



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
KROKSBACK
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





**Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Kroksbäck i Malmö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma
söndagen den 30 maj 2021 kl. 15.00**

Stämman genomförs via poströstning som 2020 med modifierad dagordning.
Styrelsen

Dagordning

- 1) Föreningsstämmans öppnande.
- 2) Val av stämмоordförande.
- 3) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 4) Godkännande av röstlängd.
- 5) Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma.
- 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 vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
- 14) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
- 15) Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
- 16) Beslut om antal styrelseledamöter.
- 17) Val av styrelsens ordförande.
- 18) Val av övriga styrelseledamöter.
- 19) Presentation av HSB-ledamot.
- 20) Beslut om antal revisorer och suppleant.
- 21) Val av revisorer och suppleant.
- 22) Beslut om antal ledamöter i valberedningen.
- 23) Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
- 24) Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB.
- 25) Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmarna anmälda ärenden som angivits i kallelsen:
 - (a) Motioner (inga inkomna)
- 26) Föreningsstämmans avslutande.



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kroksbäck i Malmö

Org nr 746000–5338

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Malmö

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 1966 på fastigheterna Kroksbäck 1, 2, 3 och 4 i kvarteret 453 Kroksbäck i Malmö. Tomtmarken innehas med tomträtt. Den totala tomtytan uppgår till 57 316 m². Byggnadsytan uppgår till 9 584 m². Föreningens byggnader består av fyra åttavåningshus och 5 trevåningshus med en sammanlagd lägenhetsyta på 37 923 m² samt en kommersiell byggnad på 639 m². Lägenheternas medelyta är 82,6 m².

I bostadshusen finns tillsammans 39 trapphus med adresserna:

Hus 1: Mobäcksgatan 3,5,7,9

Hus 2: Mobäcksgatan 11,13,15,17,19,21,23,25

Hus 3: Mobäcksgatan 27,29,31

Hus 4: Norrbäcksgatan 1,3,5

Hus 5: Norrbäcksgatan 15,17,19

Hus 6: Norrbäcksgatan 29,31,33

Hus 7: Norrbäcksgatan 35,37,39

Hus 8: Norrbäcksgatan 41,43,45,47

Hus 9: Norrbäcksgatan 7,9,11,13,21,23,25,27.

Hus 10: Kommersiell byggnad med vårdcentral som har adress Lorensborgsgatan 26 (577,5 m²) och en fn tom lokal med adress Norrbäcksgatan 49 (61,5 m²). Båda lokalerna är hyreslokaler.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar från och med 2020-01-01. Försäkringen har förlängts till och med 2021-12-31. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Hemförsäkring tecknas av varje lägenhetsinnehavare själv.



Föreningens 459 lägenheter fördelar sig enligt följande:	3 st	1 r o k
	114 st	2 r o k
	301 st	3 r o k
	35 st	4 r o k
	6 st	5 r o k

Föreningen innehar också ett antal lokaler att användas som fritidslokaler och hobbylokaler. Föreningens kontor finns i källarlokal Mobäcksgatan 11.

Antalet parkerings- och garageplatser uppgår till:

Mobäcksgatan	45 st
Garagetaket	147 st
Norrbäcksgatan	33 st
Garaget	219 st (+ 2 st udda platser)
Affärslokalen	<u>17 st</u>
Summa	461 st

Några lediga parkeringsplatser finns i skrivande stund. I övrigt är allt uthyrt.

Vid affärslokalen finns 17 parkeringsplatser. I Region Skånes avtal med oss ingår 10 p-platser. Därutöver hyr Regionen ytterligare 1. Två platser är reserverade för hyresgäster i före detta Frisörslokalen och två platser är spärrade som vänd zon för lastfordon. Resten är för uthyrning. I garaget finns dessutom 16 MC platser.

Föreningsstämma

På grund av pandemin var vi tvungna att ha ordinarie föreningsstämma via poströstning som hölls söndagen den 31 maj, där vi endast behandlade ansvarsfrihet och godkännande av årsredovisningen. Närvarande var enligt upprättad förteckning 141 röstberättigade medlemmar (förra året 130). Extra föreningsstämma avhölls söndagen den 27 september också via poströstning där vi hade personval. Närvarande var enligt upprättad förteckning 144 röstberättigade medlemmar. Det är viktigt att delta på stämman för att hålla sig underrättad om vad som händer i föreningen och delta i besluten.

Styrelsen under verksamhetsåret

Verksamhetsåret omfattar perioden 1/1–31/12. Styrelsen kvarstår emellertid intill kommande föreningsstämma varför tidsangivelsen anges från stämma till stämma (gäller även firmatecknare och övriga förtroendevalda).

2019-04-14 – 2020-09-27.

Ordföranden väljs enligt stadgarna på föreningsstämman. Styrelsen i övrigt har konstituerat sig enligt nedan.

Ordförande	Jan Gasslander	Vald till 2020-09-27
Ordförande	Kennet Lunderquist	Vald till 2022 nyvald 2020-09-27
Vice ordförande	Lennart Johansson	Vald till 2021
Sekreterare	Anita Nyström	Vald till 2022 omvald 2020-09-27
Studieorganisatör	Gohar Hambarian	Vald till 2021 nyvald 2020-09-27
Ledamot	Göran Larsson	Vald till 2022 omvald 2020-09-27
Ledamot	Tommy Ljungberg	Vald till 2021 nyvald 2020-09-27



Utsedd av HSB Kent Bengtsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är vice ordföranden Lennart Johansson, ledamöterna Gohar Hambarian och Tommy Ljungberg. Beroende på valberedningens förslag om antalet ledamöter i styrelsen kan ytterligare styrelseledamot (styrelseledamöter) komma att väljas.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av styrelseledamöterna.

Revisorer

Ordinarie revisorer har varit Arne Andersson och Ozren Kokolic samt revisor från Bo Revision i Sverige AB, utsedd av HSB Riksförbund. Revisorssuppleant har varit Sonja Kokolic. Samtliga är valda på ett år.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mats Servin, ordförande, samt Angela Fonsmar och Yvonne Möller. Samtliga är valda på ett år.

Representanter i fullmäktige

Ordinarie representanter har varit Kennet Lunderquist och Lennart Johansson. Ersättare har varit Göran Larsson och Tommy Ljungberg.

Medlemsantalet – lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 594 (förra året 591). 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.

Noteras skall att vid stämman har en bostadsrättslägenhet en röst oavsett antalet innehavare. Samma gäller för medlem som har två sammanslagna lägenheter.

Antalet överlåtelse har under året varit 52 (förra året 36). En lägenhet kan vara överlåten mer än en gång (till exempel först arv sedan försäljning).

Personal

Vicevärd och tre fastighetsskötare är anställda av Örehus Fastighetsförvaltning och hyrs in av föreningen enligt avtal. Vicevärden arbetar 4 dagar/vecka (28 tim/vecka) beroende på uppnådd pensionsålder. Den övriga personalen täcker upp vicevärdens frånvaro. Utöver sina ordinarie arbetsuppgifter svarar personalen även för extra insatser såsom snöröjning, hjälp vid arrangemang etc. Då mot extra debitering. Under året har vi haft en extra fastighetsskötare från samma företag utan kostnad för föreningen.

Föreningen har, liksom tidigare, endast en timanställd kontorist, som tjänstgör vid behov. Arbetsuppgifterna är kontraktsskrivningar för förråd/parkeringsplatser samt rent administrativa göromål. Även denna tjänst hyrs in av Örehus Fastighetsförvaltning. Föreningen har således ingen egenanställd personal.

Fritidsaktiviteter

Vår förening understödjer aktivt flera föreningsaktiviteter. Vi har biljard- och dartverksamhet i en bra utrustad lokal, en fint utrustad hobbylokal, vävstuga, handarbetsgrupp och gymnastik.

I förhållande till vår föreningsstorlek så deltar alltför få medlemmar i de olika aktiviteterna. Det vore i högsta grad önskvärt att fler deltar inte minst för att skapa en god samvaro och bättre lära känna varandra. Varför inte aktivera dig själv och delta i någon verksamhet?

Lista över kontaktpersoner kan du få på fastighetskontoret. Vi behöver också fler aktiva ledare! Anmäl dig på fastighetskontoret. Får vi inte fler ledare riskerar aktiviteterna att dö ut.



De olika aktiviteterna har möjlighet att äska bidrag från föreningen till sin verksamhet.

Julen firades söndagen den 20 december då jultomten och tomtemor åkte runt på den röda släden och spelade julmusik samt delade ut pepparkakor till alla som ville ha.

Besiktningar

Varje år görs besiktningar av hissar, kontroll av brandsäkerheten, kontroll av brandluckor och inte minst kontroll av våra lekplatser. Detta görs av externa firmor.

Stadgeenlig besiktning

Delar av styrelsen samt vicevärd har under året gjort besiktningar vid flertalet tillfällen av vårt område. Endast mindre avvikelser noterades. De flesta är redan åtgärdade, övriga avvikelser åtgärdas löpande.

En liten tillbakablick

Lånesituationen

En sammanställning över vår lånesituation från 2010:

Årsbokslut per	Miljoner kronor (mkr)	
2010-04-30	40	Under perioden 2009–2011 lånades totalt 40 mkr för det stora renoveringsprojektet
2011-04-30	65	
2012-04-30	60	
2012-12-31	60	
2013-12-31	60	
2014-12-31	65	Under detta och följande år genomfördes flera stora projekt bl. a ombyggnaden parkeringen Norrbäcksgatan, vårdcentralen och inte minst renoveringen av våra ytterfönster. Kostnaden för enbart ytterfönsterna var 15,7 mkr.
2015-12-31	71	
2016-12-31	84	
2017-12-31	82	
2018-12-31	79	Amortering av drygt 3,3 mkr
2019-12-31	145	Amortering 1,2 mkr, nya lån 67 mkr
2020-12-31	142	Amortering 3,0 mkr

Årsavgifter

Våra årsavgifter har förändrats enligt följande:

2011	+ 5 %	(planerad höjning efter den stora renoveringen 2009–2011)
2012	0 %	
2013	0 %	
2014	+ 2 %	
2015	+ 3 %	
2016	0 %	
2017	0 %	
2018	0 %	Avgiftsreduktion för juli månad med ca 1 miljon kronor
2019	+3 %	Höjning för nya tomträttsavgälder
2020	+4 %	Höjning för Reliningprojektet samt delvis tomträttsavgälderna
2021	+4 %	Höjning för Reliningprojektet samt delvis tomträttsavgälderna

Föreningen har under de senaste åren genomfört många förbättringsprojekt men ändå kunnat hålla årsavgifterna på en rimlig nivå. Se även noten om underhållsplanen.

**Lånesituationen**

Amortering har under året gjorts med 3 000 000 kr enligt nedan:

Lånebelopp 2020-01-01	144 900 000 kr
Amortering 2020-04-29	<u>-3 000 000 kr</u>
Totalt lånebelopp	141 900 000 kr

Ett antal av de befintliga lånen med i regel 3 månaders räntebindning har under året ränteändrats och bytt bank för att få så gynnsamma räntevillkor som möjligt. Aktuell räntenivå och låneinstitut framgår av sammanställning under avsnittet Noter.

Föreningen måste dock nu avsätta pengar för att börja amortera för att undvika kraftiga avgiftshöjningar när lånen förfaller till betalning och räntenivån förmodligen är högre än idag.

Eftersom vi inte behöver alla de senaste upplånade pengarna omedelbart så har vi placerat "överskottet" hos HSB Malmö enligt följande:

Belopp	Startdatum	Slutdatum	Ränta %
15 mkr	2020-12-18	2021-03-18	0,30
15 mkr	2020-12-18	2021-06-18	0,34

Denna ränteintäkt minskar kostnadsräntan enligt ovan.

Underhållsplan

Vår underhållsplan uppdaterades i höstas av firma Anders Granlund Underhållsplanering, som reviderat våra planer de senaste åren. Då vi under de senaste åren gjort mycket underhålls- och förbättringsarbeten så ligger vi bra till när det gäller avsättningen till underhållsfonden. Vi ligger väl i fas med underhållsplanen. Aktuell avsättning framgår av resultaträkningen. Framöver torde avsättningen till fonden bli relativt låg.

Avtal

Under året har följande avtal tecknats eller reviderats:

Försäkringsavtal: Våra fastigheter har under året varit försäkrade i Länsförsäkringar. Detta avtal har nu förlängts att gälla hela 2021. Premien är 562 703 kr (2021), ingen höjning alltså. I månadsavgiften ingår också en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring. Dock är det viktigt att alla har en egen hemförsäkring med ansvarsförsäkring.

Bredbandsavtalet: Avtalet med Telenor blev förlängt till 2020-09-30. Vi har nu avtal med ComHem och i månadsavgiften ingår både TV (digitalt grundutbud), bredband (250) och IP-telefoni.

Anticimex: Avtalet om åtgärder mot måsfåglar fortsätter.

Anticimex: Nuvarande avtal om råttbekämpning har förlängts.



Tomträttsavgälderna

Från och med 2020-01-01 gäller de nya tomträttsavgälderna med, jämfört med 2019, ett betydligt högre belopp. Det nya beloppet blir på årsbasis 2 108 020 kr (2019 1 305 560 kr). Dessa nya avgälder gäller nu årligen 10 år framåt i tiden (2029-12-31).

Den översyn som kommunen skulle göra av avgälderna har inte resulterat i någon ändring.

Avgälderna (vi har fyra tomtområden) ska betalas halvårsvis i förskott och föreningen har per den sista december betalt in 1 054 011 kr (avrundningsdifferens).

Avgiftshöjningar 2020

Avgifter/hyror

Inför 2020 höjdes våra avgifter med 4 % för att kompensera oss för de höjda tomträttsavgälderna samt reliningprojektet. Inför 2021 måste vi höja avgifterna med ytterligare 4 %. Anledningen är vårt stora relingsprojekt samt tomträttsavgälderna.

Om styrelsen nu framöver kan hantera ekonomin på ett bra sätt så torde vi kunna undvika alltför höga höjningar framöver. Det är viktigt att konstatera att vi måste vara restriktiva med ytterligare projekt en tid framöver så att vi utöver vårt reliningprojektet även kan avsätta pengar för att börja amortera på våra lån. Våra lokaler, förråd, p-platser och garage höjes med 3% årligen enligt avtalen.

Elavgifter

Elavgifterna inklusive nätavgifterna har stigit mycket kraftigt under senare tid. Den nuvarande debiterade avgiften (1,55 kr/kWh) fortsätter även under 2021. Avgiften baseras dels på kostnaderna för EON:s nät dels på en *beräknad* kostnad för den rörliga avgiften. Avgifterna kan komma att förändras under året.

Reliningprojektet

I slutet av 2019 startade vi upp vårt stora reliningprojekt. Projektet omfattar inte bara relining (infordring) av avloppsstammarna utan styrelsen beslöt också att byta ut alla gamla fjärrvärmeradiatorer i alla husen. Tyvärr kan sägas att vi var tvungna att starta upp projektet ett par år tidigare än beräknat. För några år sedan gjordes en stickprovskontroll av avloppsstammarna och denna visade inte på några akuta problem. Men en förnyad kontroll i slutet av 2018 visade på att ett antal stammar var i dåligt skick. Det var därför hög tid att sätta igång åtgärder. Reliningen ligger i fas med sin tidsplan medan däremot radiatorbytena har fortskridit snabbare. Information om tidsplaner etc. lämnas till berörda lägenheter efter hand.

Hela projektet slutbesiktigas i slutet av december 2021.

Exkl. egen insats blir projektkostnaden drygt 70 mkr. Det är dock realistiskt att räkna med ytterligare kostnader då det alltid brukar tillkomma kostnader för oförutsedda arbeten, som inte alltid går att förutse. Husen är enligt uppgift byggda av olika entreprenörer och det finns avvikelser mellan husen. Detta är ett stort projekt som kommer att erfordra en ekonomisk kraftansträngning. För att ytterligare förbättra projektets genomförande har vi anlitat en väl meriterad byggnadsingenjör.

**Vårt periodiska underhåll under året**

Årets totala kostnad är 989 110 kr. Under året togs beslut om att byta ut all belysning på gångvägarna inom området.

Under periodiskt underhåll redovisas åtgärder enligt underhållsplanen och/eller förbättringar av våra system. Rena reparationer redovisas under löpande underhåll.

Följande är gjort (alla belopp i tusentals kronor, ksek):

Underhåll tvätt utrustning med tillbehör

Ny torktumlare hus 5	37	
Ny tvättmaskin hus 5	49	
Ny tvättmaskin hus 2	48	
Ny tvättmaskin hus 7	48	
Ny tvättmaskin hus 4	48	231

Underhåll el

Byte till belysning i alla lyktstolpar	703	703
--	-----	-----

Underhåll tele/TV/passagesystem

Installation av nya kameror i garage och miljöhus	56	56
---	----	----

Summa periodiskt underhåll 989

Investeringar under året

- Vi har renoverat före detta frisörsalongen under året invändigt (kostnad 477) och den ligger nu hos en mäklare för att hitta en hyresgäst men just nu är det svårt i dessa pandemitider.

Totala färdigställda investeringar under året blev 477 039 kr.

Pågående investeringar

Under året påbörjades arbetet med Relining av avloppsstammarna samt byte av de gamla radiatorerna.

Årets kostnad blev 34 256 987 kr. Totalt är projektet uppe i 37 454 288

Årets totala investeringar blev 34 734 026 kr.

Allt har finansierats med egna medel samt lån från Danske Bank som togs under 2019.

Nedskrivning av fönsterrenovering

Enligt stämmobeslut 2020 har vi skrivit ner fönsterna med 12 000 000.

Vattenskador

Föreningen har under året haft omfattande vattenskador. Skadorna är orsakade av lägenhetsinnehavare eller av hantverkare. Det är felaktigt installerad utrustning, dåligt underhåll av lägenheten och rent slarv. De skador som uppstått vid reliningen ansvarar Repipe AB för

Styrelsen agerar nu så att den som orsakat en skada får betala föreningens självrisk samt åldersavdrag.

Normalt kan lägenhetsinnehavaren få ersättning via sin hemförsäkring, om sådan finnes. Genom denna åtgärd har föreningen fått in stora ersättningar.

Men ändring måste ske. Det går inte att fortsätta så här.



Vi ska inte heller glömma att oskyldiga drabbats av stora olägenheter, i vissa fall har annat boende fått ordnas under reparationsperioden.

Så här är utfallet per 31/12 (i tusentals kronor, ksek):

Kostnader för att åtgärda skadorna	791 ksek	1)
Erhållen ersättning från försäkringsbolag och medlemmar	<u>395 ksek</u>	2)
Nettokostnad för föreningen	396 ksek	

1) Redovisas under reparationer i not 4

2) Redovisas under övriga intäkter i not 3, observera att all ersättning fortfarande inte är slutreglerade.

Föreningens kostnader får med hänsyn till omfattningen vara acceptabla. Tänk även på att föreningen måste ligga ute med stora belopp innan ersättningen kommer.

Ekonomiska utsikter – 5 års prognos

Liksom tidigare gör vår HSB ekonom på hösten en 5 års prognos med vid tidpunkten kända förändringar. Nuvarande plan sträcker sig över åren 2021–2025.

Prognosen har tagits med hänsyn till vårt stora reliningprojektet. Men det kommer sannolikt att innebära vissa avgiftshöjningar framöver inte minst för att börja förbereda oss för amorteringar.

Fr o m 2022 kommer också våra avskrivningar att öka rejält med hänsyn till investeringarna i reliningen och radiatorbytet.

Om inget oförutsett inträffar så räknar vi fortfarande med rimliga höjningar kommande år.

Fonus (begravningsförening)

Fonus har beslutat att andelen i Fonus ska öka från tidigare 200 kr till 1000 kr. Det har inte funnits anledning att ifrågasätta medlemskapet varför styrelsen har godtagit ökningen.

Väsentliga osäkerhetsfaktorer, som föreningen står inför

Vi har under de senaste åren genomfört omfattande förbättrings- och renoveringsarbeten. Genom det nu startade reliningprojektet så är en stor risk åtgärdad förutsatt att projektet drivs med kvalitet.

Ett stort projekt framöver är vattenledningarna. Föreningen gör inte detta samtidigt med reliningen då det visat sig att ledningarna bör hålla flera år till. Osvuret är dock bäst. Föreningen har dock haft mycket litet problem ned dessa.

Motioner

Inga motioner inkomna.



Styrelsens slutord

Så är ännu ett år slut. Ett i sanning omtumlande år i många avseenden. Pga. pandemin var vi tvungna att genomföra två stämmor via poströstning som gick bra att genomföra. Tyvärr ser det ut som vi måste göra detta även detta år.

Under 2019 startade vi även upp vårt reliningprojekt. Tyvärr var vi tvungna att starta upp detta projekt ett par år tidigare än planerat då den senaste provspolningen visade på ett dåligt resultat. För att arbetsmässigt avlasta styrelsen har vi engagerat en välrenommerad byggnadsingenjör. Hela kostnaden för projektet är finansierad. Bemärk dock att vi har en del som ska finansieras med egna medel. Det gör att vi måste vara försiktiga med att starta upp nya projekt så att vi kan spara ihop tillräckligt med pengar till den egna insatsen. Föreningen måste också börja amortera på lånen. För eller senare kommer en räntehöjning och vi måste gardera oss för en sådan.

De lån vi tog i Danske Bank för att finansiera reliningen fick vi till en förmånlig ränta. Trots att lånebilden ökat kraftigt så torde vi ändå vara relativt lågt belånade.

Våra projekt med solpaneler och laddstolpar har vi fått skjuta på. Dock hoppas vi kunna starta upp projektet med laddstolpar inom kort. Enligt beslut i riksdagen måste vi senast 2025-01-01 ha minst en laddstolpe.

Under året har vi bytt belysningen på innergården och parkeringsdäcket.

Tack för detta år. Styrelsen kommer att göra allt för att ekonomin fortsatt ska vara god och avgiftshöjningarna rimliga.

Glöm nu inte att lämna din poströst senast den 30 maj 2021 kl 15.00 på fastighetskontoret. Viktigt att ange det tresiffriga lägenhetsnumret till exempel 280 och inte fyrsiffrigt.

VÄLKOMNA!

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	30 574	30 174	27 533	28 217	27 669
Rörelsens kostnader	-36 578	-29 301	-23 660	-22 717	-25 716
Finansiella poster, netto	1 367	1 200	1 383	1 469	1 670
Årets resultat	-7 371	-327	2 489	3 556	283
Årets resultat efter just. yttre fond	4 611	286	2 131	3 004	3 494
Skulder till kreditinstitut	141 900	144 900	79 065	82 375	84 263
Fond för yttre underhåll	1 647	13 344	11 933	8 019	2 467
Balansomslutning	158 199	165 468	100 180	101 321	99 465
Fastigheternas taxeringsvärde	403 663	403 663	302 769	302 769	304 635
Soliditet %	5	10	16	13	10
Räntekostnad kr/kvm	36	32	37	38	29
Låneskuld kr/kvm	3 742	3 821	2 085	2 172	2 222
Avgift kr/kvm	678	652	634	634	634

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 970 880	13 343 553	613 029	-327 496	15 599 966
Extra avsättning yttre fond		285 533	-285 533		0
Extra ianspråktagande enligt stämmans beslut		-12 000 000	12 000 000		0
Avsättning år 2020 yttre fond		1 007 000	-1 007 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-989 110	989 110		0
Nedskrivning			-327 496	327 496	0
Årets resultat				-7 370 728	-7 370 728
Belopp vid årets utgång	1 970 880	1 646 976	11 982 109	-7 370 728	8 229 238

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av underhållsfond	285 532
Reservering till underhållsfond enligt plan	1 007 000
Extra reservering enligt stämmans beslut	285 533
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	989 110
Ianspråktagande enligt stämmans beslut, motsvarar nedskrivning	12 000 000
Årets resultat	-7 370 728
Summa till stämmans förfogande	4 896 914

Styrelsen föreslår följande disposition
Balanseras i ny räkning

4 896 914



Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	30 178 888	29 190 570
Övriga intäkter	3	395 163	983 622
		30 574 051	30 174 192
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-2 108 834	-2 380 404
Planerat underhåll	5	-989 110	-1 406 028
Fastighetsavgift/skatt		-702 541	-678 673
Tomträttsavgäld	6	-2 108 022	-1 305 560
Driftskostnader	7	-14 292 933	-14 460 669
Övriga kostnader	8	-1 246 348	-1 567 678
Personalkostnader	9	-467 506	-446 360
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 662 465	-2 713 715
Nedskrivning av fönster		-12 000 000	0
Övriga rörelsekostnader	10	0	-4 342 371
		-36 577 759	-29 301 458
Rörelseresultat		-6 003 708	872 734
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		327 940	22 494
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 694 959	-1 222 724
		-1 367 019	-1 200 230
Årets resultat		-7 370 728	-327 496
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-7 370 728	-327 496
Avsättning underhållsfond		-1 007 000	-793 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		989 000	1 406 028
Extra ianspråktagande enligt stämmans beslut		12 000 000	0
Extra avsättning enligt stämmans beslut		- 285 533	
Årets resultat efter disposition av underhåll		4 325 739	285 532

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	11	77 202 826	91 308 025
Inventarier	12	160 454	240 681
Pågående nyanläggningar och förskott	13	36 977 249	3 197 301
		114 340 529	94 746 007
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		114 342 029	94 747 507
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 812	0
Avräkningskonto HSB Malmö		11 480 529	7 999 221
Övriga fordringar	15	160 172	254 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	2 210 480	2 467 117
		13 856 993	10 720 728
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	17	30 000 000	60 000 000
		30 000 000	60 000 000
Summa omsättningstillgångar		43 856 993	70 720 728
SUMMA TILLGÅNGAR		158 199 022	165 468 235

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 970 880	1 970 880
Fond för yttre underhåll	18	1 646 976	13 343 554
		3 617 856	15 314 434
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		11 982 109	613 028
Årets resultat		-7 370 728	-327 496
		4 611 381	285 532
Summa eget kapital		8 229 237	15 599 966
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 20, 21	106 900 000	30 900 000
Summa långfristiga skulder		106 900 000	30 900 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 20, 21	35 000 000	114 000 000
Leverantörsskulder		1 803 688	1 118 744
Aktuella skatteskulder		58 865	34 997
Övriga skulder	22	381 249	417 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	5 825 982	3 396 760
Summa kortfristiga skulder		43 069 784	118 968 269
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 199 021	165 468 235

Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-7 370 728	-327 496
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	14 662 465	2 713 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	7 291 737	2 386 219
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	345 043	-851 968
Förändring av kortfristiga skulder	3 101 515	-219 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 738 295	1 315 212
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-34 256 987	-5 956 757
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-34 256 987	-5 956 757
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-3 000 000	65 835 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 000 000	65 835 000
Årets kassaflöde	-26 518 692	61 193 455
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	67 999 221	6 805 765
Likvida medel vid årets slut	41 480 529	67 999 220

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 2020.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 66 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 1,75 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planligt 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 1 811 920 kr
(fg år 1 811 920kr)



Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	25 724 028	24 734 868
Hysesintäkter lokaler, momsreg	2 818 516	2 753 662
El, momsreg	1 293 792	1 386 748
Övriga intäkter	342 552	315 292
	30 178 888	29 190 570

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Ersättning försäkringsskador	395 163	983 622
	395 163	983 622

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Material i löpande underhåll	234 451	102 503
Löpande underhåll av bostäder	58 016	74 756
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	70 368	29 002
Löpande underhåll tvättutrustning	153 914	60 883
Löpande underhåll Va/sanitet	295 060	149 223
Löpande underhåll värme	14 982	6 522
Löpande underhåll ventilation	105 687	59 319
Löpande underhåll el	28 295	131 899
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	50 740	126 573
Löpande underhåll av hissar	120 917	96 670
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	2 762	18 750
Löpande underhåll av markytor	102 226	180 519
Löpande underhåll av garage och p-platser	80 210	288 964
Försäkringsskador	791 207	1 054 820
	2 108 835	2 380 403

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll tvättutrustning	230 622	120 163
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	0	78 750
Periodiskt underhåll el	702 500	916 969
Periodiskt underhåll tele/TV/passagesystem	55 988	97 646
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	65 000
Periodiskt underhåll garage och p-plats	0	127 500
	989 110	1 406 028

Not 6 Tomträtsavgäld

Tomträtsavgälden började att gälla nu från 2020-01-01

	2020	2019
Tomträtsavgälder	2 108 022	1 305 560
	2 108 022	1 305 560

Not 7 Driftskostnader

	2020	2019
Övriga avgifter	1 779 035	1 873 702
Elavg för drivkraft och belysning	2 043 955	2 345 300
Fjärrvärme	3 912 607	3 891 444
Vatten	1 510 127	1 233 520
Renhållning	444 161	458 415
Fastighetsskötsel och lokalvård	4 603 047	4 658 288
	14 292 932	14 460 669

Not 8 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvode	476 135	415 487
Revisionsarvodena - extern revisor	30 488	23 180
Övriga externa kostnader	739 725	1 129 011
	1 246 348	1 567 678

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	300 565	289 900
Ersättningar till övriga förtroendevalda	90 180	79 212
	390 745	369 112
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	76 761	77 248
	76 761	77 248
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	467 506	446 360

Not 10 Övriga rörelsekostnader

	2020	2019
Avser rättegångskostnader	0	4 342 371
	0	4 342 371

Not 11 Byggnad

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134 787 089	132 017 971
Inköp		2 769 118
Omklassificeringar, ombyggnad frisörsalong	477 039	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 264 128	134 787 089
Ingående avskrivningar	-43 479 064	-40 845 576
Nedskrivning	-12 000 000	
Årets avskrivningar	-2 582 238	-2 633 488
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 061 302	-43 479 064
Utgående redovisat värde	77 202 826	91 308 025
Taxeringsvärden byggnader	289 436 000	289 436 000
Taxeringsvärden mark	114 227 000	114 227 000
	403 663 000	403 663 000
Bokfört värde byggnader	56 867 808	82 378 595
Bokfört värde markanläggning	8 335 018	8 929 430
	65 202 826	91 308 025

Not 12 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	802 270	802 270
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	802 270	802 270
Ingående avskrivningar	-561 589	-481 362
Årets avskrivningar	-80 227	-80 227
Utgående ackumulerade avskrivningar	-641 816	-561 589
Utgående redovisat värde	160 454	240 681

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 197 301	9 662
Inköp	34 256 987	3 187 639
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 454 288	3 197 301
Omklassificeringar	-477 039	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-477 039	
Utgående redovisat värde	36 977 249	3 197 301

Not 14 Andelar

	2020-12-31	2019-12-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 000	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Utgående redovisat värde	1 500	1 500

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	103 818	78 036
Övriga fordringar	56 354	176 354
	160 172	254 390

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övr förutb kostn, uppl int	168 093	383 226
Upplupna ränteintäkter	3 467	11 236
Upplupen intäkt IMD	412 570	455 941
Förutbetald försäkring	572 339	562 703
Förutbetald tomträttsavgäld	1 054 011	1 054 011
	2 210 480	2 467 117

Not 17 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	30 000 000	60 000 000
	30 000 000	60 000 000

Not 18 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid åretsingång	13 343 553	8 377 222
Extra avsättning underhållsplan	1 007 000	5 579 359
Ianspråktagande	-989 110	-1 406 028
Avsättning underhållsfond	285 533	793 000
Nedskrivning av anläggningskapital	-12 000 000	
	1 646 976	13 343 553

Not 19 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	150 286 030	150 286 030
	150 286 030	150 286 030

Not 20 Skulder till kreditinstitut

35 000 000 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

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	35 000 000	114 000 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	106 900 000	30 900 000
	141 900 000	144 900 000



Not 21 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	0,5	2021-02-26	13 000 000	13 000 000
Danske Bank	0,88	2024-04-02	33 000 000	33 000 000
Danske Bank	0,8	2023-03-31	34 000 000	34 000 000
Stadshypotek	0,51	2020-10-02		5 000 000
Nordea hypotek	0,6	2022-11-16	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	0,81	2020-04-30		8 000 000
Swedbank hypotek	0,81	2020-01-24		5 000 000
Swedbank hypotek	3,39	2023-03-27	10 900 000	10 900 000
Swedbank hypotek	3,09	2020-03-28		5 000 000
Swedbank hypotek	2,41	2021-06-23	7 000 000	7 000 000
Swedbank hypotek	1,26	2022-08-25	7 000 000	7 000 000
Swedbank hypotek	0,82	2020-01-28		5 000 000
SBAB	2,24	2025-01-17	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	0,5	2023-01-30	10 000 000	
Stadshypotek	0,45	2021-09-29	10 000 000	
	0,45	2021-04-30	5 000 000	
			141 900 000	144 900 000

Not 22 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	26 736	21 560
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	20 014	16 803
Moms skuld	68 505	58 232
Medlemmarnas reparationsfond/inre fond	265 993	301 115
Depositioner och förskott-kortfristiga	0	20 058
	381 248	417 768



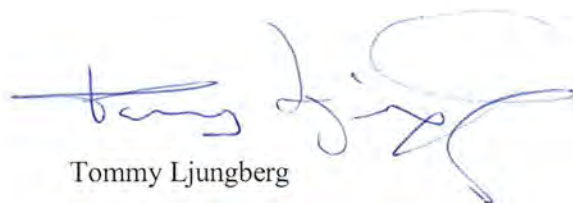
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	2 436 503	2 326 593
Upplupna räntekostnader-lån	106 035	136 160
Övriga upplupna kostnader	3 283 445	934 007
	5 825 983	3 396 760

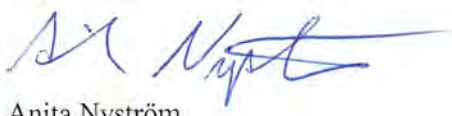
Malmö 25/4-2021



Kennet Lunderquist
Ordförande



Tommy Ljungberg



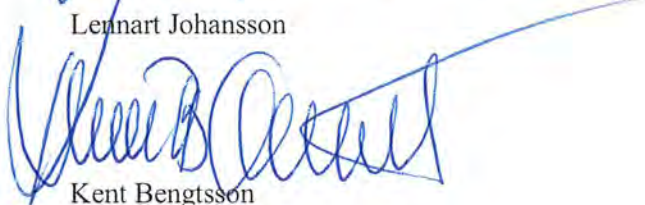
Anita Nyström



Lennart Johansson



Göran Larsson



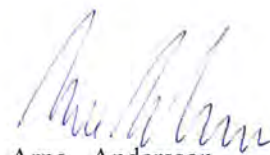
Kent Bengtsson



Gohar Hambarian

Vår revisionsberättelse har lämnats 29/4-2021

Ozren Kokolic
Av föreningen vald revisor
Ozren Kokolic



Arne Andersson
Av föreningen vald revisor

Camilla Bakklund
BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kroksbäck i Malmö, org.nr. 746000-5338

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kroksbäck i Malmö för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten 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, 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 Kroksbäck i Malmö för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

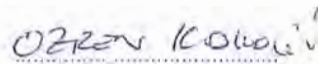
Malmö den 29/4- 2021



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Arne Andersson
Av föreningen vald revisor



Ozren Kokolic
Av föreningen vald revisor

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 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

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.

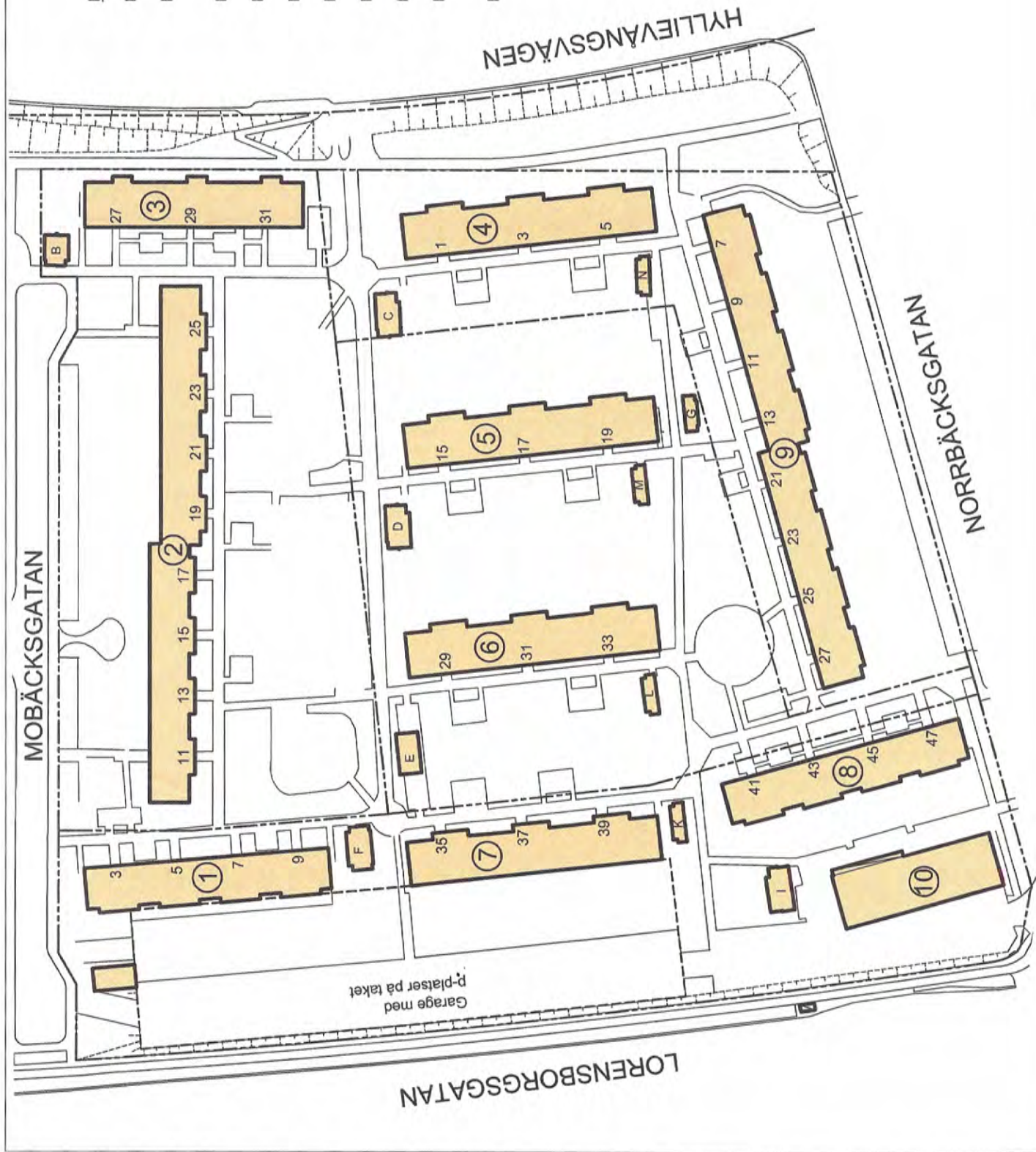
Kassaflödesanalys

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.

HSB Bif Krokstbäck

Hus 1	Mobäcksgatan	3, 5, 7, 9
Hus 2	Mobäcksgatan	11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25
Hus 3	Mobäcksgatan	27, 29, 31
Hus 4	Norrbacksgatan	1, 3, 5
Hus 5	Norrbacksgatan	15, 17, 19
Hus 6	Norrbacksgatan	29, 31, 33
Hus 7	Norrbacksgatan	35, 37, 39
Hus 8	Norrbacksgatan	41, 43, 45, 47
Hus 9	Norrbacksgatan	7, 9, 11, 13, 21, 23, 25, 27
Hus 10	Affarsbyggnad	

- Hus B Mijöhöhus / Cykelhus
- Hus C Mijöhöhus / Cykelhus
- Hus D Mijöhöhus / Cykelhus
- Hus E Mijöhöhus / Cykelhus
- Hus F Mijöhöhus / Cykelhus
- Hus G Mijöhöhus
- Hus I Mijöhöhus / Cykelhus
- Hus K Cykelhus
- Hus L Cykelhus
- Hus M Cykelhus
- Hus N Cykelhus





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.