



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Stenbocken i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Stenbocken i Malmö

Org nr 746000-6229

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2022-01-01 – 2022-12-31

Detta är föreningens 58:e verksamhetsår.
Föreningens säte är i Malmö.

Verksamheten

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 1964 på fastigheterna Stenbocken 2, 4, 5 och 6 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är:

- Sofielundsvägen 23 A – E
- Södervärnsgatan 3 A – D
- Bangatan 6 A – F
- Bangatan 4 A - D

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningen är trygghetscertifierad. Kamerabevakning finns vid alla grindar, miljö- och cykelhus. Hjärtstartare finns på sex platser i fastigheterna. 12 elbilsplatser finns i garagen.

Lägenheter

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1 med kokvrå/kokskåp	19
1	28
2	158
3	191
4	5
5	9
Totalt	410

Total lägenhetsyta 27 768 kvm.

Lägenheternas medelyta 67,7 kvm.

Övriga lokaler och utrymmen

- 4 lokaler i gallerian, samtliga uthyrda till näringsidkare (dagligvaruhandel, restaurang, spelbutik och frisör)
- 12 lokaler (varav ett förråd) i källarplan på Bangatan 6, varav 5 uthyrda till näringsidkare och föreningar
- 5 lokaler (varav ett förråd) på Sofielundsvägen 23
- 2 garage med totalt 243 platser, varav 12 med laddmöjlighet för elbil
- 126 parkeringsplatser

Total lokalyta i gallerian är 1 626 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 15 juni 2022.

Närvarande var 44 röstberättigade medlemmar varav 5 representerades via fullmakt.

Förtroendeposter under verksamhetsåret

Styrelsen

Ordförande	Bertil Assarsson
Sekreterare	Annika Nielsen
Studieorganisatör	Annika Nielsen (2022-01-01 – 2022-06-15) Robert Heidari (2022-06-15 –)
Ledamot	Skender Ramadani Sven Sturesson (2022-01-01 – 2022-06-15)
Utsedd av HSB	Shaip Ademi
Suppleanter	Kristofer Halvarsson Nisse Nilsson (2022-01-01 – 2022-06-15) Jonas Petersson (2022-06-15 –)

Firmatecknare i vår förening

Skender Ramadani, Annika Nielsen och Bertil Assarsson har varit firmatecknare under hela verksamhetsåret. Sven Sturesson var det till föreningsstämman och Robert Heidari därefter.

Revisorer

Internrevisorer

Erhan Tuncer, sammankallande

Leif Degler, ordinarie

Ann-Louise Larsson, revisorssuppleant

Extern revisor

Revisor från Ernst & Young

Valberedning

Annika Westman, sammankallande

Nils Glanrup, ledamot

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Under första halvåret var Sven Sturesson och Annika Nielsen föreningens representanter i HSB Malmös fullmäktige, med Kristofer Halvarsson och Bertil Assarsson som suppleanter.

Efter föreningsstämman tog Bertil Assarsson och Annika Nielsen över som representanter och Skender Ramadani och Robert Heidari har varit suppleanter.

Fastighetsförvaltare

Förvaltningen sköttes av Nabo.

Mandatperioder för våra förtroendevalda

Roll	Namn	Avgår 2023	Avgår 2024
Ordförande	Bertil Assarsson	X	
Vice ordförande	Skender Ramadani		X
Sekreterare	Annika Nielsen		X
Studieorganisatör	Robert Heidari	X	
Suppleant	Kristofer Halvarsson	X	
Suppleant	Jonas Petersson	X	
Revisor	Erhan Tuncer	X	
Revisor	Leif Degler	X	
Revisorssuppleant	Ann-Louise Larsson	X	
Valberedning	Annika Westman	X	
Valberedning	Nils Glanrup	X	
Fritidskommitté	Mary Douglas	X	
Fritidskommitté	Susanne Rapp	X	
Fritidskommitté	Bakir Juklen	X	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsearbete

Styrelsen har under året hållit 12 styrelsemöten och 1 konstituerande möte.

Medlemmar i styrelsen har under året deltagit i byggmöten (om hissar och avloppsrenovering), upphandlingar, besiktningar, möten med hyresgäster (ICA m.fl.), medlemsmöten (digitalt och i fritidslokalen) och i trygghetsskapande arbete genom representation i BID Malmö.

Styrelsen har tagit in anbud på fastighetsförvaltning, städning, renovering av källarlokalerna (gym mm.), ljudanläggning i fritidslokalen, tv-avtal och belysning i trapphus.

Underhåll

Trädgårdsskötsel har utförts av Joäng och städning har utförts av Klart Rent.

Föreningens gym har flyttats till en ny lokal.

Avloppsrenovering pågår och beräknas slutföras under 2024.

Byte av hissar pågår och beräknas slutföras under 2023.

Styrelse och förvaltare har uppdaterat underhållsplanen i samarbete med HSB.

De större åtgärderna för de kommande 5 åren (2023-2027)

Större åtgärder (tkr)	2023	2024	2025	2026	2027
Nya hissar	4 062				
Relining, avlopp	14 280	7 140			
Belysning, trapphus/källare	1 252				
Parkering	1 048				
Takpapp och Takdetaljer		4 258			
Kv-, Vv- och Vvc-ledningar			16 720	15 778	
Byte entréparti			2 678		
Elsystem				6 877	
Porttelefon					1 253

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 669 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 4 % från 1 januari 2023.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år. Under de kommande åren kommer avgifterna att höjas ytterligare för att täcka de ökade kostnaderna. De höga kostnaderna uppkommer i och med behovet av större åtgärder så som byte av hissar, avloppsrenovering och byte av tappvattenledningar.

Prognos för årsavgift 2023 - 2027

År	Årsavgift	per kvm
2023	+ 4 % (beslutad)	696 kr
2024	+ 6 %	738 kr
2025	+ 6 %	782 kr
2026	+ 6 %	829 kr
2027	+ 6 %	879 kr

Föreningen har stora investeringar att göra de kommande åren och givet det rådande omvärldsläget kan det krävas höjningar utöver ovanstående prognos.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 85 450 000 kr.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 32 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 508 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Styrelsens slutord

Under året har styrelsen lagt en hel del tid och energi på byggmöten och besiktningar för att följa upp att det planerade arbetet gått enligt plan och hållit förväntad kvalitet. I samtliga beslut har styrelsen lagt stor vikt vid miljömässig påverkan och minskad energiförbrukning.

Till slut vill vi rikta ett stort tack till alla anställda, förtroendevalda och ideellt arbetande medlemmar för ett bra jobb och ett gott samarbete under räkenskapsåret som gått.

Styrelsen

Malmö 2023-02-25

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	23 060	22 759	22 122	22 077	14 224
Rörelsens kostnader	20 720	22 135	16 264	17 002	9 563
Finansiella poster, netto	1 022	916	930	698	437
Årets resultat	1 318	-292	4 927	4 377	4 224
Likvida medel & fin placeringar	2 453	16 804	15 104	31 520	26 390
Skulder till kreditinstitut	85 450	85 450	82 338	82 338	52 237
Fond för yttre underhåll	19 727	19 518	19 986	19 443	18 609
Balansomslutning	135 579	133 578	130 643	125 545	91 708
Fastigheternas taxeringsvärde	484 800	414 800	414 800	414 800	361 032
Soliditet %	33	33	33	31	33
Räntekostnad kr/kvm	36	35	37	29	28
Låneskuld kr/kvm	2 907	3 077	2 965	2 965	1 881
Avgift kr/kvm	697	656	643	631	618

År 2018 avser 8 månader.

Låneskuld kr/kvm för åren 2018-2021 har beräknats på endast bostadsarea medan låneskuld kr/kvm år 2022 har beräknats på samtliga ytor som är upplåtna med bostadsrätt, dvs både bostäder och lokaler.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 470 750	19 517 880	21 540 479	-291 817	43 237 292
Avsättning år 2022 yttre fond		1 278 000	-1 278 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-1 068 885	1 068 885		0
Disposition av föregående års resultat:			-291 817	291 817	0
Årets resultat				1 317 852	1 317 852
Belopp vid årets utgång	2 470 750	19 726 995	21 039 547	1 317 852	44 555 144

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	21 039 546
årets vinst	1 317 852
	22 357 398

disponeras så att i ny räkning överföres	22 357 398
	22 357 398

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	21 702 515	21 025 752
Övriga intäkter	3	1 357 084	1 733 186
		23 059 599	22 758 938
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-2 543 711	-2 909 432
Planerat underhåll	5	-1 068 885	-2 008 391
Fastighetsavgift/skatt		-820 790	-786 190
Driftskostnader	6	-10 589 298	-10 577 121
Övriga kostnader	7	-999 205	-1 283 047
Personalkostnader	8	-1 166 395	-1 038 904
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 531 463	-3 531 463
		-20 719 747	-22 134 548
Rörelseresultat		2 339 852	624 390
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 520	51 302
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 047 521	-967 509
		-1 022 001	-916 207
Årets resultat		1 317 852	-291 817

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	111 957 996	115 489 459
Pågående nyanläggningar och förskott	10	20 087 298	368 926
		132 045 294	115 858 385
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		132 045 794	115 858 885
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		13 106	89 150
Avräkningskonto HSB Malmö		2 453 405	9 904 081
Övriga fordringar	12	1 043	332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 065 811	825 686
		3 533 365	10 819 249
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	0	6 900 000
		0	6 900 000
Summa omsättningstillgångar		3 533 365	17 719 249
SUMMA TILLGÅNGAR		135 579 159	133 578 134

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 470 750	2 470 750
Fond för yttre underhåll	15	19 726 995	19 517 880
		22 197 745	21 988 630
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		21 039 546	21 540 478
Årets resultat		1 317 852	-291 817
		22 357 398	21 248 661
Summa eget kapital		44 555 143	43 237 291
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	67 525 000	49 625 000
Summa långfristiga skulder		67 525 000	49 625 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	17 925 000	35 825 000
Leverantörsskulder		2 117 922	1 381 371
Aktuella skatteskulder		40 382	97 560
Övriga skulder	19	340 097	262 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 075 615	3 149 452
Summa kortfristiga skulder		23 499 016	40 715 843
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 579 159	133 578 134

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 317 852	-291 817
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 531 463	3 531 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		4 849 315	3 239 646
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		76 044	-71 669
Förändring av kortfristiga fordringar		-240 837	163 254
Förändring av leverantörsskulder		736 551	252 451
Förändring av kortfristiga skulder		-53 377	-137 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 367 696	3 445 731
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-19 718 372	-4 858 601
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-19 718 372	-4 858 601
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		0	3 112 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	3 112 500
Årets kassaflöde		-14 350 676	1 699 630
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		16 804 081	15 104 451
Likvida medel vid årets slut		2 453 405	16 804 081

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 2022.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 61 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 1,98 %

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	18 580 332	18 215 928
Hysesintäkter	3 122 183	2 809 824
	21 702 515	21 025 752

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
El	685 165	775 539
Vatten	4 632	4 632
Uppvärmning	38 364	38 364
Kabel-TV, ej moms	147 240	147 240
Överlåtelseavgift	42 280	38 080
Pantförskrivningsavgift	33 684	31 350
Ersättning från försäkringsbolag	3 481	134 324
Övriga intäkter	402 238	563 657
	1 357 084	1 733 186

Not 4 Reparationer

	2022	2021
Reparationer, bostäder	24 912	82 849
Reparation, lokaler	122 687	149 622
Reparationer av gemensamma utrymmen	202 560	209 803
Reparationer av installationer	15 450	43 311
Reparationer, VA/sanitet	173 447	369 833
Reparationer, Värme	27 466	40 666
Reparationer, Ventilation	289 252	220 949
Reparationer el/tele	362 989	91 814
Reparationer hissar	21 296	37 031
Reparationer av byggnader utvändigt	529 242	43 688
Reparationer, TV/antennutrustning	54 880	282 351
Reparation av markytor	40 764	53 910
Reparation av garage	6 701	2 148
Reparation av p-platser	0	49 700
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	142 890	229 076
Reparation, övrigt	3 199	238 993
Försäkringsskador	3 125	763 689
Reparation försäkringsärende	522 851	0
	2 543 711	2 909 433

Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Planerat UH lokaler	0	93 750
Planerat UH av gemensamma utrymmen	476 748	0
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	524 638	270 428
Planerat UH VA/sanitet	0	300 529
Planerat UH Ventilation	0	295 566
Planerat UH av byggnader utvändigt	67 500	1 048 118
Öresjustering	-1	0
	1 068 885	2 008 391

Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 862 036	2 135 781
El	2 118 362	1 694 870
Uppvärmning	3 273 735	3 573 931
Vatten	1 224 040	1 074 444
Sophämtning	810 166	829 815
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	100 179	62 830
Fastighetsförsäkringar	409 908	458 006
Bevakningskostnader	214 220	160 205
Kabel-TV	333 821	324 521
Bredband	231 544	246 382
Övrigt	11 286	16 337
Öresjustering	1	-1
	10 589 298	10 577 121

Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	322 794	319 162
Revisionsarvoden	32 462	39 913
Energideklaration	0	129 470
Förbrukningsinventarier	111 579	8 174
Servicekostnader för fördelningsmätning	95 914	37 061
Överlåtelseavgift och avgift för pantförskrivning	70 610	72 991
Serviceavgifter till branschorganisationer	38 898	47 765
Medlemsavgift HSB	171 395	171 395
Övriga kostnader	155 553	457 116
	999 205	1 283 047

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	236 998	200 000
Ersättningar till övriga förtroendevalda	113 000	47 500
Löner och ersättningar	413 784	446 939
Uttagsskatt	134 153	134 313
Övriga kostnader anställda	7 894	0
	905 829	828 752
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	260 565	210 153
	260 565	210 153
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 166 394	1 038 905

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	177 922 529	132 367 405
Investering tvättstuga och radiatorer	0	0
Utrangering hissar	0	-204 481
Investering kameraövervakning	0	849 318
Investering hissar etapp 1	0	2 622 064
Investering garagetaktätning och utemiljö	0	42 288 223
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 922 529	177 922 529
Ingående avskrivningar	-64 396 820	-61 069 838
Utrangering hissar	0	204 481
Årets avskrivningar	-3 531 463	-3 531 463
Utgående ackumulerade avskrivningar	-67 928 283	-64 396 820
Mark	1 963 750	1 963 750
Utgående värde mark	1 963 750	1 963 750
Bokfört värde byggnader och mark	111 957 996	115 489 459
Taxeringsvärden byggnader	292 000 000	235 200 000
Taxeringsvärden mark	192 800 000	179 600 000
	484 800 000	414 800 000
Bokfört värde byggnader	109 994 246	113 525 709
Bokfört värde mark	1 963 750	1 963 750
	111 957 996	115 489 459

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

Årets pågående byggnation avser relining vilken beräknas kosta 32 milj kr och färdigställas sommaren 2024 samt hissar vilka beräknas kosta 14 milj kr och färdigställas hösten 2023.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	368 926	41 269 930
Årets investeringar	19 718 372	4 858 601
Överfört till byggnad	0	-45 759 605
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 087 298	368 926
Utgående redovisat värde	20 087 298	368 926

Not 11 Andelar

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

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 043	332
	1 043	332

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	972
Upplupen intäkt IMD-el	214 000	255 574
Förutbetalad försäkring	459 262	444 636
Upplupen intäkt Q-park	64 062	64 063
Förutbetalad kostnad fastighetsförvaltare	140 680	0
Förutbetalad kabel-TV	86 189	0
Förutbetalad kostnad för bredband	57 572	0
Övriga förutbetalda kostnader	44 046	60 441
	1 065 811	825 686

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	0	6 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	6 900 000
Utgående redovisat värde	0	6 900 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	19 517 880	19 986 271
Avsättning	1 278 000	1 540 000
Ianspråktagande	-1 068 885	-2 008 391
	19 726 995	19 517 880

Not 16 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	85 450 000	85 450 000
	85 450 000	85 450 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

17 925 000 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 amorteringen under året för den totala skulden är 0 kr.

Beräknad skuld om fem år är 85 450 000 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	17 925 000	35 825 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	67 525 000	49 625 000
	85 450 000	85 450 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för räntebindning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB Bolån	1,97	2023-11-28	4 325 000	4 325 000
SEB Bolån	1,31	2022-11-28	0	4 325 000
SEB Bolån	1,77	2025-03-28	3 500 000	3 500 000
SEB Bolån	2,05	2024-03-28	1 700 000	1 700 000
SEB Bolån	0,85	2022-11-28	0	10 000 000
SEB Bolån	0,92	2023-11-28	13 600 000	13 600 000
SEB Bolån	1,02	2024-11-28	14 000 000	14 000 000
SEB Bolån	0,66	2025-09-28	11 000 000	11 000 000
SEB Bolån	0,19	2022-11-28	0	18 000 000
SEB Bolån	3,98	2026-11-28	32 325 000	0
Swedbank Hypotek	2,36	2025-11-25	5 000 000	5 000 000
			85 450 000	85 450 000

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	48 048	10 040
Lagstadgade sociala avgifter	48 449	12 354
Depositioner och förskott-kortfristiga	0	6 506
Uttagsskatt	134 153	134 313
Medlemmars reparationsfond/inre fond	99 247	99 247
Moms	10 200	0
	340 097	262 460

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	27 562	25 804
Förutbetalda hyror och avgifter	1 952 372	1 836 944
Upplupen värme	487 704	556 816
Upplupen el	277 222	227 646
Upplupen sophämtning	52 818	28 691
Övriga upplupna kostnader	277 937	473 550
Öresjustering	0	1
	3 075 615	3 149 452

Not 21 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	8 134

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö den 2023-03-23

Shaip Ademi

Bertil Assarsson

Annika Nielsen

Skender Ramadani

Robert Heidari

HSB Brf Stenbocken i Malmö
Org.nr 746000-6229

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-03

Erhan Tuncer
Av föreningen vald revisor

Leif Degler
Av föreningen vald revisor

Hanna Fehland
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Stenbocken i Malmö, org.nr 746000-6229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenbocken i Malmö för år 2022.

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 2022 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB Brf Stenbocken i Malmö för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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 revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 det datum som framgår av digital signatur

Ernst & Young AB 2023-04-03

Hanna Fehland
Auktoriserad revisor

Erhan Tuncer
Förtroendevald revisor

Leif Degler
Förtroendevald revisor

Valberedningens förslag till BRF Stenbockens föreningsstämma 14 juni 2023

Som vanligt har valberedningen intervjuat alla de förtroendevalda individuellt, och även de nya kandidaterna, för att få en uppfattning både om hur styrelsearbetet fungerar, och om intresset för att fortsätta uppdraget.

ORDINARIE LEDAMÖTER

NUVARANDE styrelse har bestått av:

- Bertil Assarsson – vald på två år, 2021 – 2023
- Robert Heidari – vald på ett år, 2022 – 2023
- Skender Ramadani – vald på två år, 2022 – 2024
- Annika Nielsen – vald på två år, 2022 – 2024, avgick i förtid våren 2023 av personliga skäl

Valberedningens förslag:

- OMVAL på två år, 2023 – 2025: Bertil Assarsson**
- OMVAL på ett år, 2023 – 2024: Robert Heidari**
- FYLLNADSVÄL på ett år, 2023 – 2024(ersätter Annika): Jonas Petersson, idag suppleant)**
- Är redan vald 2022 – 2024: Skender Ramadani**

SUPPLEANTER

NUVARANDE suppleanter har varit:

- Kristofer Halvarsson valdes på ett år 2022 – 2023
- Jonas Petersson valdes på ett år 2022 – 2023

Valberedningens förslag:

- NYVAL på ett år: Magdalena Wittmann-Freisler.** Bor på Sofielundsv. 23 B. Kom till Sverige från Polen 1989 och har bott i föreningen sedan 2008. Jobbar på DHL sedan 2001, först som trafikplanerare, så småningom som regionansvarig med budget- och personalansvar. Idag har hon en specialtroll inom Business Optimization (enkelt uttryckt ett slags IT-system). Hon kommer att presentera sig närmare på stämman.
- OMVAL på ett år: Kristofer Halvarsson**

INTERNREVISORER

- Valda på ett år på stämman 2022
- Erhan Tuncer
- Leif Degler
- Revisorssuppleant: Ann-Louis Nilsson

Valberedningens förslag:

- OMVAL på ett år, 2023 – 2024: Erhan Tuncer**
- NYVAL på ett år, 2023 – 2024, nu som ordinarie internrevisor: Ann-Louis Nilsson**
- NYVAL på ett år, 2023 – 2024, som revisorssuppleant: Leif Degler**

ARVODEN:

Vid förra årets föreningsstämma beslöts att alla arvoden skulle beräknas, och årligen räknas upp, efter **inkomstbasbelopp**. Valberedningen föreslår att denna metod tillämpas även för nästa verksamhetsår.

För valberedningen, Malmö den 6 maj 2023.

Annika Westman (sammankallande)
Nils Glanrup

Proposition 1: Förslag om stadgeändring

Styrelsen föreslår att föreningens stadgar uppdateras enligt de nya normalstadgar som HSB har tagit fram 2023 på grund av bl.a. förändringar i lagtexter. De förändringar som föreningen har gjort i sina stadgar har bevarats till viss del. Se nedan för detaljer kring de ändringar som är föreslagna.

Förslag på nya stadgar finns att läsa på hemsidan eller att hämta på fastighetsskötarens kontor.

Förändringar i förhållande till föreningens nuvarande stadgar:

§11: Byte från insatser till andelstal (mer information finns här:

<https://www.hsb.se/stockholm/medlem/bostadsrattsforening/bytastadgar/arsavgift/>)

§15: Ändring av månad för motioner (november -> december)

§17: Tillagda punkter på föreningsstämman gällande att välja antal personer i styrelsen, antal revisorer samt antal i valberedningen (ingen förändring i förhållande till normalstadgarna)

§22: Tagit bort att styrelsen ska välja en vice ordförande. Tillagt att styrelsen kan utse en suppleant till styrelseledamot om en ledamot lämnar sitt uppdrag under året

§27: Förtydligande om att föreningen inte har en inre fond

§31 & §32: Tagit bort text om utegolv och staket (täcks in i övrig text) och justerat något kopplat till ansvar för ytterdörr.

Motion 1: Ökad demokrati och inflytande i föreningen

Motionärer: Susanne Rapp och Mary Douglas

Vi önskar möjliggöra för ökad demokrati och inflytande beträffande medlemmar i föreningen. I föreningen finns bland annat flera medlemmar som har nedsatt rörlighet och därför har svårt att ta sig till årsmötet om det hålls för långt ifrån bostaden. Vi upplever även att motionerna förväntas inkomma för långt innan årsstämman vilket riskerar att bidra till att färre aktuella och relevanta motioner inkommer. Viktig information angående exempelvis motioner och årsmöteshandlingar kommer främst ut i digital form. Många i föreningen har låg digital kompetens och därför inte möjlighet att ta del av den informationen. Det är viktigt att medlemmar har möjlighet att sätta sig in i de beslut som ska avhandlas och att de kan ta sig till årsstämman om de önskar delta.

Vi har full förståelse för att detta är en lång process som tar tid i en så stor förening som Stenbocken men vi önskar att styrelsen tar det i beaktning vid beslut och arbetar aktivitet för att öka möjligheterna för medlemmar att i högre utsträckning kunna utöva sina demokratiska rättigheter.

Vi föreslår:

- Att stadgarna ändras gällande tidsaspekten för motioner så att det blir möjligt att inkomma med motioner närmre inpå årsstämman.
- Att viktig information som rör exempelvis årsmöte och motioner kan fås i annan form än digitalt.
- Att styrelsen (ev i samverkan med Fritidskommittén) anordnar något trevligt för medlemmar som deltar i årsstämman för att öka intresset.
- Att årsstämman hålls i en lokal så nära bostaden som möjligt alternativt att erbjuda transport.

Styrelsens svar:

Styrelsen håller med motionärerna om huvuddragen i motionen. Det är alltid i föreningens och därmed styrelsens intresse att föreningen är demokratisk och att medlemmarna får inflytande.

Stenbocken är en stor förening och därmed skulle det potentiellt kunna komma in ett stort antal motioner som ska beredas av styrelsen utöver budgetprocess, årsredovisning, förvaltningsberättelse mm. som ska vara klart i tid för tryck innan årsstämman. **Styrelsen** har i föreslagna stadgeändringar justerat tidsaspekten för motioner och **anser därmed motion 1, att-sats 1 besvarad.**

På kallelsen till årsstämman som delas ut i pappersform till alla lägenheter (utöver digital distribution) finns det information om att handlingarna till årsmötet finns tillgängliga i annan form än digitalt. Av miljöskäl trycker föreningen inte upp materialet till samtliga medlemmar, men för de som önskar finns de att tillgå. **Styrelsen tackar för förslaget och avser fortsätta på samma sätt.**

I samband med årsstämman har styrelsen en hög arbetsbelastning, vilket gör att det inte är möjligt att genomföra någonting extra. Normalt sett serveras någon form av fika när lokalen så tillåter. **Styrelsen uppskattar förslaget och uppmuntrar initiativ som ökar intresset i föreningen.**

Det är alltid i styrelsens intresse att årsstämman hålls på en plats så nära föreningen som möjligt. I bästa fall kan vi använda vår egen föreningslokal, men då årsstämman måste erbjuda plats för alla medlemmar är det inte möjligt. På grund av lokalbrist blev det 2022 lite längre till årsstämman än det varit tidigare. Styrelsen behöver förhålla sig till likabehandlingsprincipen och kommer inte att erbjuda transport för alla medlemmar till årsstämman. Medlemmarna uppmanas istället att ta kontakt med varandra för att ordna gemensam transport vid behov.

Styrelsen tackar för förslaget och avser fortsätta på samma sätt som beskrivs i att-sats 4.

Motion 2: Motion gällande portar och entréer

Motionär: Jonas Standar

Utred möjligheten att komplettera alla grindar med tryckknappar istället för tagg för att komma ut från gården samt utred möjligheten att komplettera med porttelefon till ingången vid ICA. För oss som bor på Södervärnsgatan 3 är det ofta lång omväg för besökare.

Styrelsens svar:

Nuvarande utformning av innergården gällande tryckknappar/taggläsare togs fram baserat på en säkerhetsanalys. Styrelsen ser i dagsläget inte någon anledning till att förändra den utformningen.

Styrelsen är medveten om att det inte är möjligt att ringa till alla trappor från de olika porttelefonerna. Det finns två grindar med porttelefon för respektive hus, vilket får anses tillräckligt. Att göra en förändring innebär en stor kostnad och är inte aktuell i dagsläget.

Styrelsen yrkar på avslag på motion 2.

Motion 3: Motion gällande bil- och lastcykelpool

Motionär: Jonas Standar

Många av oss som bor på Stenbocken äger inte bil. Utred möjligheten att få en bilpool till oss. Exempelvis Volvo on Demand eller Kinto. Utred möjligheten till ellastcykelpool för att boende ska kunna låna cyklar vid tillfällen då man behöver transportera något större, men inte kan köra bil. Exempelvis Thinktrain eller via någon cykelhandlare.

Styrelsens svar:

Den här frågan är ständigt aktuell i styrelsen och ett antal olika alternativ har utvärderats. Än så länge har inget alternativ varit aktuellt. Det innebär antingen för stora kostnader för föreningen eller andra orimliga villkor. Styrelsen kommer fortsätta ha frågan uppe på agendan även framöver.

Styrelsen yrkar på bifall av motion 3.

Motion 4: Motion gällande trevligare framsidor och cykelparkering

Motionär: Jonas Standar

Om det finns lediga bilplatser i garaget så kanske vi ska försök få en ner bilarna för boende i p-garaget. Därmed frigöra yta att även våra framsidor blir trevligare.

Utred möjligheten att göra entrén vid Södervärnsgatan 3 mer inbjudande för boende och besökare samt skapa med plats för cykelparkering till besökare här.

Se över utformningen av parkeringsplatsen/leveranszonen och gångytan vid ICA. Med nuvarande utformning så är platsen inte så inbjudande för boende och gäster eller för besökare till fots till gallerian/ICA.

Styrelsens svar:

I dagsläget finns det lediga platser i garaget och dessa erbjuds nu till de boende (även de som redan har en parkeringsplats/garageplats). Alla parkeringsplatser är upptagna och styrelsen kan inte påtvinga någon att flytta ner i garaget eftersom det innebär en avgiftshöjning, utan då får föreningen avvakta uppsägning av parkeringsplatserna.

Styrelsen gör varje år en översyn av fastigheterna, innergården och övriga ytor (t.ex. parkeringar). I planen för framtiden ligger att asfaltera om parkeringsplatserna och i samband med det kan ev. projektering av ny utformning av parkeringsplatsen vara aktuell.

Styrelsen anser därmed motion 4 besvarad.

Motion 5: Motion gällande korttidsparkering

Motionär: Jonas Standar

Få till någon korttidsparkering (ca 30 min) för hämtning/lämning även vid Södervärnsgatan. Samt utred möjlighet att kunna hyra bilparkering veckovis för eventuella besökare.

Styrelsens svar:

Korttidsparkering: Parkering längs med Södervärnsgatan tillhör Malmö stad och är därmed inte någonting som föreningen/styrelsen kan påverka. Styrelsen är ovetande om motsvarande korttidsparkering på Sofielundsvägen, Bangatan och Ahlmansgatan.

Kortare hyra av bilparkering för besökare: Om det finns lediga platser (parkering eller garage) kan dessa hyras under en kortare period. Ta kontakt med fastighetsskötaren för att undersöka möjligheterna.

Styrelsen yrkar på avslag på motion 5.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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

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.