



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

HSB:s Bostadsrättsförening Sandbacken i Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2019 - 31 augusti 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten kommer styrelsen även att upprätta en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-08-15 och nuvarande stadgar registrerades 2001-09-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Kristian Graah-Hagelbäck	Ordförande	
Lars-Johan Hallgren	Vice ordförande	
Malin Lendahl	Sekreterare	
Mikael Karlsson	Ledamot	HSB
Daniel Berndt	Suppleant	Avgick 16 juni
Johanna Holm	Suppleant	
Hampus Holm	Suppleant	
Stefan Mårtensson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Daniel Berndt, Kristian Graah-Hagelbäck, Lars-Johan Hallgren och Stefan Mårtensson.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Magnus Haak	Ordinarie Extern	Cederblads Revisionsbyrå AB
Bengt Pettersson	Ordinarie Intern	
Ingela Toft Bernquist	Ordinarie Intern	
Mattias Eriksson	Suppleant Intern	
Tomasz Striner	Suppleant Intern	

Valberedning

Susanne Ekstrand	
Mia Regander	Sammanställande
Leif Ståhl	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-02-24.
Extra föreningsstämma hölls 2019-12-17. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sandbacken 1	1946	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

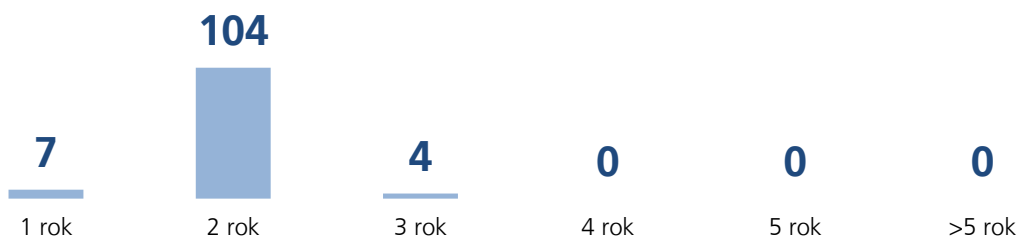
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1947.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 231 m², varav 6 039 m² utgör lägenhetsyta och 192 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 115 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt samt 58 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2020	
Legionellabekämpning	2020	
Underhåll av P-platser	2020	
Fasadarbeten	2016	Fasadarbeten avslutade
Renovering av imkanaler, Kök	2015	
Fasadarbeten	2014	Ytterligare ca 1/3 där 17 huset blev helt klart
Tvättstugor	2010	Byte av maskiner och bokningssystem
Fasadarbeten	2010	ca 1/3 av fastigheten (28-huset) samt en fasad (17-huset)
Lan Datanät	2001	
Elstambyte	1999	
Kv-,Vv- och Vvc-ledningar	1995	
Byte av radiatorer	1995	
Omläggning av tak	1989	Endast 28-huset
Fönsterbyte	1989	Justering och smörjning 2009
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av tak, Vattenverksvägen 17	2023	
Relining av stammar för avloppsvatten	2021	Planerat

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Gruppavtal Tv	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Drift av tvättstugebokning	Electrolux
Underhållsplan	Bonea
Driftsövervakning Värmesystem	Secon AB
Fastighetsjour o Störningsjour	HSB
Personuppgiftsbiträdesavtal	HSB
Bredband	OwnIT

Föreningens ekonomi

Föreningen är välskött och har en god ekonomi som är långsiktigt stabil. Föreningen äger sin mark och det finns en välbalanserad fond för yttre underhåll. Skuldsättningen är förhållandevis låg och avgifterna likaså.

För att finansiera relining under 2021 har föreningen fått lånelöfte.

Föreningen har också omförhandlat befintliga lån som avsevärt sänker räntekostnaderna för föreningen.

Arbetet med flerårsbudgeten har varit i full gång under året och kommer att sammanställas under hösten 2020. Den kommer att gälla från 2021 fram till 2030.

Vicevärdsarvodet har sänkts från 80.000 kr till 40.000 kr. Detta för att störningsjour och värmeövervakning numera köps in.

Saldot i den inre fonden är per 2020-08-31 613 671 kr. 2019-08-31 var den 583 202 kr.

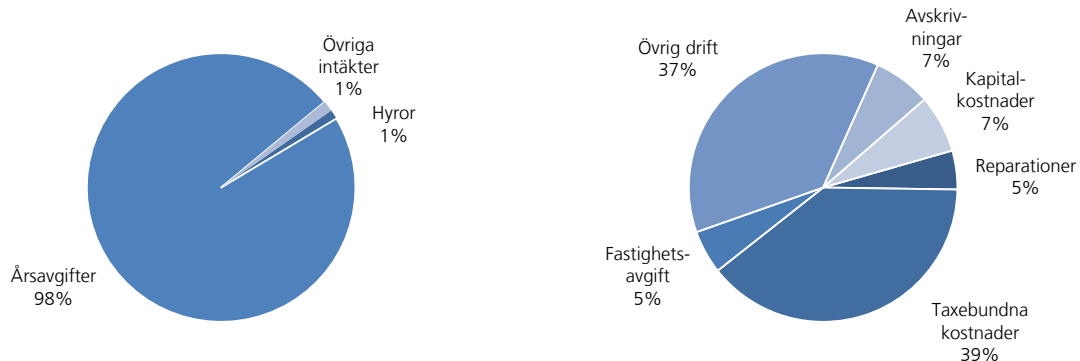
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-03-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019-2020	2018-2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 900 876	5 651 087
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 644 104	3 584 658
Finansiella intäkter	46	55
Minskning kortfristiga fordringar	0	9 424
Ökning av kortfristiga skulder	124 235	0
	3 768 385	3 594 136
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 868 420	2 979 639
Finansiella kostnader	228 191	233 393
Ökning av kortfristiga fordringar	24 863	0
Minskning av långfristiga skulder	84 700	94 800
Minskning av kortfristiga skulder	0	36 515
	3 206 175	3 344 347
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 463 087	5 900 876
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	562 210	249 789

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen började sitt arbete under svårast tänkbara förhållanden. Såväl ny ordförande som ny vice ordförande fyllnadsvaldes. En suppleant, med kort tid i styrelsearbetet, valdes upp som ordinarie. Efter 4 månader avgick den ledamot som hade längst erfarenhet av styrelsearbete. Ovanpå detta hade vi coronarestriktioner. Den första tiden gick åt till att försöka bygga upp rutiner kring styrelsearbetet. Ett arbete som fortgår.

Styrelsens ambition har varit att bli mera transparenta gentemot medlemmarna och informera mera. Vi samlade därför in e-postadresser från medlemmarna så att vi snabbt och enkelt skulle kunna få ut information. Stämmoprotokollet kom därför ut inom den stadgeenliga tiden till c:a 95% av medlemmarna, kanske för första gången någonsin. De, idag fem medlemmar, som saknar e-post hade möjlighet att ta del av stämmoprotokollet på en för ändamålet uppsatt anslagstavla i mangelrummet i 17-huset. Flera informationsmail har gått ut till medlemmarna under året vilket har mottagits mycket positivt. Nöjda medlemmar har hört av sig och tackat för den fina informationen.

Styrelsen ställdes inför ett flertal stora uppgifter. P.g.a. coronaviruset valde vi att hålla stängt i styrelserummet och föreslog medlemmarna att maila in sina frågor och önskemål. Efter litet problem i början började vi efter hand få ordning på kommunikationen.

Under året reviderades föreningens stadgar. P.g.a. oklarheter i tillvägagångssätt för godkännande av stadgarna blev de ej antagna av HSB under verksamhetsåret.

Styrelsen har under året tecknat avtal med HSB om s.k. störningsjour. Information har gått ut till medlemmarna om tillvägagångssätt när något sker efter kl. 18.00.

Vid legionellaprovtagning visade sig att värdena var alldeles för höga. Detta medförde att vi fick anlita Secon, ett företag som är expert på området. Secon konstaterade att utgångstemperaturen på varmvattnet var för lågt vilket medfört att legionellabakterier kunnat växa sig starka i varmvattensystemet. Secon har därför installerat ett reningssystem vars uppgift är att ta död på bakterierna. En del av er kanske konstaterade en klorklukt strax efter installationen. Föreningen har tecknat avtal med Secon om att sköta driftkontrollen av värmesystemet. För att undvika fortsatt legionellaspridning har den ingående varmvattentemperaturen höjts. En annan bidragande orsak till den höjda bakteriehalten var att ett flertal handdukstorkar tagits bort, eller manipulerats. Styrelsen har låtit åtgärda detta genom Johanssons röfirmå. Dock finns fortfarande ett par olösta fall, beroende på att rörändar byggts in "bakom kakel och vägg". Styrelsen vill passa på att erinra om att det inte är tillåtet att ta bort handdukstork i lägenheterna utan tillstånd från styrelsen.

Den tidigare styrelsen hade beslutat om att tillföra nytt singel på parkeringsplatsen, något vi genomförde i början av september. Utöver nytt singel fick en stor omfattning jord, som genom åren förflyttat sig från slänten ner till parkeringsytan, schaktas bort.

Föreningens lån gick ut den 30 september. Under året hade vi förhandlingar med olika låneinstitut för att få så låg ränta som möjligt. Under slutförhandlingarna, där ett 10 årigt lån skulle fastställas till 1,37%, fick vi ner lånet ytterligare och slutade på 1,19%. Detta innebär att det lån vi tidigare betalade ränta med 250.000:-/år betalar vi nu endast 70.000:-/år. Utöver det fick vi lånelöfte på 8-10 miljoner för att kunna verkställa reliningsarbetet under 2021.

Under året genomförde styrelsen en gallring av utrangerade cyklar. Cyklar som upptog den övervägande delen av cykelställen. Efter uppmaning till medlemmarna om att märka upp sina cyklar, plockades omärkta cyklar bort för förvaring i källaren under mer än ett halvår. Efter klartecken från polismyndigheten försåldes cyklarna på Blocket och tillförde föreningens konto 5.700:-.

Under året har kontakter tagits med olika reliningföretag och med projektledare för upphandling och genomförande av reliningen. Kontrakt hann inte tecknas under verksamhetsåret.

Planket i söder som vetter mot brf Fabriken är i uruselt skick. Styrelsen har haft kontakt med ordf i brf Fabriken som enligt avtal är ansvariga för underhåll av planket. Deras styrelse har gjort bedömningen att arbetet får vänta till våren 2021 när det utifrån väderförhållanden är mera gynnsamt med målningsarbete.

Plåtskjulet, i vilket förvaras en container för avfall (trädgårdsavfall m.m.), är i bedrövligt skick. Gångjärnen hade rostast sönder varför vi tog in anbud för att renovera eller ev. byta ut gångjärnen. Anbudet var på 14.000:- vilket vi tyckte var alldeles för högt. Efter lite letande fick vi tag på en smed som utförde uppdraget för mindre än halva priset.

Under året var det tid för ny underhållsplan som genomfördes av Bonea AB. Planen genomgicks och styrelsen gjorde samtidigt en underhållssyn av fastigheten.

Med fem års mellanrum skall obligatorisk ventilationskontroll utföras. Detta genomfördes under året av Simab.

Under året valde styrelsen att konkurrensutsätta föreningens externrevision. Detta medförde en fast kostnad, avsevärt lägre än tidigare kostnader för revisionen.

Årets stämma beslutade att en uppluckring av p-platsbestämmelserna var önskvärd. Styrelsen har arbetat fram ett nytt regelverk som tillåter medlemmen att parkera två olika fordon på sin förhyrda p-plats. Förutsättningen är att fordonen är registrerade antingen på medlemmen eller den som medlemmen stadigvarande sammanbor med enligt Skatteverkets folkbokföringssystem.

Stämman uppdrog även åt styrelsen att undersöka möjligheten att kunna nyttja fritidslokalen i 17-huset. Styrelsen har besiktigt lokalen och konstaterat att om den ska kunna nyttjas måste en del åtgärder göras. Bl. a. är frågan om utgångarna är tillräckliga utifrån ett utrymningsperspektiv? Ljudabsorbenter i taket, tillgång till toalett, allmän uppsnygning. Styrelsen har diskuterat att tillsätta en projektledare för genomförande av upprustningen, men hann tyvärr inte längre i arbetet under verksamhetsåret. Arbetet fortsätter dock under innevarande verksamhetsår.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 115 st
Medlemslokaler: 2 st
Överlåtelse under året: 17 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 127
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 127

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	571	562	564	564
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 030	1 044	1 063	1 078
Elkostnad/m ² totalyta	24	28	24	22
Värmekostnad/m ² totalyta	124	127	134	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	41	38	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	37	38	40
Soliditet (%)	28	26	25	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	316	140	231	393
Nettoomsättning (tkr)	3 636	3 581	3 579	3 582

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 039 m² bostäder och 192 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	158 096	0	0	158 096
Fond för yttre underhåll	5 837 791	400 000	-164 866	5 602 657
S:a bundet eget kapital	5 995 887	400 000	-164 866	5 760 753
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 286 445	-400 000	304 855	-3 191 300
Årets resultat	315 847	315 847	-139 989	139 989
S:a ansamlad förlust	-2 970 598	-84 153	164 866	-3 051 311
S:a eget kapital	3 025 289	315 847	0	2 709 442

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	315 847
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 886 445
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-400 000
summa balanserat resultat	-2 970 598

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 970 598
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 636 193	3 580 931
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 911	3 726
Summa rörelseintäkter		3 644 104	3 584 658

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 772 501	-1 906 323
Övriga externa kostnader	Not 5	-403 993	-360 162
Personalkostnader	Not 6	-691 926	-713 155
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-231 691	-231 691
Summa rörelsekostnader		-3 100 112	-3 211 330

RÖRELSERESULTAT

543 992 **373 327**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46	55
Räntekostnader och liknande resultatposter		-228 191	-233 393
Summa finansiella poster		-228 145	-233 338

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

315 847 **139 989**

ÅRETS RESULTAT

315 847 **139 989**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-08-31	2019-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 166 548	4 398 240
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 166 548	4 398 240
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	700	700
Summa finansiella anläggningstillgångar		700	700
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 167 248	4 398 940
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		12 964	681
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 496 279	1 936 638
Summa kortfristiga fordringar		2 509 243	1 937 319
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 998 352	3 983 202
Summa kassa och bank		3 998 352	3 983 202
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 507 595	5 920 521
SUMMA TILLGÅNGAR		10 674 843	10 319 461

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		158 096	158 096
Fond för yttre underhåll	Not 12	5 837 791	5 602 657
Summa bundet eget kapital		5 995 887	5 760 753
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 286 445	-3 191 300
Årets resultat		315 847	139 989
Summa fritt eget kapital		-2 970 598	-3 051 311
SUMMA EGET KAPITAL		3 025 289	2 709 442
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	5 129 374
Summa långfristiga skulder		0	5 129 374
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 419 275	1 374 601
Leverantörsskulder		35 106	36 691
Skatteskulder		16 733	10 709
Övriga skulder		775 401	696 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	403 039	361 650
Summa kortfristiga skulder		7 649 554	2 480 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 674 843	10 319 461

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019-2020	2018-2019
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Standardförbättringar	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019-2020	2018-2019
Årsavgifter	3 553 250	3 500 734
Årsavgifter - lokaler	85 927	84 657
Avsättning inre fond	-83 275	-83 275
Hyror parkering	40 396	38 668
Hyror förråd	1 200	1 200
Kabel-TV intäkter	38 640	38 640
Gemensamhetslokal	0	300
Öresutjämning	56	7
	3 636 193	3 580 931

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019-2020	2018-2019
Övriga erhållna bidrag	5 298	0
Återbäring försäkringsbolag	2 072	2 192
Övriga intäkter	541	1 534
	7 911	3 726

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Gemensamma utrymmen	3 263	2 962
	Gård	6 779	4 006
	Serviceavtal	30 755	20 350
	Förbrukningsmateriel	16 517	21 006
	Fordon	1 440	397
		58 754	48 721
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	3 906	0
	Gemensamma utrymmen	2 148	0
	Tvättstuga	16 629	64 232
	Entré/trapphus	17 938	6 219
	Lås	10 875	6 335
	VVS	22 190	30 180
	Ventilation	5 063	0
	Elinstallationer	0	2 297
	Vattenskada	80 079	0
		158 828	109 263
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	164 866
		0	164 866
	Taxebundna kostnader		
	El	150 290	171 822
	Värme	770 365	790 929
	Vatten	261 545	254 289
	Sophämtning/renhållning	122 498	122 462
		1 304 698	1 339 502
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 251	35 417
	Kabel-TV	38 615	38 548
		76 866	73 965
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	173 355	170 006
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 772 501	1 906 323
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Kreditupplysning	420	240
	Tele- och datakommunikation	20 006	24 713
	Juridiska åtgärder	37 125	40 589
	Inkassering avgift/hyra	2 675	1 275
	Hysesförluster	501	0
	Revisionsarvode extern revisor	38 125	37 475
	Föreningskostnader	18 349	23 222
	Styrelseomkostnader	80	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 995
	Studieverksamhet	1 875	0
	Förvaltningsarvode	133 176	130 092
	Administration	10 593	8 341
	Korttidsinventarier	8 959	14 122
	Konsultarvode	76 326	21 315
	Föreningsavgifter	55 783	55 783
		403 993	360 162

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse, internrevisorer och valberedning	98 721	95 751
	Arvode vicevärd	43 330	66 664
	Lön fastighetsskötsel	310 321	296 431
	Kostnadsersättningar	393	269
	Sociala kostnader	133 421	153 254
	Uttagsskatt	105 509	100 786
	Övriga personalkostnader	231	0
		691 926	713 155
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019-2020	2018-2019
	Förbättringar	231 691	231 691
		231 691	231 691
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-08-31	2019-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 337 198	14 337 198
	Utgående anskaffningsvärde	14 337 198	14 337 198
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 938 958	-9 707 267
	Årets avskrivningar enligt plan	-231 691	-231 691
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 170 650	-9 938 958
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 166 548	4 398 240
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	151 900	151 900
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 834 000	42 834 000
	Taxeringsvärde mark	30 068 000	30 068 000
		72 902 000	72 902 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	72 000 000	72 000 000
	Lokaler	902 000	902 000
		72 902 000	72 902 000

Not 9	MASKINER	2020-08-31	2019-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	554 110	554 110
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	554 110	554 110
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-554 110	-554 110
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-554 110	-554 110
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-08-31	2019-08-31
	Insats	200	200
	Insats HSB	500	500
		700	700
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-08-31	2019-08-31
	Skattekonto	29 472	18 964
	Klientmedel hos SBC	2 464 735	1 917 674
	Fordringar	2 072	0
		2 496 279	1 936 638
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-08-31	2019-08-31
	Vid årets början	5 602 657	5 151 657
	Reservering enligt stadgar	400 000	533 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-164 866	-82 000
	Vid årets slut	5 837 791	5 602 657

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2020-08-31	Belopp 2020-08-31	Belopp 2019-08-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	4,140 %	5 129 374	5 157 374	2020-09-30
Handelsbanken	1,010 %	1 289 901	0	2020-12-30
Nordea	0,000 %	0	1 346 601	Lånet löst
Summa skulder till kreditinstitut		6 419 275	6 503 975	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 419 275	-1 374 601	
		0	5 129 374	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 879 275 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	6 905 000	8 851 000

Not 15	EVENTUALFÖRPLIKTELSE	
	2020-08-31	2019-08-31
Fastigo	5 977	5 854

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2020-08-31	2019-08-31
Sociala avgifter	9 015	5 465
Ränta	36 479	37 628
Avgifter och hyror	328 852	301 165
Upplupen semesterlöneskuld	28 693	17 392
	403 039	361 650

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Nya lån har tagits upp och gamla lån har skrivits om för att finansiera kommande underhåll 2020/2021

Hösten 2020 ska grusytan på parkeringen läggas om för att åtgärda ojämnheter etc. på parkeringsytan.

Under 2021 kommer relining att utföras i fastigheten. Detta kommer innebära en stor kostnad för föreningen, som kommer att finansieras genom lån samt avgiftshöjning.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 21 / 12 2020



Kristian Graah-Hagelbäck
Ordförande



Lars-Johan Hallgren
Vice ordförande



Malin Lendahl
Sekreterare



Mikael Karlsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 1 2021
Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR



Ingela Toft Bernquist
Föreningsrevisor



Bengt Pettersson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Sandbacken i Malmö
Org.nr. 746000-5866

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Sandbacken i Malmö för år 2019/2020.

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 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar samt föreningsrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns 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 mina 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.

Föreningsrevisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:s Bostadsrättsförening Sandbacken i Malmö för år 2019/2020 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers ansvar

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

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

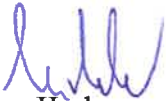
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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


Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 den 7/1 2021

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR


Ingela Toft Bernquist
Föreningsrevisor


Bengt Pettersson
Föreningsrevisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se