

ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
SKANSEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB brf Skansen i Malmö:

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 20 maj 2021, kl 19.00.

Lokal: Skansens innergård Östra Förstadsgatan 17 , 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 ordföranden 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. Inkomna motioner med styrelsens svar
23. Avslutning av stämman

Styrelsen för HSB Brf Skansen i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 Länsförsäkringar. 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 25 juni 2020 i Brf Utanverkets samlingslokal. Närvarande var 16 röstberättigade medlemmar samt 5 fullmakter.

Styrelsen under verksamhetsåret

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

Ad Spokavissa

DE BP
K.S. Cl
AR

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna: Christer Johnsson, Kristian Svensson och Thommy Ekman. Magnus Hansson lämnar styrelsen efter flytt från föreningen. Styrelsen har under året hållit elva ordinarie sammanträden och ett konstituerande sammanträde. Skansenbladet har delats ut 4 gånger. Hemsidan uppdateras fortlöpande.

Firmatecknare två i förening

Christer Johnsson, Magnus Hansson, Thommy Ekman och Alexandra Rüegg.

Revisorer

Dan Egerstad och Bo Svensson 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

Linnea Råbratt, men efter 1/3 var det Fredrik Tykesson från Örehus.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året installerade vi en komplett solcellsanläggning som skall förbättra vår ekonomi för elanvändning. Anläggningen togs i bruk i början av november och vi har monterat en TV-skärm där man kan se lite olika data om produktionen.

Vi har fortsatt med projekteringen av laddstolpar för laddning av elektriska bilar i garaget, avsikten är att ha 18 laddplatser i drift första halvåret 2021. Kostnaden skall fullt ut bäras av användarna av anläggningen och det blir ingen förtur i garageköen bara genom att införskaffa en elbil.

Styrelsen har sett en ökad trend för kostnader av skötsel och förvaltning av fastigheten och beslöt därför att låta Örehus AB framöver sköta dessa tjänster åt oss. Vi tycker oss märka att vår vaktmästare, Fredrik Tykesson, har blivit en omtyckt och uppskattad person bland våra medlemmar för sin service och tjänstvillighet.

Under året monterade vi galler och låsta dörrar på vårt avfallsrum för att inte inbjuda till otillbörlig deposition.

Vi har beställt nya grindar till våra entréer, befintliga har suttit där sen huset byggdes, är dyrbara i drift samt upplevs som högljutt skramliga av många.

Den första november bytte vi till ett snabbt bredband 1000/1000Mb från Bahnhof och som ingår i avgiften för lägenheten.

Förväntad framtida utveckling

Vår fastighet är nu 31 år gammal och är i ett utmärkt skick idag och vi ser 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 2021 kommer installation av laddstolpar för elbilar färdigställas då en trenden för att köpa

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "AS", "K.S.", "AA", "DE B.D.", and "MA".

elbil är starkt ökande.

Vi kommer vidare att under 2021 börja se över möjligheten att ha elektroniska anslagstavlor i våra entréer.

Rabatterna längs utsidorna på vår fastighet är i ganska dåligt skick och används mest som ett ställe för rastning av hundar och utrymme att kasta skräp i. Under 2021 skall vi se över en annan lösning, eventuellt att ta bort dem och stenlägga ytan.

Ekonomi

Styrelsens uppdrag och ambition är att på ett ansvarsfullt sätt förvalta föreningens ekonomiska resurser.

Vi kommer därför att fortsätta på den beslutade vägen med inte för långa samarbetsavtal och en aggressiv återbetalning av våra lån.

Vi har en bra finansiell situation och en ekonomi som är i långsiktig ekonomisk balans.

Styrelsens uppfattning är att vår avgiftsnivå är rätt och står sig förhållandevis väl över tid.

Avgifterna ska ta höjd för allt kommande periodiskt och löpande underhåll samtidigt som den långsiktiga amorteringstakten ska kunna fortsätta 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. Denna målsättning ligger fast. .

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 de närmaste åren kommer ingen höjning av avgiftsnivån att vara ske. En höjning av den s.k reprotäntan 2019 har inneburit att våra långivare 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.

De låga marknadsräntorna bidrar till att föreningen har ett gott underliggande kassaflöde. Vi har en snittränta på upplånat kapital på ca 0,7 %, och det kan indikera att vi skall kunna binda våra lån på lite längre tid.

Under 2020 har en ny hyresgäst tillträtt föreningens kommersiella lokal, även denna med samma inriktning på verksamheten som tidigare. Kontinuerliga intäkter från lokalen är ett viktigt bidrag till föreningens löpande ekonomi.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen 76 197 065 kr. Under året har föreningen amorterat

1 900 025 kr.

Medlemsinformation

Under året har 22 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.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'DE', 'B.D', 'K.S', 'A.S', and 'A.S.L'.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	9 425	9 441	9 358	9 395	9 939
Rörelsens kostnader	-8 107	-10 054	-7 629	-7 739	-7 274
Finansiella poster, netto	-695	-790	-778	-816	-692
Årets resultat	622	-1 403	951	839	1 973
Likvida medel & fin placeringar	2 988	5 389	12 378	12 289	10 346
Skulder till kreditinstitut	76 197	78 097	81 997	82 957	83 918
Fond för yttre underhåll	5 158	5 336	7 343	7 344	7 826
Balansomslutning	112 155	114 245	118 386	118 901	119 603
Fastigheternas taxeringsvärde	162 006	162 006	141 296	141 296	141 296
Soliditet %	31	30	30	29	28
Räntekostnad kr/kvm	67	81	80	81	72
Låneskuld kr/kvm	7 237	7 417	7 788	7 790	7 880
Avgift kr/kvm	790	790	790	790	831

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 156 992	0	5 335 678	16 732 755	-1 403 054	33 822 371
Avsättning år 2020 yttre fond			332 000	-332 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-509 774	509 774		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 403 054	1 403 054	0
Årets resultat					622 224	622 224
Belopp vid årets utgång	13 156 992	0	5 157 904	15 507 475	622 224	34 444 595

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	15 507 475
årets vinst	622 224
	16 129 699

disponeras så att
i ny räkning överföres

16 129 699
16 129 699

Handwritten notes and signatures in blue ink:

AO
DE
KS
CL
B.D
AR

Styrelsens slutord

Under 2020 slutfördes installationen av vår solcellsanläggning som vi räknar kommer att ge ca 8-12% årlig avkastning på investerat kapital under 25 år. Vi kommer de närmaste åren att underhålla fastigheten enligt plan, undantaget installation av laddstolpar, 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, och vi kommer vidare att agera med kraft mot de som inte följer reglerna vid renovering av badrum och kök. Det skall anmälas i förväg till styrelsen vilka entreprenörer som skall anlitas och dessa måste ha rätt behörighet för arbetena ifråga. Det kostar oss mycket pengar till försäkringsbolag för vattenskador och vi kommer att i framtiden debitera dessa kostnader på de som inte följt reglerna.

Slutligen vill styrelsen rikta ett stort tack till HSB för flera års samarbete och till vår vicevärd Fredrik för en fin insats i föreningen 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.

Handwritten notes and signatures in blue ink:

- AO
- DE
- CL
- K.S
- AR
- B.D
- Other illegible signatures and initials.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	9 264 267	9 333 748
Övriga intäkter	3	160 434	106 950
		9 424 701	9 440 698
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-842 828	-628 246
Planerat underhåll	5	-509 774	-2 442 702
Fastighetsavgift/skatt		-250 123	-242 479
Driftskostnader	6	-3 113 167	-3 269 204
Övriga kostnader	7	-360 811	-339 088
Personalkostnader	8, 9	-316 485	-325 525
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 714 176	-2 806 736
		-8 107 364	-10 053 980
Rörelseresultat		1 317 337	-613 282
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 734	59 583
Räntekostnader och liknande resultatposter		-702 848	-849 355
		-695 114	-789 772
Årets resultat		622 224	-1 403 054

Handwritten notes:
 DE
 BD
 AR
 K.S.
 MR

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	108 744 930	108 523 919
Pågående nyanläggningar och förskott	11	0	3 563
		108 744 930	108 527 482
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		108 745 430	108 527 982
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 660	13 129
Avräkningskonto HSB Malmö		2 278 939	5 389 282
Övriga fordringar	13	172 799	107 669
Aktuell skattefordran		44 655	52 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	199 578	154 895
		2 699 631	5 717 274
<i>Kassa och bank</i>		709 459	0
Summa omsättningstillgångar		3 409 090	5 717 274
SUMMA TILLGÅNGAR		112 154 520	114 245 256 AO

Handwritten notes in blue ink:

- AO
- DE
- MA
- KS
- BD
- AR

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 156 992	13 156 992
Fond för yttre underhåll	15	5 157 904	5 335 678
		18 314 896	18 492 670
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		15 507 475	16 732 755
Årets resultat		622 224	-1 403 054
		16 129 699	15 329 701
Summa eget kapital		34 444 595	33 822 371
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	56 428 707	39 148 283
Summa långfristiga skulder		56 428 707	39 148 283
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	19 768 358	38 948 807
Leverantörsskulder		381 100	1 303 149
Övriga skulder	19	46 792	48 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 084 968	974 625
Summa kortfristiga skulder		21 281 218	41 274 602
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 154 520	114 245 256

Ao
 DE
 K.S
 CD
 B.D
 AL

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		622 224	-1 403 054
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 714 176	2 806 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 336 400	1 403 682
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-92 700	-52 371
Förändring av kortfristiga skulder		-809 371	1 162 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 434 329	2 513 399
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 935 188	-5 602 179
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 935 188	-5 602 179
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-1 900 025	-3 900 175
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 900 025	-3 900 175
Årets kassaflöde		-2 400 884	-6 988 955
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 389 282	12 378 237
Likvida medel vid årets slut		2 988 398	5 389 282

Handwritten notes in blue ink:

BL
 DE
 K.S
 MA
 CL
 BD
 AD

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 89 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 2020.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

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

AO
DE
K.S. ~~BD~~
AL
Mat

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	8 314 860	8 314 860
Hysesintäkter	555 918	594 907
Vatten, ej momsreg	3 360	3 080
El, momsreg	382 173	413 589
Värme	7 956	7 312
	9 264 267	9 333 748

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	160 434	106 950
	160 434	106 950

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Material i löpande underhåll	28 525	21 644
Löpande underhåll av bostäder	4 753	18 662
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	22 051	38 568
Löpande underhåll tvättutrustning	2 516	44 112
Löpande underhåll av installationer	11 072	23 058
Löpande underhåll Va/sanitet	25 492	54 618
Löpande underhåll värme	875	9 830
Löpande underhåll ventilation	29 371	19 327
Löpande underhåll el	16 106	32 305
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	18 613	9 465
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	6 031	4 544
Löpande underhåll av markytor	0	46 072
Löpande underhåll av garage och p-platser	0	6 800
Löpande underhåll av hissar	1 238	14 272
Försäkringsskador	676 185	284 969
	842 828	628 246

Handwritten notes in blue ink:

DE
K.S
CL
BD
AR
MAG

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	113 871	1 758 413
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	145 819
Periodiskt underhåll el	19 081	206 540
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	22 852
Periodiskt underhåll markytor	63 349	117 813
Periodiskt underhåll garage och p-plats	0	31 250
Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	80 788	0
Periodiskt underhåll material	90 224	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	38 995	36 019
Periodiskt underhåll ventilation	103 466	123 996
	509 774	2 442 702

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	746 675	872 919
El	769 189	916 498
Uppvärmning	612 882	614 513
Vatten	437 806	335 965
Sophämtning	198 296	189 730
Övriga avgifter	348 319	339 579
	3 113 167	3 269 204

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	183 057	198 202
Revisionsarvoden	12 875	12 400
Övriga kostnader	164 879	128 486
	360 811	339 088

Not 8 Medelantalet anställda

	2020	2019
Medelantalet anställda	0	0

Handwritten notes:
0 ^{As}
DE
BD
K.S
AL
CL
MAY

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	207 386	181 596
Ersättningar till övriga förtroendevalda	48 840	76 918
	256 226	258 514
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	60 260	67 011
	60 260	67 011
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	316 486	325 525

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 894 721	123 296 105
Årets investeringar	2 935 188	5 598 616
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 829 909	128 894 721
Ingående avskrivningar	-28 059 254	-25 252 518
Årets avskrivningar	-2 714 176	-2 806 736
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 773 430	-28 059 254
Mark	7 688 450	7 688 450
Utgående värde mark	7 688 450	7 688 450
Bokfört värde byggnader och mark	108 744 929	108 523 917
Taxeringsvärden byggnader	96 488 000	96 488 000
Taxeringsvärden mark	65 518 000	65 518 000
	162 006 000	162 006 000

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 563	0
Årets investeringar	2 931 625	3 563
Omklassificeringar	-2 935 188	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	3 563
Utgående redovisat värde	0	3 563

Pågående byggnation avser instalation av solceller.

Handwritten notes in blue ink:

118 DE
 k.s. ~~AE~~ BD
 CH ~~CH~~ AL
 MAF

Not 12 Andelar

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

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	172 799	107 669
	172 799	107 669

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	199 578	154 895
	199 578	154 895

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	5 335 678	7 343 380
Avsättning	332 000	435 000
Ianspråktagande	-509 774	-2 442 702
	5 157 904	5 335 678

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	104 662 000	104 662 000
	104 662 000	104 662 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

19 768 358 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 nästa år för den totala skulden är 960 200 kr. Om 5 år beräknas skulden vara 71 396 065 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	19 768 358	38 948 807
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	56 428 707	39 148 283
	76 197 065	78 097 090

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'AO', 'DE', 'BD', 'KS', 'AL', and 'MF'.

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek	0,858	2020-01-28	0	17 799 500
Nordea Hypotek	0,8	2023-10-18	19 379 925	19 619 925
Nordea Hypotek	0,76	2021-11-17	19 768 358	20 008 358
Swedbank Hypotek	1,24	2020-12-22	0	20 669 307
SEB	0,42	2022-12-28	19 489 307	0
Nordea Hypotek	0,8	2024-01-17	17 559 475	0
			76 197 065	78 097 090

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	19 708	19 357
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	14 284	14 674
Mervärdesskatt	12 790	13 980
Övriga kortfristiga skulder	10	10
	46 792	48 021

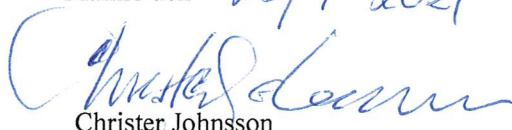
Handwritten notes:
K.S DE A0
E B-D
CL D AD

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	62 929	64 511
Förutbetalda hyror och avgifter	710 943	694 019
Övriga upplupna kostnader	311 096	216 095
	1 084 968	974 625


Malmö den

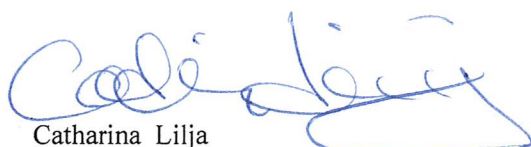
25/4-2021

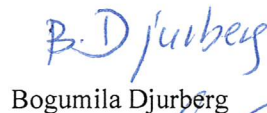

Christer Johnsson
Ordförande


Magnus Hansson


Alexandra Rüegg


Thommy Ekman


Catharina Lilja

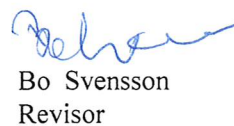

Bogumila Djurberg



Kristian Svensson


Martin Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-25


Dan Egerstad
Revisor


Bo Svensson
Revisor


Alexandra Ong
Borevision AB
av HSB Riksförbund utsedd 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 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 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 uppger, 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.

As

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 2020 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 revisionsssed 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, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

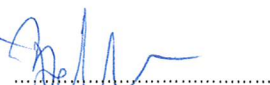
Malmö den 25 / 4 2021



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Dan Egerstad
Av föreningen vald revisor



Bo Svensson
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.