



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF
LJUNGBYHUS 9
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Ljungbyhus 9 i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **onsdagen den 24 juni 2020, kl. 19.00.**

Lokal: Kockums Fritid, Västra Varvsgatan 8

Valberedningens förslag till ordförande vid den ordinarie föreningsstämman är Bengt Skånhamre.



SVARSTALONG (för smörgåsens skull, stämman kräver ingen anmälan) lämnas senast 2020-06-10

Jag/ Vi kommer _____ st personer

Namn _____ Lägenhetsnummer _____

Namn _____

MOTION till HSB brf Ljungbyhus 9, org.nr. 716438-9723

MALMÖ 2020-02-25

YRKANDE: Slopa den individuella debiteringen för vatten, värme.

BAKGRUND: Högsta förvaltningsdomstolen har i december 2019 kommit fram till att moms skall betalas av varje enskild brukare för vatten, el, gas m.m. Sammantaget ställer detta till problem eftersom varje medlem endast betalar för preliminär förbrukning, löpande under året. Avläsning sker en gång efter verklig förbrukning som sedan stäms av mot den preliminära. Skall man betala moms på preliminär förbrukning? Om man förbrukar mindre än schablon, skall man då kräva skattemyndigheten tillbaka på moms eftersom man betalat för mycket moms på den preliminära delen? Mycket komplicerade frågor uppkommer för den enskilde.

Allting blir mycket enklare om vi lämnar den individuella debiteringen och istället "bakar in kostnaden" i den årsavgift som tas ut varje månad. Detta innebär att föreningen betalar moms på sina fakturor för vatten och värme som nu. Medlemmen betalar sin årsavgift utan inblandning av moms varje månad. Medlemmarna slipper de komplicerade fakturorna som kommer en gång om året när avläsning skett. Dessutom slipper föreningen dryga kostnader för avläsning och debitering som görs en gång om året som görs av privata företag.

Detta innebär givetvis ett större ansvarstagande så räkningarna inte "springer iväg" för föreningen. Sammantaget anser jag att fördelarna överväger om vi slopar den individuella debiteringen. Jag har också varit i kontakt med HSB-ekonom som själv förordar ett slopande av individuell debitering.



Jan Rempke

Styrelsen avstyrker motionen.

Föreningen har registrerat sig för moms. Framöver kommer momsens på avgifterna för vatten och fjärrvärme att särredovisas i fakturorna. Det innebär ingen kostnadshöjning för den enskilde medlemmen och samtidigt kan vi bibehålla den individuella avläsningen vilket ger en rättvis kostnadsfördelning och håller nere förbrukningen. Föreningen får samtidigt möjlighet att göra avdrag för ingående moms.

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
 2. val av stämмоordförande
 3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
 4. godkännande av röstlängd
 5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
 6. godkännande av dagordning
 7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
 8. val av minst två rösträknare
 9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
 10. genomgång av styrelsens årsredovisning
 11. genomgång av revisorernas berättelse
 12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
 13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens resultat 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 styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
 18. presentation av HSB-ledamot
 19. beslut om antal revisorer och suppleant
 20. val av revisor/er och suppleant
 21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
 22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
 23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
 24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - 1.) Motion Jan Rempke
 25. föreningsstämmans avslutande
 26. övriga frågor
-

Styrelsen för HSB Brf Ljungbyhus 9 i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om 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 1974 på fastigheten Ljungbyhus 9 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Nicoloviusgatan 10 A-C/Henrik Wranérs gatan 3.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.


Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	1
2	15
3	17
4	30
5	15

Lokaler, hyresrätt	2
Garage	68
Total lägenhetsyta 7668 kvm	
Total lokalyta 380 kvm.	
Lägenheternas medelyta 98,3 kvm	

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Vi inväntar yttrande från Stadsbyggnadskontoret på fönsterbytet. Därefter kan den stora renoveringen påbörjas (se underhåll nedan).

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2019.
Närvarande var 38 röstberättigade medlemmar. 

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Lars-Gunnar Larsson
Vice ordförande	Martin Linse
Sekreterare	Thomas Björklund
Studieorganisatör	Eda Skara
Ledamot	Eda Skara
Utsedd av HSB	Barbro Molin
Suppleant	Gun Molin

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars-Gunnar Larsson och Thomas Björklund. Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Lars-Gunnar Larsson, Martin Linse, Thomas Björklund samt Eda Skara, två i förening.

Revisorer

Jan Rempke och suppleant Erik Johansson, samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Sara Hagelborn, Hans Stjernfeldt och Michail Medvinski.

Representant i HSB Malmö fullmäktige

Thomas Björklund med Eda Skara som suppleant.

Vicevärd

Sekant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Spolning av avloppsrör (april).

Sanering av legionella samt installation av UV-lampor för att förebygga uppkomst av legionella (hösten 2019-januari 2020). Kostnad ca 425 000 kr.


Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-11-13. Vid besiktningen framkom inga större fel som inte kommer åtgärdas i den stora renoveringen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Byte av tak och fönster samt foga om fasaden. Nytt tätskikt på gården ovanför garaget och därefter återställande av gårdsytan inklusive nytt miljöhus (sopnedkassen stängs i samband med detta).

Planerade åtgärder ska finansieras med nya lån samt med egna medel.

Övrigt

Ett 5-årigt avtal gällande kollektivt bredband tecknades med Halebop (ingår i Telia) och börjar gälla från och med 2020-04-01. 

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 511 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna de kommande åren behöver höjas med 2 % per år för att komma i fas med de nya lånen i samband med renoveringen.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 46 000 000 kr. Under året har föreningen amorterat 300 000 kr. Den fasta amorteringen kommer även för 2020 att vara 300 000 kr. Styrelsen har valt att inte göra någon extraamortering under året på grund av den förestående renoveringen, istället har man ökat sparandet.

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.

Kommentarer till Årets resultat

Resultatet påverkades negativt av framförallt saneringen av legionella.

Medlemsinformation

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 117 medlemmar (117 föregående år). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 206	5 074	5 024	4 937	5 185
Rörelsens kostnader	-4 066	-3 603	-3 721	-3 803	-3 627
Finansiella poster, netto	-475	-459	-785	-1 175	-1 786
Årets resultat	665	1 012	518	-41	-228
Likvida medel & fin placeringar	8 420	6 851	5 656	4 827	3 859
Skulder till kreditinstitut	46 000	46 300	47 734	48 100	48 600
Fond för yttre underhåll	908	527	219	133	147
Balansomslutning	118 488	118 005	118 082	118 536	118 904
Fastigheternas taxeringsvärde	161 285	133 081	133 081	133 081	106 908
Soliditet %	60	60	59	59	58
Räntekostnad kr/kvm	66	62	101	152	229
Låneskuld kr/kvm	5 716	5 723	5 877	6 092	6 155
Avgift kr/kvm	511	491	480	480	480

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	66 155 337	2 985 228	526 929	291 683	1 012 233	70 971 410
Avsättning år 2019 yttre fond			505 000	-505 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-123 963	123 963		0
Disposition av föregående års resultat:				1 012 233	-1 012 233	0
Årets resultat					664 872	664 872
Belopp vid årets utgång	66 155 337	2 985 228	907 966	922 879	664 872	71 636 282

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	922 879
årets vinst	664 872
	1 587 751

disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 587 751
	1 587 751

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	4 350 978	4 191 696
Övriga intäkter	3	855 251	882 179
		5 206 229	5 073 875
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-200 043	-154 257
Planerat underhåll	5	-123 963	0
Fastighetsavgift/skatt		-140 256	-135 096
Driftskostnader	6	-1 837 630	-1 594 244
Övriga kostnader	7	-256 927	-213 005
Personalkostnader	8	-165 421	-163 866
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 342 232	-1 342 234
		-4 066 472	-3 602 702
Rörelseresultat		1 139 757	1 471 173
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 496	39 204
Räntekostnader och liknande resultatposter		-533 381	-498 144
		-474 885	-458 940
Årets resultat		664 872	1 012 233

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	109 573 799	110 916 031
Pågående nyanläggningar och förskott	10	300 476	77 286
		109 874 275	110 993 317
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		109 874 775	110 993 817
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		2 220 149	1 551 143
Aktuella skattefordringar		3 899	9 059
Övriga fordringar	12	96 951	75 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	79 373	75 888
		2 400 372	1 711 129
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	6 200 000	5 300 000
		6 200 000	5 300 000
Summa omsättningstillgångar		8 600 372	7 011 129
SUMMA TILLGÅNGAR		118 475 147	118 004 946

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 155 337	66 155 337
Uppåtelseavgifter		2 985 228	2 985 228
Fond för yttre underhåll	15	907 966	526 929
		70 048 531	69 667 494
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		922 879	291 683
Årets resultat		664 872	1 012 233
		1 587 751	1 303 916
Summa eget kapital		71 636 282	70 971 410
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	31 900 000	34 525 000
Summa långfristiga skulder		31 900 000	34 525 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	14 100 000	11 775 000
Leverantörsskulder		101 587	107 876
Övriga skulder	19	76 643	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	660 635	625 660
Summa kortfristiga skulder		14 938 865	12 508 536
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 475 147	118 004 946

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		664 872	1 012 233
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 342 232	1 342 234
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 007 104	2 354 467
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-20 237	-26 883
Förändring av kortfristiga skulder		105 329	11 285 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 092 196	13 612 826
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-223 190	-77 286
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-223 190	-77 286
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-300 000	-12 375 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-300 000	-12 375 000
Årets kassaflöde		1 569 006	1 160 540
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 851 143	5 690 603
Likvida medel vid årets slut		8 420 149	6 851 143

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 107 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 1,68 %

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 718 156 kr (fg år 718 156 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	3 868 242	3 718 026
Hysesintäkter	482 736	473 670
	4 350 978	4 191 696

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Årsavgift vatten	153 444	156 963
Årsavgift värme	607 069	632 400
Övriga intäkter	94 738	92 816
	855 251	882 179

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Löpande underhåll	6 873	29 801
Material i löpande underhåll	34 037	8 271
Löpande underhåll av bostäder	16 400	7 327
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	18 157	12 189
Löpande underhåll tvättutrustning	28 497	8 383
Löpande underhåll av installationer	0	5 850
Löpande underhåll Va/sanitet	21 734	48 357
Löpande underhåll el	1 675	1 746
Löpande underhåll av hissar	30 286	19 041
Löpande underhåll av markytor	7 969	12 131
Löpande underhåll av garage och p-platser	8 895	1 161
Försäkringsskador	25 520	0
	200 043	154 257

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll tvättutrustning	65 463	0
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	58 500	0
	123 963	0

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	403 832	375 686
El	163 306	150 487
Uppvärmning	592 078	646 305
Vatten	178 073	171 745
Sophämtning	130 975	116 396
Legionella	234 839	0
Övriga avgifter	134 527	133 625
	1 837 630	1 594 244

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	116 389	106 507
Revisionsarvoden	9 412	7 311
Övriga kostnader	131 126	99 187
	256 927	213 005

Not 8 Anställda och personalkostnader

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

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	116 250	118 251
Revisorsarvoden	5 000	5 000
Löner och andra ersättningar	9 002	4 000
	130 252	127 251

Sociala kostnader

Sociala kostnader	35 169	36 615
	35 169	36 615

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	165 421	163 866
--	----------------	----------------

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 406 698	78 406 698
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 406 698	78 406 698
Ingående avskrivningar	-10 079 667	-8 737 433
Årets avskrivningar	-1 342 232	-1 342 234
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 421 899	-10 079 667
Mark	42 589 000	42 589 000
Utgående värde mark	42 589 000	42 589 000
Bokfört värde byggnader och mark	109 573 799	110 916 031
Taxeringsvärden byggnader	85 285 000	74 081 000
Taxeringsvärden mark	76 000 000	59 000 000
	161 285 000	133 081 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 286	0
Årets investeringar	223 190	77 286
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300 476	77 286
Utgående redovisat värde	300 476	77 286

Pågående byggnation avser fasadrenovering, fönster- och takbyte och beräknas färdigställas 2020.

Not 11 Andelar

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

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	96 951	74 787
Övriga fordringar	0	252
	96 951	75 039

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	8 566	9 631
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 807	66 257
	79 373	75 888

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	6 200 000	5 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 200 000	5 300 000
Utgående redovisat värde	6 200 000	5 300 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	526 929	219 929
Avsättning	505 000	307 000
Ianspråktagande	-123 963	0
	907 966	526 929

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	55 000 000	55 000 000
	55 000 000	55 000 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

14 100 000 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 armorerings under året för den totala skulden är 300 000 kr.

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	14 100 000	11 775 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	31 900 000	34 525 000
	46 000 000	46 300 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek	1,100	2020-06-17	13 900 000	14 000 000
Swedbank Hypotek	1,380	2022-05-25	13 900 000	14 000 000
Swedbank Hypotek	1,420	2023-11-24	6 825 000	6 825 000
Swedbank Hypotek	0,780	2024-08-23	11 375 000	0
Swedbank Hypotek			0	6 675 000
Swedbank Hypotek			0	4 800 000
			46 000 000	46 300 000

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	40 076	0
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	35 167	0
Övriga kortfristiga skulder	1 400	0
	76 643	0


Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	36 703	43 320
Övriga upplupna kostnader	203 471	129 358
Förutbetalda hyror och avgifter	420 461	452 981
	660 635	625 659

Malmö den 28/3 2020


Lars-Gunnar Larsson


Martin Linse


Barbro Molin


Eda Skara


Thomas Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 17/04-2020


Anrodina Cristea
BoRevision AB

av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jan Rempke
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ljungbyhus 9 i Malmö, org.nr. 716438-9723

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ljungbyhus 9 i Malmö för räkenskapsåret 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ljungbyhus 9 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 trygghande 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 revisionsred 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 revisionsred 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 17/04 2020

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Rempke
Av föreningen vald revisor

Har lämnat egen
revisionsberättelse.

Revisionsberättelse

Undertecknad är vald revisor i bostadsrättsföreningen Ljungbyhus 9 org nr 716438-9723. För räkenskapsåret 2019 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning avseende räkenskapsåret 2019. Årsbokslutet är upprättat enligt god redovisningssed. Medlemsförteckningen har skötts på ett korrekt och fullständigt sätt. Vid revisionen har jag inte hittat något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman att:

- Fastställa balans och resultaträkningarna,
- Godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition,
- Samt ge styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019.

MALMÖ 2020-04-05



Jan Rempke

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

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

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

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