



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF
SKANSEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB brf Skansen i Malmö:

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 25 juni 2020, kl 19.00.

Lokal: brf Utanverket, Östra Promenaden 9-13, Malmö

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Anmälan om närvarorätt vid föreningsstämma
5. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet samt val av rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigt skett
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Fråga om arvode till styrelseledamöter, revisorer, valberedning och andra funktionärer i föreningen för kommande verksamhetsår
15. Beslut om principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter och övriga förtroendevalda vid exempelvis förlorad arbetsförtjänst, bilersättning och telefonkostnader som uppkommit i samband med uppdraget
16. Beslut om antal ledamöter i styrelsen
17. Val av styrelseordföranden och styrelseledamöter
18. Presentation av utsedd HSB-ledamot
19. Val av två revisorer
20. Val av valberedning
21. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
22. Motioner, inga motioner inkomna
23. Avslutning av stämman
24. Övriga frågor och information

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1989 på fastigheten Bror 25 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Östra Förstadsgatan 17, 211 31 Malmö.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	3
2	58
3	72
4	12
5	2
Lokal, hyresrätt	1
Garageplatser	72
MC-platser	9
Total lägenhetsyta	10.529 kvm.
Total lokalyta	120 kvm.
Lägenheternas medelyta är	71,6 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2019 i Brf Utanverkets samlingslokal. Närvarande var 29 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Christer Johnsson
Vice ordförande	Magnus Hansson
Sekreterare	Alexandra Rüegg
Projektsamordnare	Thommy Ekman
Ledamot	Kristian Svensson
Ledamot	Heléne Henriksson
Ledamot	Bogumila Djurberg
Utsedd av HSB	Martin Svensson

AO

K.S. AR DE
AT TE
BD MG G

HSB Brf Skansen i Malmö
Org.nr 716407-1602

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna: Magnus Hansson, Heléne Henriksson, Alexandra Rüegg, Bogumila Djurberg.

Styrelsen har under året hållit elva ordinarie sammanträden och ett konstituerande sammanträde. Skansenbladet har delats ut 5 gånger. Hemsidan uppdateras fortlöpande.

Yvonne Malmros deltog i HSB Malmö's stämma den 6 april 2019.

Firmatecknare två i förening

Christer Johnsson, Magnus Hansson, Heléne Henriksson och Alexandra Rüegg.

Revisorer

Dan Egerstad och Adnan Terzic samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Tanja Wukman och Emina Ljaic.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Yvonne Malmros (ordinarie) och Bogumila Djurberg (suppleant).

Vicevärd

Marcus Hedenskog, men efter 31/7 var det Linnea Råbratt.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Vi har verkligen satt våra medlemmars tålamod på prov under året, hissprojektet innebar att alla trappor var utan hiss 3 veckor under hösten, vilket naturligtvis var en prövning, inte minst för våra seniora medlemmar.

Förutom att renovera hissarna, beslöt vi att måla om i trapporna och garaget något som inte blivit gjort sen huset byggdes, vi anlätade en designer att hjälpa till med färgsättning och resultatet, vi tror alla är nöjda med resultatet.

Stämman beslutade att låta styrelsen arbeta vidare med en studie för att installera solceller på vår fastighet, anbudsunderlag har färdigställts, om allt går enligt plan är allt på plats under 2020, och blir ett sätt att minska våra kostnader för el

Vi fick en ny hyresgäst till vår lokal, öppning av verksamheten mitten av februari 2019.

Den 5 november hade vi ett höstmöte där vi presenterade styrelsens aktiviteter och planer men fokuserade mycket på vad det innebär att bo i bostadsrätt och medföljande rättigheter och skyldigheter.

Förväntad framtida utveckling

Vår fastighet är nu 30 år gammal och har under de senaste åren renoverats från "topp till tå" och är i ett utmärkt skick idag. Tekniska system med övervakning är på plats, fasader har renoverats, trädgården förnyats, tag-system och säkerhetsdörrar är på plats. I och med att hissar i nyskick är på plats och fastigheten målats, både trapphus och garage, ser vi inte något behov av stora kapitalkrävande moderniseringar och reparationer de närmaste åren efter 2020. Löpande underhåll inom ramen för vår normala plan kommer givetvis att ske. Vi arbetar ständigt vidare med att optimera vår energiförbrukning vad gäller elanvändning och fjärrvärme.

Under 2020 kommer installation av solceller för elproduktion att ske och laddstolpar för elbilar skall

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like K.S., AR, DE, BD, AT, MA, and a signature.

börja projekteras.

Vi kommer vidare att under 2020 börja se över TV-utbudet i vår fastighet såväl som möjligheten att öka hastigheten i vårt bredband.

Ekonomi

Styrelsens uppdrag och ambition är att på ett ansvarsfullt sätt förvalta föreningens ekonomiska resurser. Vi uppdaterar därför kontinuerligt våra avtal med alla samarbetspartners och ser till att de ger maximalt utbyte för föreningen, med hänsyn tagen till alla aspekter, ekonomiskt och hur de praktiskt utförs. Styrelsen har beslutat att inte ingå avtal som sträcker sig över flera år för att inte riskera att komma i situationer där vi är missnöjda men kommer inte ur gällande avtal på ett bra sätt. Vid större projekt anlitar vi expertis som hjälper oss i beslutsprocessen, vi bedömer att kostnader för konsulter leder till att risker kan överblickas och undvikas. Det tillför vidare värdefull kunskap till oss och vi gör bedömningen att en kostnad för en konsult blir en besparing i slutändan

När det gäller att fatta beslut om avgiftsnivå, som är ett av styrelsens viktigaste ansvarsområden, läggs fokus vid att föreningens ekonomi ska vara i långsiktig ekonomisk balans. Det innebär att avgifterna vare sig ska gynna eller missgynna befintliga medlemmar på bekostnad av eller till förmån för framtida medlemmar. Styrelsens uppfattning är att rätt avgiftsnivå är en nivå som står sig förhållandevis väl över tid. Avgifterna ska ta höjd för allt kommande periodiskt och löpande underhåll samtidigt som den långsiktiga amorteringstakten ska kunna bibehållas eller eventuellt öka. Vid överskottslikviditet är extraamorteringar ett prioriterat område. Under 2019 befäste styrelsen målsättningen om att den totala amorteringen de kommande 10 åren ska uppgå till knappt 20 MSEK. Det innebär att föreningen har för avsikt att extraamortera drygt 10 MSEK under samma tidsperiod. Under 2019 extraamorterade föreningen 3 MSEK, så totalt för året blev amorteringarna nästan 4 MSEK.

Vår solcellsanläggning kommer att ge ca 8-12% avkastning på investerat kapital under 25 år.

Under 2015 genomfördes en noggrann ekonomisk analys som kontinuerligt uppdateras och stäms av. Med analysen som underlag fattade styrelsen under 2015 beslut om att sänka avgifterna med 12 % från och med 1 januari 2016. Under 2016 fattades beslut om att sänka avgifterna med ytterligare 5 % från och med januari 2017. Under 2019 var avgifterna oförändrade och styrelsen ser inga höjningar komma under 2020. Hösten 2019 indikerade Riksbanken en höjning av den s.k reprotäntan vilket har inneburit att våra långgivare höjer utlåningsräntorna något och styrelsen följer utvecklingen noga, vi siktar mot att föreningens totala skuld skall vara 6.500 kr/kvm om 5 år mot 7.400 kr/kvm idag.

Framförallt bidrar de låga marknadsräntorna till att föreningen har ett gott underliggande kassaflöde. Under 2019 har en ny hyresgäst tillträtt föreningens kommersiella lokal. Kontinuerliga intäkter från lokalen är ett viktigt bidrag till föreningens löpande ekonomi.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen 78 097 090 kr. Under året har föreningen amorterat 3 900 175 kr.

Medlemsinformation

Under året har 17 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 171 medlemmar.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet medlemmar.

AO
K.S
AR DE
AT
BD MA

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	9 441	9 358	9 395	9 939	13 050
Rörelsens kostnader	-10 054	-7 629	-7 739	-7 274	-9 203
Finansiella poster, netto	-790	-778	-816	-692	-1 193
Årets resultat	-1 403	951	839	1 973	2 654
Likvida medel & fin placeringar	5 389	12 378	12 289	10 346	16 161
Skulder till kreditinstitut	78 097	81 997	82 957	83 918	84 818
Fond för yttre underhåll	5 336	7 343	7 344	7 826	7 643
Balansomslutning	114 245	118 386	118 901	119 603	117 777
Fastigheternas taxeringsvärde	162 006	141 296	141 296	141 296	110 886
Soliditet %	30	30	29	28	27
Räntekostnad kr/kvm	81	80	81	72	121
Låneskuld kr/kvm	7 417	7 788	7 790	7 880	7 965
Avgift kr/kvm	790	790	790	831	945

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 156 992	0	7 343 380	13 773 881	951 172	35 225 425
Avsättning år 2019 yttre fond	0		435 000	-435 000		0
Ianspråktagande av yttre fond	0		-2 442 702	2 442 702	0	0
Disposition av föregående års resultat:				951 172	-951 172	0
Årets resultat					-1 403 054	-1 403 054
Belopp vid årets utgång	13 156 992	0	5 335 678	16 732 755	-1 403 054	33 822 371

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	16 732 755
årets förlust	-1 403 054
	15 329 701

disponeras så att i ny räkning överföres	15 329 701
	15 329 701

AB

K.S AR DE JJ
AT
BDMA

Styrelsens slutord

Under 2019 slutfördes renoveringen av hissar, målning av trapphus, garage och övergång till rörelseaktiverade LED -belysningar satte vi en symbolisk punkt för några ganska intensiva år av uppdatering av fastigheten och trädgården. Vi kommer de närmaste åren att underhålla fastigheten enligt plan och fokusera mer på ekonomisk styrning för att minska vår skuldsättning. Vi vill vara, så långt som möjligt, oberoende av yttre faktorer. Vi kan inte påverka t.ex. räntor och kostnader för inkommande el och fjärrvärme men genom aktiv räntepolitik och att själv generera el (solceller) blir vi mer okänsliga.

Sopsorteringen är fortfarande ett sorgebarn, det kostar oss stora pengar helt i onödan att städa upp efter er som inte sorterar, pengar som vi kan använda bättre. Vi sorterar för miljön, framtiden och för våra barn och barnbarn.

Slutligen vill styrelsen rikta ett stort tack till vår vicevärd Linnéa och samtliga i hennes team för deras arbete samt till alla medlemmar som på ideell basis bidrar till att skapa en trivsamt miljö och stämning i föreningen, ingen nämnd ingen glömd.

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

Ae

K.S
AR DE JN
AT BD J
MK

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	9 333 748	9 138 444
Övriga intäkter	3	106 950	219 074
		9 440 698	9 357 518
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-628 246	-477 330
Planerat underhåll	5	-2 442 702	-424 250
Fastighetsavgift/skatt		-242 479	-229 499
Driftskostnader	6	-3 269 204	-3 135 326
Övriga kostnader	7	-339 088	-500 272
Personalkostnader	8	-325 525	-278 824
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 806 736	-2 582 790
		-10 053 980	-7 628 291
Rörelseresultat		-613 282	1 729 227
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59 583	64 687
Räntekostnader och liknande resultatposter		-849 355	-842 741
		-789 772	-778 054
Årets resultat		-1 403 054	951 172

so

K.S AR DE PP
AT G E PP
BD MA

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	108 523 919	105 732 039
Pågående nyanläggningar och förskott	10	3 563	0
		108 527 482	105 732 039
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		108 527 982	105 732 539
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		13 129	5 043
Avräkningskonto HSB Malmö		5 389 282	3 878 237
Övriga fordringar	12	107 669	15 707
Aktuell skattefordran		52 299	65 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	154 895	189 592
		5 717 274	4 153 858
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	0	8 500 000
		0	8 500 000
Summa omsättningstillgångar		5 717 274	12 653 858
SUMMA TILLGÅNGAR		114 245 256	118 386 397

K.S. AR DE
AT J
BD MA

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 156 992	13 156 992
Fond för yttre underhåll	15	5 335 678	7 343 380
		18 492 670	20 500 372
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		16 732 755	13 773 881
Årets resultat		-1 403 054	951 172
		15 329 701	14 725 053
Summa eget kapital		33 822 371	35 225 425
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	39 148 283	20 669 308
Summa långfristiga skulder		39 148 283	20 669 308
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	38 948 807	61 327 957
Leverantörsskulder		1 303 149	170 537
Övriga skulder	19	48 021	48 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	974 625	944 272
Summa kortfristiga skulder		41 274 602	62 491 664
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 245 256	118 386 397

AT AR K.S DE MH
BD MH

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 403 054	951 172
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 806 736	2 582 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 403 682	3 533 962
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-52 371	102 821
Förändring av kortfristiga skulder		1 162 088	-505 643
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 513 399	3 131 140
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 602 179	-2 081 570
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 602 179	-2 081 570
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-3 900 175	-960 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 900 175	-960 200
Årets kassaflöde		-6 988 955	89 370
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		12 378 237	12 288 867
Likvida medel vid årets slut		5 389 282	12 378 237

K.S AR DE JJ
AT J W
BD MA

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 90 år. Avskrivningar 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 2,18%.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäkter

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 74 415 612 kr (föregående år 74 415 612 kr)

AS

K.S. AL DE ↑↑
AT
BD MA D TA

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	8 314 860	8 314 860
Hysesintäkter	594 907	535 593
Vatten, ej momsreg	3 080	2 240
El, ej momsreg	413 589	280 391
Värme	7 312	5 360
	9 333 748	9 138 444

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	106 892	219 074
	106 892	219 074

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Material i löpande underhåll	21 644	49 611
Kostnadsförd del byggprojekt	0	32 250
Löpande underhåll av bostäder	18 662	3 951
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	38 568	32 608
Löpande underhåll tvättutrustning	44 112	38 311
Löpande underhåll av installationer	23 058	16 156
Löpande underhåll Va/sanitet	54 618	33 445
Löpande underhåll värme	9 830	14 077
Löpande underhåll ventilation	19 327	81 858
Löpande underhåll el	32 305	33 587
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	9 465	13 814
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	4 544	3 479
Löpande underhåll av markytor	46 072	47 678
Löpande underhåll av garage och p-platser	6 800	15 125
Löpande underhåll av hissar	14 272	54 489
Skadegörelse	0	1 325
Försäkringsskador	284 969	5 566
	628 246	477 330

10

K.S AA DE JJ
AT GTA
BD MA

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	1 758 413	0
Periodiskt underhåll va/sanitet	145 819	0
Periodiskt underhåll el	206 540	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	22 852	0
Periodiskt underhåll markytor	117 813	190 000
Periodiskt underhåll garage och p-plats	31 250	0
Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	0	223 750
Periodiskt underhåll	0	10 500
Periodiskt underhåll tvättutrustning	36 019	0
Periodiskt underhåll ventilation	123 996	0
	2 442 702	424 250

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	872 919	754 192
El	916 498	784 070
Uppvärmning	614 513	664 404
Vatten	335 965	374 382
Sophämtning	189 730	182 499
Övriga avgifter	339 579	375 779
	3 269 204	3 135 326

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	198 202	196 468
Revisionsarvoden	12 400	12 401
Övriga kostnader	128 486	291 403
	339 088	500 272

AO

K.S. AQ DE ↑↑
AT Ⓞ DE
BD MAH

Not 8 Anställda och personalkostnader

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

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	181 596	163 571
Ersättningar till övriga förtroendevalda	76 918	54 050
	258 514	217 621

Sociala kostnader

Sociala kostnader	67 011	61 203
	67 011	61 203

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	325 525	278 824
--	----------------	----------------

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 296 105	121 180 051
Årets investeringar	5 598 616	0
Omklassificering		2 116 054
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 894 721	123 296 105
Ingående avskrivningar	-25 252 516	-22 669 726
Årets avskrivningar	-2 806 736	-2 582 790
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 059 252	-25 252 516
Mark	7 688 450	7 688 450
Utgående värde mark	7 688 450	7 688 450
Bokfört värde byggnader och mark	108 523 919	105 732 039
Taxeringsvärden byggnader	96 488 000	88 951 000
Taxeringsvärden mark	65 518 000	52 345 000
	162 006 000	141 296 000

AO

K.S. AB DE
AT
BDMA
pp

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	34 484
Årets investeringar	3 563	2 081 570
Omklassificeringar		-2 116 054
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 563	0
Utgående redovisat värde	3 563	0

Pågående byggnation avser instalation av solceller vilket beräknas kosta 3 milj kr och beräknas färdigställas 202012.

Not 11 Andelar

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

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	107 669	15 707
	107 669	15 707

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	25 383
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	154 895	164 209
	154 895	189 592

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	0	8 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	8 500 000
Utgående redovisat värde	0	8 500 000

AB

K.S AB DE
AT
BJ

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	7 343 380	7 343 630
Avsättning	435 000	424 000
Ianspråktagande	-2 442 702	-424 250
	5 335 678	7 343 380

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	104 662 000	104 662 000
	104 662 000	104 662 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

38 948 807 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 armoreringen under nästa år för den totala skulden är 960 200 kr

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	38 948 807	61 327 957
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	39 148 283	20 669 308
	78 097 090	81 997 265

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	1,52	2019-12-13	0	21 248 458
Swedbank Hypotek	0,858	2020-01-28	17 799 500	18 979 575
Nordea Hypotek	0,8	2023-10-18	19 619 925	20 859 925
Nordea Hypotek	0,76	2021-11-17	20 008 358	0
Swedbank Hypotek	1,24	2020-12-22	20 669 307	20 909 307
			78 097 090	81 997 265

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	19 357	17 420
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	14 674	16 414
Mervärdesskatt	13 980	14 750
Övriga kortfristiga skulder	10	314
	48 021	48 898

AS
K.S. AR DE
AT
BD MA

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	64 511	51 806
Förutbetalda hyror och avgifter	694 019	611 752
Övriga upplupna kostnader	216 096	280 714
	974 626	944 272

Malmö den

30/4-2020


Christer Johansson
Ordförande


Alexandra Rüegg

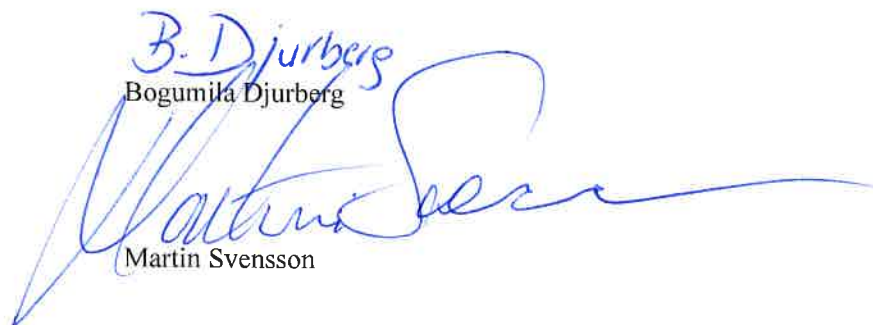

Thommy Ekman


Magnus Hansson


Heléne Henriksson


Bogumila Djurberg


Kristian Svensson


Martin Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Dan Egerstad
Revisor



Borevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Alexandra Ong

Adnan Terzic
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skansen i Malmö, org.nr. 716407-1602

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Skansen i Malmö för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Malmö den 30/4-2020



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Dan Egerstad
Av föreningen vald revisor



Adnan Terzic
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 förutbetalad intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

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

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

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