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		29 108 246	25 610 278
Årets resultat		2 283 995	3 703 784
		31 392 241	29 314 062
Summa eget kapital		52 087 155	49 803 161
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	8 648 151	5 801 944
Summa långfristiga skulder		8 648 151	5 801 944
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	7 035 772	10 291 038
Leverantörsskulder		1 441 591	2 747 788
Aktuella skatteskulder		15 426	0
Övriga skulder	19	460 893	494 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 670 837	2 509 831
Summa kortfristiga skulder		11 624 519	16 043 314
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 359 825	71 648 419

DM
J.M.

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 283 995	3 703 784
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 264 454	2 291 943
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		4 548 449	5 995 727
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		286 669	-379 484
Förändring av kortfristiga skulder		-1 164 071	2 201 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 671 047	7 817 573
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-283 287	-2 005 209
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-283 287	-2 005 209
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-409 059	-2 409 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-409 059	-2 409 004
Årets kassaflöde		2 978 701	3 403 360
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		10 984 197	7 580 837
Likvida medel vid årets slut		13 962 898	10 984 197

DM

at

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 74 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 1,76 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 13 708 429 kr (fg år 13 708 429 kr)

DM
UM

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	18 697 056	18 697 056
Hysesintäkter	1 358 385	1 352 074
El, ej momsreg	732 545	715 824
	20 787 986	20 764 954

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	461 123	427 491
Ersättning försäkringsskador	224 990	153 592
	686 113	581 083

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Löpande underhåll av hissar	12 431	0
Material i löpande underhåll	13 335	6 400
Löpande underhåll av lokaler	625	0
Löpande underhåll av bostäder	22 458	29 825
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	65 507	34 028
Löpande underhåll tvättutrustning	66 305	57 243
Löpande underhåll av installationer	14 848	1 965
Löpande underhåll Va/sanitet	99 577	399 629
Löpande underhåll värme	14 169	10 500
Löpande underhåll ventilation	49 181	2 198
Löpande underhåll el	57 711	63 069
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	48 183	60 261
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	192 418	59 312
Löpande underhåll av markytor	152 584	176 404
Löpande underhåll av garage och p-platser	20 011	39 158
Försäkringsskador	414 914	440 884
Skadegörelse	0	269
	1 244 257	1 381 145

Wh

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll tvättutrustning	165 496	235 884
Periodiskt underhåll va/sanitet	17 689	15 222
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	84 750
Periodiskt underhåll markytor	0	120 000
Periodiskt underhåll garage och p-plats	1 216 000	0
Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	0	98 875
Periodiskt underhåll installationer	895 000	0
	2 294 185	554 731

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 958 888	2 948 875
El	2 344 591	2 053 253
Uppvärmning	2 090 944	2 273 660
Vatten	1 053 205	896 595
Sophämtning	314 664	345 644
Övriga avgifter	1 100 877	1 345 570
Tomträttsavgäld	1 461 300	1 461 300
	11 324 469	11 324 897

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	355 004	345 843
Revisionsarvoden	23 500	22 725
Energideklaration	0	62 500
Övriga kostnader	624 644	631 953
	1 003 148	1 063 021

DM

L
WA

HSB Brf Henriksdal i Malmö
Org.nr 746001-0726

Not 8 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	188 000	164 458
Revisionsarvode	36 800	35 000
Löner och andra ersättningar	71 182	64 584
	295 982	264 042

Sociala kostnader

Sociala kostnader	72 850	66 496
	72 850	66 496

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	368 832	330 538
--	----------------	----------------

Du
W

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	106 111 912	104 106 703
Årets investeringar, solceller	0	2 005 209
Reducering av solceller pga bidrag	-549 776	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 562 136	106 111 912
Ingående avskrivningar	-47 851 215	-45 559 272
Årets avskrivningar	-2 264 454	-2 291 943
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 115 669	-47 851 215
Bokfört värde byggnader och mark	55 446 467	58 260 697
Taxeringsvärden byggnader	231 856 000	181 287 000
Taxeringsvärden mark	87 000 000	65 000 000
	318 856 000	246 287 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	833 063	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	833 063	0
Utgående redovisat värde	833 063	0

Pågående byggnation avser hissar vilket beräknas kosta ungefär 24 milj kr och beräknas färdigställas hösten 2020

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	200	200
Andel i den ekonomiska föreningen	144 350	144 350
	145 050	145 050

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	64 852	4 176
	64 852	4 176

DU
Y
WV

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	8 932	4 656
Upplupen intäkt el	294 888	290 111
Förutbetald tomträttsavgäld	730 650	730 650
Förutbetald fastighetsförsäkring	354 121	327 891
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	324 978	802 197
Upplupen intäkt försäkring	187 000	77 000
	1 900 569	2 232 505

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	7 000 000	4 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 000 000	4 000 000
Utgående redovisat värde	7 000 000	4 000 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	18 548 499	16 811 230
Avsättning	2 500 000	2 292 000
Ianspråktagande	-2 294 185	-554 731
	18 754 314	18 548 499

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	40 484 000	40 484 000
	40 484 000	40 484 000

DM
e
um

Not 17 Skulder till kreditinstitut

8 648 151 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 409 059 kr. Beräknad skuld om fem år är 13 638 628 kronor.

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	7 035 772	10 291 038
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	8 648 151	5 801 944
	15 683 923	16 092 982

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek	1,0	2020-10-15	5 801 944	5 932 944
Nordea Hypotek	0,55	2021-09-15	3 279 605	0
Nordea Hypotek	0,96	2021-10-20	3 149 797	3 220 797
Nordea Hypotek	0,65	2020-10-30	1 023 904	1 092 204
Nordea Hypotek	0,8	2021-11-17	2 428 673	2 497 597
Swedbank Hypotek	0,89	2019-03-28		3 349 440
			15 683 923	16 092 982

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	3 478	2 063
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	2 772	1 697
Momsskuld	16 704	21 986
Depositioner och förskott-kortfristiga	10 968	15 889
Fond för inre underhåll	426 429	453 022
	460 351	494 657

Handwritten initials and marks:
 Du
 E
 W

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	18 849	16 752
Förutbetalda hyror och avgifter	1 621 330	1 597 431
Upplupen värmekostnad	314 873	305 654
Upplupen elkostnad	246 719	286 734
Upplupen extern revisor	23 500	22 725
Övriga upplupna kostnader	445 566	280 536
	2 670 837	2 509 832

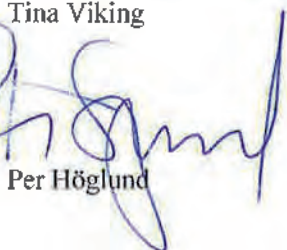
Malmö den 2020-03-30


Kay Wellendorph
Ordförande


Ronny Petersson


Tina Viking


Anita Smedjeback


Per Höglund

Vår revisionsberättelse har lämnats 3/4 2020



Dragan Mitic
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

William Rasmusen
av föreningen utsedd revisor


Lena Andersson
av föreningen utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Henriksdal i Malmö, org.nr. 746001-0726

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Henriksdal i Malmö för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 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.

DM

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 Henriksdal i Malmö för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Malmö den 31/4 2020



Dragan Mitic
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



William Rasmusen
Av föreningen vald revisor



Lena Andersson
Av föreningen vald revisor

Motion till Årsstämma vid HSB Henriksdal, 2020.

Motion: Införande av HSB Kod för Bostadsrättsföreningen.

Syftet med koden är att den ska bidra till en öppen och genomlyst bostadsrättsförening där varje medlem får insyn i verksamheten och möjlighet att påverka . Koden skall också bidra till att bostadsrättsföreningen styrs på ett för medlemmarna så effektivt sätt som möjligt. Koden kompletterar lagstiftning, stadgar och andra regler genom att ange norm för god föreningsstyrning med hög ambitionsnivå.

Bostadsrättsföreningens medlemmar ska kunna känna en trygghet i att den styrs demokratiskt och att verksamheten är stabil och hållbar. Koden är i första hand ett hjälpmedel för styrelse och valberedningen.

För att underlätta användandet av koden finns all information och mallar samlad på hsb.se.

Undertecknade av denna motion föreslår att Årsmötet beslutar om att ”Kod för föreningsstyrning”, ska införas vid BRF Henriksdal och gälla som arbetsmetod för denna. **Se bilaga folder samt handboken styrelsens Arbete.**

Fördelar:

- Styrelsearbetet får en bättre och tydligare struktur.
- Det ger de boende en större insikt i föreningens verksamhet.
- Det ger de boende större delaktighet.
- Det ger de boende större möjlighet att påverka.
- Minimerar riskerna för föreningen i det goda boendet.

Nackdelar:

- Inga.

Bjuda in sakkunnig.

Att ge styrelsen i uppdrag att bjuda in en sakkunnig Person från HSB Malmö som föredragande inför beslutet i denna fråga.

Så att alla medlemmar kan ta del av vad HSB Kod för Bostadsrättsförening är, innan beslutet på stämman.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lars - Inge Lundberg', with a long, sweeping flourish extending to the right.

Lars – Inge Lundberg, lgh. 379.



HSB KOD FÖR BOSTADS- RÄTTSFÖRENINGAR

ETT HJÄLPMEDEL FÖR STYRELSE OCH VALBEREDNING



HSB – där möjligheterna bor

STARKARE TILLSAMMANS

HSB är en av Sveriges största boendeorganisationer. Vi ägs av våra medlemmar och vårt uppdrag är att tillsammans med dem skapa det goda boendet. En grundtanke med HSB är att erbjuda medlemmarna något mer än bara en bostad. HSB har stor kunskap om det arbete som bedrivs i en bostadsrättsförening. HSB ger bostadsrättsföreningarna stöd på många olika sätt. För att sprida kunskap till bostadsrättsföreningarnas styrelser utser den regionala HSB-föreningen en ledamot i bostadsrättsföreningen. På detta sätt bidrar HSB med en kontinuitet i styrelsearbetet och en kunskapsöverföring till nya styrelseledamöter.

BAKGRUND

HSB-stämman 2011 beslutade att det till HSB-stämman 2013 skulle tas fram en HSB kod för bostadsrättsföreningar. Det har sedan tidigare funnits en HSB kod för föreningsstyrning som omfattar HSB-föreningar, HSBs nationella bolag samt HSB Riksförbund, men inte bostadsrättsföreningar.

En av förbundsstyrelsen utsedd arbetsgrupp arbetade fram ett förslag till HSB kod för bostadsrättsföreningar, Koden, som skickades till HSB-föreningarna på remiss och antogs därefter på HSB-stämman i maj 2013.

Det är varje enskild bostadsrättsförening som på sin föreningsstämma beslutar att arbeta enligt Koden.

I samband med att Koden antogs genomfördes även en ändring av HSBs normalstadgar för bostadsrättsförening avseende att styrelsens ordförande ska väljas på föreningsstämman. Frågan diskuterades på HSB-stämman och det fanns fullmäktige som önskade behålla lydelsen i tidigare normalstadgar med hänvisning till att flera bostadsrättsföreningar genomfört stadgeändring och nu skulle behöva göra om proceduren igen. Arbetsgruppen framhöll vikten av att föreningsstämman har inflytande över vem

som väljs till styrelseordförande. Erfarenhetsmässigt väljer många bostadsrättsföreningar redan idag styrelseordförande på föreningsstämman med stöd av lag oaktat den stadgeförmulering som finns.

Även om stadgarna anger att styrelsen ska konstituera sig själv kan föreningsstämman alltid enligt lag välja styrelseordförande. De bostadsrättsföreningar som antagit 2011 års normalstadgar behöver därför inte ändra sina stadgar för att kunna följa Koden.

Det är främst ur en pedagogisk synvinkel som normalstadgarna ändrats för att överensstamma med Koden där det anges att föreningsstämman ska välja ordförande.

HSB kod för bostadsrättsföreningar anger att suppleanter till styrelsen inte ska utses. Det föranleder dock inte någon ändring av normalstadgarna då stadgarna inte anger lägsta antal suppleanter utan endast att de kan vara högst fyra. Stadgelydelsen ger de föreningar som så önskar möjligheten att behålla suppleanter. Om föreningen ska tillämpa HSB kod för bostadsrättsförening får de då förklara för medlemmarna varför.





ETHOS: VÅRA KÄRNVÄRDEN

HSB-organisationen enades 2004 om att all verksamhet ska genomsyras av ett antal grundläggande värderingar, som har kategoriserats i de fem huvudområdena Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan. De inledande bokstäverna bildar tillsammans ordet ETHOS, som står för förtroende.

Engagemang: HSB engagerar sig i det som rör livet, både för den enskilda människan och för samhället. Via engagemang skapas rum för samverkan och medlemsinflytande.

Trygghet: Det vilar en känsla av trygghet i HSB. Tillsammans skapar medlemmarna trygghet. HSB ger utrymme att leva livet på det sätt som passar var och en.

Hållbarhet: Det finns ett långsiktigt tänkande i allverksamhet inom HSB.

Omtanke: HSB gör mer än att bygga och förvalta bostäder. Vi har omtanke om livet i och mellan husen.

Samverkan: All verksamhet i HSB bygger på samverkan människor emellan.

DE KOOPERATIVA PRINCIPERNA

Tusentals företagare och organisationer över hela världen baserar sin verksamhet på ett antal gemensamma, internationella kooperativa principer.

1. Frivilligt och öppet medlemskap
2. Demokratisk medlemskontroll
3. Medlemmarnas ekonomiska deltagande
4. Självständighet och oberoende
5. Utbildning, praktik och information
6. Samarbete mellan kooperativa föreningar
7. Samhällshänsyn

KAPITEL 1:

HSB KOD FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB kod för bostadsrättsförening, här kallad Koden, är utformad särskilt för HSB bostadsrättsföreningar. Koden grundar sig på de kooperativa principerna och HSBs kärnvärderingar ETHOS (Engagemang-Trygghet-Hållbarhet-Omtanke-Samverkan).

En bostadsrättsförening beslutar på sin föreningsstämma att arbeta enligt Koden. Även för en bostadsrättsförening som inte har antagit Koden kan den fungera som ett hjälpmedel i styrelsens arbete.

SYFTE

Koden ska vara ett hjälpmedel för styrelsen och valberedningen. Syftet är att den ska bidra till en öppen och genomlyst bostadsrättsförening, där varje medlem får insyn i verksamheten och möjlighet att påverka. Koden ska också bidra till att bostadsrättsföreningen styrs på ett effektivt sätt.

Koden kompletterar lagstiftning, stadgar och andra regler genom att ge en norm för god föreningsstyrning med hög ambitionsnivå. Bostadsrättsföreningens medlemmar ska kunna känna trygghet i att bostadsrättsföreningen styrs demokratiskt och att verksamheten är stabil och hållbar.

ATT TILLÄMPA KODEN

Koden tillämpas enligt principen "följ eller förklara".¹ Reglerna är alltså inte tvingande. Koden kan frångås på enskilda punkter om styrelsen redovisar på föreningsstämman hur man har gjort istället och förklarar varför. För en bostadsrättsförening kan andra lösningar än de Koden anger mycket väl innebära bättre föreningsstyrning. Avvikelser behöver därför inte vara negativa, så länge alternativa lösningar väljs med fokus på god medlemsnytta och medlemsinsyn.

ANSVAR

Bostadsrättsföreningens styrelse ansvarar för att föreningen tillämpar Koden. HSB Riksförbund ansvarar för att uppdatera Koden.

FÖRENINGSTÄMMAN

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ där medlemmarna utövar sitt inflytande.

Vid föreningsstämman fastställer man resultat- och balansräkning för föregående år och tar beslut om vinst- eller förlustdispositioner. Föreningsstämman ska också besluta om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter. Andra viktiga frågor vid föreningsstämman är att välja styrelse, valberedning och revisorer samt att behandla inkomna motioner.

Beslut på föreningsstämman fattas enligt en demokratisk process, där alla medlemmar har möjlighet att lämna förslag och påverka de frågor som tas upp.

VALBEREDNING

Valberedningen har till uppgift att bereda föreningsstämman beslut i val och arvodesfrågor.

STYRELSEN

Styrelsens övergripande uppgift är att för medlemmarnas räkning, långsiktigt förvalta bostadsrättsföreningen. Styrelsen ska genom ett aktivt arbete skapa mervärde för medlemmarna. Styrelsen ska se till att fastigheten underhålls och den ekonomiska förvaltningen sköts på ett bra sätt och på så sätt främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Styrelsen ska också se till att medlemmarna får regelbunden information.

Styrelsen ska aktivt erbjuda former för medlemmarna att engagera sig i bostadsrättsföreningen.

Styrelsens ledamöter ska ge sitt uppdrag den tid och omsorg och skaffa sig den kunskap som behövs för att på bästa sätt tillvarata föreningens och medlemmarnas intressen. Som styrelseledamot har man tystnadsplikt vad gäller sådant som, om det sprids, kan skada bostadsrättsföreningen eller medlem. Styrelseledamot som är utsedd av HSB-föreningen (HSB-ledamoten) har samma ansvar och befogenheter som övriga styrelseledamöter.

Styrelsen arbetar utifrån en skriftlig arbetsordning.²

Styrelsen kan delegera uppgifter till personer inom eller utom styrelsen men har ändå det yttersta ansvaret för föreningens organisation och förvaltning och ska säkerställa en bra kontroll av föreningens ekonomi.

Styrelsens ordförande har en särställning inom styrelsen, med ett särskilt ansvar för att styrelsens arbete är väl organiserat, bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina uppgifter. Ordföranden ansvarar för att leda styrelsearbetet och säkerställa att styrelsen har kontroll över organisationens verksamhet och fullföljer sina förpliktelser gentemot medlemmarna.

REVISORERNA

Bostadsrättsföreningen har dels stämموvalda revisorer, dels en revisor som utses av HSB Riksförbund. Revisorernas uppgift är att granska föreningens årsredovisning, bokföring, förvaltning och interna kontroll för att säkerställa att de stämmer överens med vad lag och stadgar säger.

Revisorerna skriver en revisionsberättelse som bifogas föreningens årsredovisning.

¹ Avser hela kapitel 2, Regler för styrning av bostadsrättsförening.

² Se kapitel 2, avsnitt 3, punkt 3.2.2 Styrelsens uppgifter och arbetsformer.

KAPITEL 2:

REGLER FÖR STYRNING AV BOSTADSRÄTTSFÖRENING

1. FÖRENINGSTÄMMAN

1.1 Information inför föreningsstämman

1.1.1

Datum för föreningsstämman: Tid för föreningsstämman ska meddelas så snart som styrelsen har bestämt datum.

1.1.2

Motioner: Föreningen ska i god tid före ordinarie föreningsstämma och i god tid före det att motionstiden har gått ut informera medlemmarna om deras rätt att få ett ärende behandlat på föreningsstämman. Informationen ska innehålla:

- Hur motioner ska skrivas och var de ska lämnas
- Sista datum för att lämna motioner

1.1.3

Kallelse: I kallelsen och övrigt underlag ska det tydligt framgå tid och plats samt vilka ärenden som ska behandlas på föreningsstämman. Underlaget ska innehålla följande:

- Dagordning
- Årsredovisning
- Valberedningens förslag till val av styrelseordförande, styrelse och revisorer samt arvodesförslag
- En redogörelse för de motioner som har kommit in och styrelsens yttrande över dem
- Övrigt beslutsunderlag
- Övriga formalia kring föreningsstämman³

1.2 Att genomföra föreningsstämman

1.2.1

Föreningsstämman ska utse en stämмоordförande som är fristående från styrelsen.

1.2.2

Styrelsen ska ansvara för att någon person är föredragande på varje beslutspunkt på stämman.

1.2.3

Styrelsen ska skriftligen redogöra för hur Koden tillämpas.

1.2.4

Hela styrelsen eller i vart fall en beslutsför styrelse ska delta på föreningsstämman.

1.2.5

Föreningsstämman ska fastställa en instruktion för valberedning.

1.2.6

Föreningsstämman ska välja styrelseordförande.

2. VALBEREDNINGEN

2.1 Valberedningens uppgifter

2.1.1

Valberedningen ansvarar för att informera medlemmarna om hur det går till att nominera kandidater till styrelse, revisorer och valberedning.

2.1.2

Valberedningens förslag på val och arvodering av styrelseledamöter och revisorer ska skickas ut tillsammans med kallelsen till medlemmarna.

2.1.3

Valberedningen ska redovisa sitt förslag på föreningsstämman och samtidigt redogöra för sitt arbete.

2.1.4

Valberedningen sammanställer inkomna nomineringar till val av valberedning. Sammanställningen bifogas kallelsen.

2.1.5

Valberedningen ska arbeta efter den valberedningsinstruktion som föreningsstämman har fastställt.

3. STYRELSEN

3.1 Styrelsens sammansättning

3.1.1

Styrelsen ska vara mångsidig vad gäller ledamöternas kompetens, erfarenhet, ålder och bakgrund och ha en jämn könsfördelning.

3.1.2

En person som är anställd av bostadsrättsföreningen ska inte vara ledamot i styrelsen.

³Till exempel beslutsprocess, fullmakter, rösträkning mm

3.1.3

Suppleanter till styrelsen ska inte utses.

3.2 Styrelsens uppgifter och arbetsformer.

3.2.1

Styrelsen ska arbeta strategiskt och långsiktigt med bland annat fastighetsägaransvar, ekonomi, underhåll och medlemsinflytande.

3.2.2

Styrelsen ska revidera och fastställa sin arbetsordning varje år. Den ska innehålla:

- Styrelsens mål
- Mötesplan efter årscykel
- Arbetsfördelning inom styrelsen
- Ansvarsområden för eventuell uppdragstagare eller anställd
- Firmateckning, attestbehörighet och delegationsordning
- Rutin för lånehantering och likvidplacering
- Rutin för underhållsåtgärder och investeringar
- Rutin för medlems- och fritidsaktiviteter
- Upphandlingsrutiner
- Medlemsinformation/-kommunikation
- Rutin för årlig egenutvärdering
- Styrelsens utbildningsbehov
- Rutin för dokumentation och arkivering
- Princip för hur styrelsearvodet fördelas

3.2.3

Styrelsens protokoll ska tydligt återge vilka ärenden som behandlats, vilket underlag som funnits och, om möjligt, skälen till de beslut som fattats. Protokollet ska finnas tillgängligt för styrelsens ledamöter och revisorer så snart som möjligt efter styrelsemötet.

3.2.4

Revisorerna ska inte delta i styrelsearbetet.

3.2.5

Styrelsen ska minst en gång per år träffa någon av revisorerna.

3.3 Styrelsens ledamöter

3.3.1

En styrelseledamot ska självständigt bedöma de ärenden som styrelsen behandlar och begära, eller ta fram, den information som är nödvändig för att fatta beslut.

3.3.2

En styrelseledamot ska ta till sig den kunskap om förenings verksamhet som krävs för uppdraget.

3.3.3

En styrelseledamot som inte kan anses som opartisk i ett visst ärende ska inte delta i behandling eller beslut i det ärendet.

3.4 Styrelsens ordförande

3.4.1

Styrelsens ordförande ansvarar för att styrelsemöten hålls i lämplig omfattning.

3.4.2

Styrelsens ordförande ansvarar för att styrelsen i god tid får förslag på dagordning för styrelsemötena.

3.4.3

Styrelsens ordförande ansvarar för att styrelsen får tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete.

3.4.4

Mötets ordförande ansvarar för att protokoll upprättas vid varje styrelsemöte.

3.5 Upphandling

3.5.1

Vid upphandlingar och inköp ska styrelsen ta hänsyn till pris, kvalitet och miljöpåverkan.

3.5.2

Styrelsen ska fastställa vilka beloppsgränser och behörigheter som ska gälla vid upphandlingar och inköp.

3.5.3

Styrelsen ska vid upphandling begära in anbud från minst tre leverantörer.

3.5.4

Vid upphandlingar ska ett för ändamålet anpassat förfrågningsunderlag upprättas.

3.6 Information

3.6.1

Styrelsen ska kontinuerligt informera medlemmarna i frågor rörande bostadsrättsföreningen. Informationen ska vara aktuell, saklig, öppen och lättillgänglig.

3.6.2

Styrelsen ska hålla minst ett medlemsmöte per år utöver ordinarie föreningsstämma.

3.6.3

Styrelsen ska så snart det är möjligt bekräfta skrivelser från medlemmarna och besvara dem skriftligen inom en vecka efter att de har behandlats på styrelsemötet.

För dig som sitter i styrelsen



STYRELSENS ARBETE

EN HANDBOK FÖR DIG SOM ÄR STYRELSELEDAMOT
I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING



HSB – där möjligheterna bor

SPELREGLER OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

HSB är en medlemsägd, kooperativ organisation, där människor frivilligt samverkar för att tillgodose sina gemensamma ekonomiska, sociala och kulturella behov och önskemål.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande syftet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Inom HSB finns cirka 4 000 bostadsrättsföreningar.

En grundtanke med HSB är att erbjuda medlemmarna något mer än enbart en bostad. I samverkan kan bostadsrättsföreningarna utveckla social service och fritidsaktiviteter i bostadsområdena. Genom samverkan finns fantastiska möjligheter att tillsammans skapa ett gott boende.

Stadgarna är bostadsrättsföreningens spelregler

I bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar regleras många av de frågor som har betydelse för bostadsrättsföreningen. Lagen säger att alla bostadsrättsföreningar måste ha stadgar. Stadgarna kan beskrivas som en del av bostadsrättsföreningens spelregler.

I stadgarna regleras frågor om hur bostadsrätten ska skötas, vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, styrelsens befogenheter med mera. När man blir medlem i en bostadsrättsförening accepterar man bostadsrättsföreningens stadgar och åtar sig att följa dem.

Bostadsrättsföreningar som är medlemmar i HSB har alltid tillgång till den senaste uppdateringen av normalstadgarna. Det är dock de stadgar som bostads-

rättsföreningen har antagit som gäller fram tills dess att nya antas

Mycket av det som är viktigt i en bostadsrättsförening, som hur städningen fungerar, hur tvättstugan är utrustad och så vidare regleras varken i lagar eller i bostadsrättsföreningens stadgar. Sadana frågor beslutar bostadsrättsföreningen själv om genom den förtroendevalda styrelsen.

Vad händer om styrelsen inte sköter sina uppgifter?

I uppdraget som styrelseledamot är man skyldig att ta hänsyn till allt som lagar, stadgar och andra bestämmelser säger. Om ledamöter medvetet bryter mot bestämmelserna eller orsakar bostadsrättsföreningen ekonomisk skada på grund av slarv och vårdslöshet kan föreningsstämman vägra styrelsen ansvarsfrihet. Ansvarsfriheten tar bostadsrättsföreningen ställning till på föreningsstämman.

Enligt lagen om ekonomiska föreningar kan man stämma en eller flera av styrelsens ledamöter. Det kan leda till att styrelseledamöterna blir skyldiga att betala skadestånd till bostadsrättsföreningen, en medlem eller exempelvis en panthavare. Om styrelsen har brutit mot lagen kan en åklagare väcka åtal och felaktigheterna kan i värsta fall leda till fängelsestraff.

Styrelseuppdraget är ett förtroendeuppdrag. Därför kan föreningsstämman som har utsett styrelsen när som helst avsätta en eller flera styrelseledamöter. Föreningsstämman behöver inte motivera sitt beslut. Styrelseledamöterna kan samtidigt när som helst välja att lämna sitt uppdrag.

HSB KOD FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Syftet med Koden är att den ska bidra till en öppen och genomlyst bostadsrättsförening där varje medlem får insyn i verksamheten och möjlighet att påverka. Koden ska också bidra till att bostadsrättsföreningen styrs på ett för medlemmarna så effektivt sätt som möjligt. Koden kompletterar lagstiftning, stadgar och andra regler genom att ange en norm för god föreningsstyrning

med hög ambitionsnivå. Bostadsrättsföreningens medlemmar ska kunna känna en trygghet i att den styrs demokratiskt och att verksamheten är stabil och hållbar. Koden är i första hand ett hjälpmedel för styrelse och valberedning.

För att underlätta användandet av koden finns all information och mallar samlat på hsb.se.

**Motion till föreningsstämma om elektronisk tvättstuga bokning
i BRF Henriksdal i Malmö.**

Motion: angående föreningens Planering av att byta alla dörrar i tvättstugor och torkrum och i samband med detta installera elektronisk tvättstuge bokning.

Detta har varit med i de senaste **tre/Fyra åren** i årsredovisningen så nu är det på tiden att styrelsen tar tag i detta så slipper vi alla som tjuvttättat och sätter ej upp sig o tar andras tider och man kan se vem som inte städar efter sig på data.

Yrkar att stämman tar beslut om att styrelsen snarast skall åtgärda detta.

Boende i BRF Henriksdal i Malmö



Namn: Lars – Inge Lundberg LGH 379.

Svar på motioner till stämman

Motion 1

Motionären vill att föreningen skall införa HSB Kod

Lika lydande motion har blivit behandlade på föreningens stämma vid 3 tillfällen tidigare. Vid samtliga tillfällen har stämman avslagit motionen.

Styrelsen har inte ändrat uppfattning utan anser fortfarande att stadgarna och lagen om ekonomiska föreningar är fullt tillräckliga för att driva föreningen på ett sett som gynnar våra medlemmar.

Med ovanstående motivering föreslår styrelsen att stämman avslår motionen.

Motion 2

Motionären vill att föreningen skall påskynda utbytet av dörrar till tvättstuga och torkrum och samtidigt installera elektronisk tvättstugebokning.

Då föreningen under några år haft problem med att finna en konsult att skriva anbudsunderlag har styrelsen nu beslutat att i samarbete med fastighetskontoret själva utarbeta anbudsunderlag och med utgångspunkt för detta ta in offerter för detta arbete.

Med ovanstående motivering anser styrelsen motionen besvarad.

Energirapport för 2019 Brf Henriksdal

Solceller

Beräknad årsproduktion enligt avtal 112 000 kWh/år

Producerad el under 2019: ca 131 000 kWh

19 000 kWh mer än beräknat.

Besparing år 2019; $131\,000 \times 1,20 \text{ kr.} = 157\,200 \text{ kr.}$

Under 2019 försåld el 47 097 kWh. Innebär att föreningen får en skattereduktion på 0,60 kr/kWh 28 258 kr.

Till detta kommer ersättning för samma antal kWh från Check Watt. Belopp ännu inte fastställt.

Övrigt

I jämförelse med 2018 har föreningen minskat sin förbrukning av el med 44 421 kWh under 2019.

Detta beror till stor del av solcellerna men även att föreningen under 2019 även bytt ut tvättmaskiner och torkskåp samt annan eldriven utrustning.

Styrelsen

HSB Brf Henriksdal Malmö**Verksamhetsredovisning för Fritidskommittén 2019-01-01 - 2019-12-31****Aktivitet: Kultur och vårresa Tysklandsresa 13 April**

Pris för medlem: 250 kr

Pris för icke medlem: 450 kr

Antal deltagare: 29 medlem, 18 icke medlem

Intäkter: 15.350 Kr

Kostnad: 17.000 Kr

Nettokostnad: 1.650 Kr

Aktivitet: Ullared 8 Maj

Pris för medlem: Vuxna 200 Kr,

Pris för icke medlem: 350 Kr

Antal deltagare: 12 Vuxna Medlemmar, 0 icke medlem

Intäkter: 2.400 Kr

Kostnad: 7.950 Kr

Nettokostnad: 5.550 Kr

Aktivitet: Heldags bussresa Bornholm 25 Maj

Pris för medlem: Vuxna 500 Kr,

Pris för icke medlem: 1.100 Kr

Antal deltagare: 33 Vuxna medlemmar, 0 icke medlem

Intäkter: 16.500 Kr

Kostnad: 38.500 Kr

Nettokostnad: 22.000 Kr

Aktivitet: Ut i det blå 14 September

Pris för medlem: 350 Kr

Pris för icke medlem: 750 Kr

Antal deltagare: 29 medlem, 0 icke medlem

Intäkter: 10.150 Kr

Kostnad: 21.258 Kr

Nettokostnad: 11.108 Kr

Aktivitet: Vinprovning 4 Oktober

Pris för medlem: Vuxna 250 Kr

Antal deltagare: 19 Vuxna Medlem

Intäkter: 4.750 Kr

Kostnad: 5.341 Kr

Nettokostnad: 590 Kr

Aktivitet: Kultur och höstresa Tyskland 16 November

Pris för medlem: Vuxna 250 Kr

Pris för icke medlem: 450 Kr

Antal deltagare: 27 Vuxna Medlemmar 13 Icke medlemmar

Intäkter: 12.600 Kr

Kostnad: 18.000 Kr

Nettokostnad: 5.400 Kr

Aktivitet Glögg mingel och bokbytardag 4 December

Kostnad: 834 Kr

Nettokostnad: 834 Kr

Aktivitet Julfest 7 December

Pris för medlem: Vuxna 150 Kr

Antal deltagare: 19 Vuxna Medlemmar

Intäkter: 2.850 Kr

Kostnad: 5.357 Kr

Nettokostnad: 2.507 Kr

Uthyrning av vår lokal: 2019

Inkomst: 1 700 Kr

Diverse inköp till lokalen under 2019

Utgifter: 2.780 Kr

Kostnad för föreningen per 191231	117.020 Kr
Intäkt för föreningen per 191231	66.300 Kr
Nettokostnad för föreningen per 191231	50.720 Kr

HSB Brf Henriksdal i Malmö, föreningsstämma 2020-05-20

Valberedningens förslag

Valberedningens förslag är beräknat på 2020 års prisbasbelopp, pbb = 47 300.

Arvodena är oförändrat antal prisbasbelopp.

Eftersom Valberedningens arvode skall delas av 4 ledamöter, och tidigare 0,3 pbb är beräknat på 3 ledamöter så höjs arvodet med 0,1 pbb till totalt 0,4 pbb

Arvoden

Styrelsen, ordinarie ledamöter tillsammans
(4,0 pbb) 189 200 kronor

Styrelsesuppleanter, för bevistat möte
(0,017 pbb) 804 kronor

Revisorerna, tillsammans
(0,8 pbb) 37 840 kronor

Revisorssuppleanter, för bevistat möte
(0,017 pbb) 804 kronor

Fritidskommittén, tillsammans
(0,3 pbb) 14 190 kronor

Valberedningen, tillsammans
(0,4 pbb) 18 920 kronor

Övriga ersättningar

Deltagande vid byggmöte 200 kr/per påbörjad tim

Kontaktperson vid akuta problem
Maximeras till totalt 12 000 kronor/verksamhetsår 200 kr/per påbörjad tim

Ersättning för parkeringsavgift vid kursdeltagande
Mot uppvisande av kvitto

HSB Brf Henriksdal i Malmö, föreningsstämma 2020-05-20

Valberedningens förslag

Ordinarie Styrelseledamöter

Kay Wellendorph	Kvarstår 1 år	
Ronny Petersson	Kvarstår 1 år	
Tina Viking	Omval 2 år	
Katarina Andersson Poon	Nyval 2 år	(Anita Smedjeback avgår)

Styrelsesuppleanter

Sead Delizamovic	Kvarstår 1 år	
Mustafa Issa suppleant/hemsida	Nyval 2 år	(Lars-Göran Persson avgår)
Danijela Ladan	Nyval 2 år	

Revisorer

Lena Andersson	Omval 1år	
William Rasmussen	Omval 1 år	

Revisorssuppleant

Göran Svensson	Omval 1 år	
----------------	------------	--

Fritidskommitté

Kristina Friberg	Omval 1 år	
Ingrid Ahrberg	Omval 1 år	
Susanne Norrman	Nyval 1 år	(Lisbeth Wettermyr avgår)

Övriga intresserade

Lars-Göran Persson (styrelsesuppleant)	
Sumit Duggal (styrelseledamot)	

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelse som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelse – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.