

# ÅRSREDOVISNING 2020

## HSB Brf Stenbocken i Malmö

Org nr 746000-6229

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

Detta är föreningens 56:e verksamhetsår.

Föreningens säte är i Malmö

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

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

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

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

### Lägenheter

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

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

Total lägenhetsyta 27 768 kvm

Lägenheternas medelyta 67,7 kvm.

*all*

## Övriga lokaler och utrymmen

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

Av dessa är två s k bostadsrättslokaler.

Total lokalyta i gallerian är 1626 kvm.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 15 juni 2020.

Närvarande var 39 röstberättigade medlemmar varav 1 representerades via fullmakt.

På grund av Corona-pandemin så hölls stämman i en stor lokal, Folkets Hus, och det var möjligt med 50 deltagande enligt Folkhälsomyndighetens anvisningar.

## Förtroendeposter under verksamhetsåret

### Styrelsen

Ordförande	Sven Stuesson
Vice ordförande	Skender Ramadani
Sekreterare	Annika Nielsen
Studieorganisatör	Bertil Assarsson
Utsedd av HSB	Shaip Ademi
Suppleanter	Kristofer Halvarsson och Hampus Månefjord

### Firmatecknare i vår förening

Sven Stuesson, Skender Ramadani, Annika Nielsen och Bertil Assarsson har varit firmatecknare under hela verksamhetsåret.

### Revisorer

Intern revisor Håkan Ahlström, sammankallande.

Intern revisor Erhan Tuncer och Besa Hajzeri, revisorssuppleant

Extern revisor från Ernst & Young.

### Valberedning

Annika Westman, sammankallande.

Nils Glanrup, ledamot



## Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Fullmäktige Annika Nielsen och Sven Sturesson samt suppleanter Bertil Assarsson och Kristofer Halvarsson.

## Vicevärd

Förvaltningen sköttes av Bredablick Förvaltning

## Avgående förtroendevalda

Roll	Namn	Avgår 2021	Avgår 2022
Ordförande	Sven Sturesson	X	
Vice ordförande	Skender Ramadani		X
Sekreterare	Annika Nielsen		X
Studieorganisatör	Bertil Assarsson	X	
Suppleant	Kristofer Halvarsson		X
Suppleant	Hampus Månefjord	X	
Revisor	Håkan Ahlström	X	
Revisor	Erhan Tuncer	X	
Revisorssuppleant	Besa Hajzeri	X	
Valberedning	Annika Westman	X	
Valberedning	Nils Glanrup	X	
Fritidskommitté	Susanne Rapp	X	
Fritidskommitté	Anki von Braun	X	

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Styrelsearbete

Styrelsen har under året hållit 14 styrelsemöten, varav 1 konstituerande, 1 arbetsmöte och 2 extra möten för anbudsöppning avseende fastighetsförvaltare resp lokalvård.

Medlemmar i styrelsen har under året dessutom deltagit i byggmöten, c:a ett per månad, samt ett antal besiktningar tillsammans med Mark & Miljö. Det har varit ett flertal delbesiktningar och slutbesiktning tillsammans med auktoriserad besiktningssman för aktuellt område.

Styrelsen har därigenom kunnat följa och påverka byggnadsarbetet genom att ta ställning till saker som uppkommit under arbetets genomförande, t.ex. detaljutformning och tilläggskostnader. Större frågor har överlämnats till styrelsen för beslut.

Styrelsen har under året gjort ett antal upphandlingar och tagit in anbud från flera företag.

Under våren 2020 gjordes anbudsfrågan om relining. Då endast två leverantörer valde att lämna anbud, övriga ansåg att förfrågningsunderlaget var för bristfälligt, gjordes en ny anbudsfrågan under hösten. Denna gång med hjälp av projektledare och specialist från HSB Malmö. Fyra anbud kom in och ISAB Rörinfordring AB valdes för uppdraget.

Fram till och med 2020 har vi varit bundna till Bolina 2.0 för bredband. Nu har det upphört och styrelsen valde att inte välja Bolina 3.0 från HSB på grund av den höga kostnaden. Efter att tagit in offert från ett antal bredbandsleverantörer valdes Teletek, baserat på pris och den lokala närvaron. Avtalet för TV med ComHem löper vidare i ytterligare två år.

CNA

Styrelsen tog också in anbud på teknisk förvaltning och lokalvård. Avseende förvaltning så valdes att köpa in specificerade tjänster från Örehus (en del av Nabo) baserat på pris och företagets erfarenhet. Detta för att få bättre kontroll över kostnader och ansvar mellan förvaltare, fastighetsskötare och styrelse. För lokalvård valdes Klart Rent baserat på pris.

Då vissa hissar börjat bli slitna och opålitliga avseende funktion gjordes anbudsfrågan även avseende nya hissar. Anbud kom in under 2020 men på grund av tidsbrist bordlades beslutet till första styrelsemöte under 2021.

Styrelsen beslutade att inte vidare utreda frågan avseende hissentré i markplan då man ansåg att mervärdet inte motsvarade kostnaden i och med att de lågsluttande entréerna finns på plats och fungerar väl. Lågsluttande entréer finns nu på Bangatan 4, Bangatan 6 (ingång Ahlmansgatan) och Södervärnsgatan 3. På Sofielundsvägen 23 finns sedan tidigare hissentréer i markplan mot gården. Detta innebär att man inte längre behöver besväras av några trappor i någon av våra fastigheter, bland annat till glädje för de med barnvagn, rullator och rullstol.

Priser på kamerabevakning har tagits in från Sydantenn Tele och Safeteam. Frågan kommer att avgöras under 2021. Det har förekommit skadegörelse, stölder och annan icke önskvärd aktivitet i garagen och det behövs bra verktyg för att tillse att detta så långt möjligt upphör.

## **Underhåll**

Projektet för garage och utemiljö har genomförts enligt plan under verksamhetsåret bortsett från en mindre försening i slutet av året. Den 18/12 skedde en slutbesiktning med undantag för den mindre del av gården vid norra ingången från Södervärnsgatan som inte hanns med. Denna del förväntas bli klar under februari 2021 och därefter sker slutfakturering.

Gården har förnyats avseende växter, plattläggning, gräsmattor med mera. För barnen har det tillkommit ny lekställning med rutschkana och klättermöjligheter samt dessutom gungor och fjädergungor föreställande Stenbockar. För alla åldrar finns nu ett mindre utegym, schackspel, två grillar samt ett antal bord och stolar. Gården har pryts med sin ursprungliga Stenbock och dessutom fått ett nytt vattenspel.

Dessutom har gården fått ny belysning med energisparande LED-lampor. På de norra gavlarna av fastigheterna Södervärnsgatan 3 och Bangatan 4 har fasadbelysningar uppförts som kan skifta färg för att skapa ett spännande och attraktivt utseende.

Det har även tillkommit ett miljöhus på Södervärnsgatan förutom det som uppfördes 2019 på Bangatan. Fyra nya låsta cykelhus har uppförts, varav två har plats för lådcyklar.

Spolplatsen i garaget på Bangatan har färdigställts och ger möjlighet för alla med garageplats att tvätta sin bil, gäller även de med garageplats på Södervärnsgatan.

Lågsluttande entréer infördes även på Bangatan 4 och Södervärnsgatan 3 samt halvautomatiska dörröppnare på källarentréer. För att kunna införa lågsluttande entréer har mattsugsrummen på Bangatan 4 och Södervärnsgatan 3 behövts stängas. Likaså har sopsugsfunktionen behövts ta bort i tre trappor: Bangatan 4B, Södervärnsgatan 3A samt Södervärnsgatan 3B och ersättas av manuell sophantering. Det påverkar inte de boende.

En takfläkt har bytts på Sofielundsvägen 23A.

Tre torkrum på Bangatan 4 har målats.

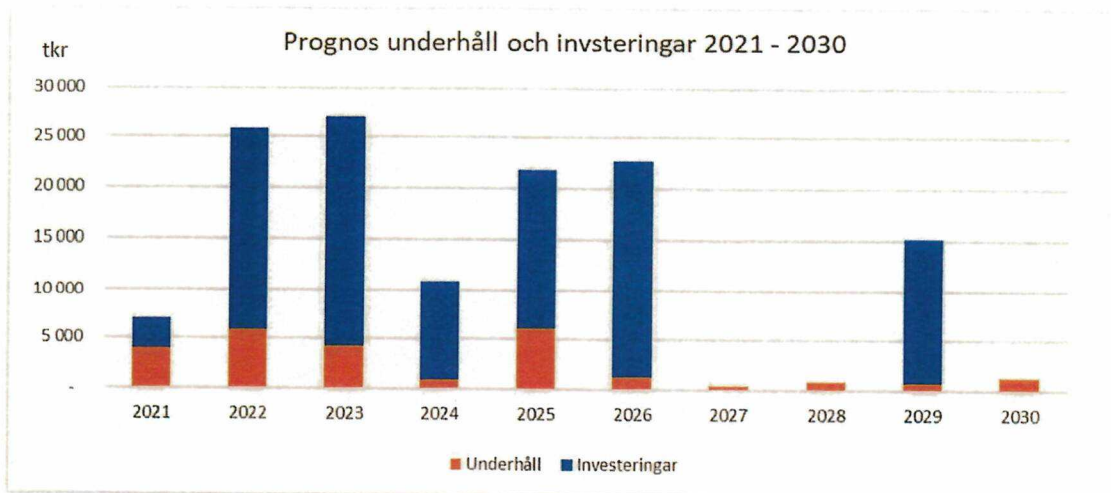
OA



Energieffektivisering av Stenbockens fastigheter fortlöper i samarbete med HSB i ytterligare ett år enligt avtal.

Styrelse och förvaltare har uppdaterat underhållsplanen i samarbete med HSB.

### Underhållsplan för kommande 5 år



### De större åtgärderna i underhållsplanen 2021 – 2025

Större åtgärder (tkr)	2021	2022	2023	2024	2025
Byte entréparti trä (år 2021 beslutat)	780			1 846	
Slutförande av trädgård (beslutat)	1 875				
Relining, avlopp (beslutat)		14 000	14 000	7 000	
Nya hissar (beslut i början av 2021)	3 000	6 000	6 000		
Kv-, Vv- och Vvc-ledningar (avslutas 2026)					15 670
Målning trapphus		1 133	1 250		
Byte Aluminiumfönster fasta > 1 m2			415		1 057
Takpapp och Takdetaljer			2 727		
Hängrännor och stuprör					1 909

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 643 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 2 % från 1 januari 2021.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år. Under de kommande åren kommer avgifterna att höjas något ytterligare utöver de 2% per år för att täcka de ökade kostnader. De höga kostnaderna uppkommer i och

OK

med att vi behöver utföra relining, byta hissar samt under 2025 och 2026 även byta ledningar för kall- och varmvatten.

Genom att föreningen sedan tidigare har så god ekonomi och under många gjort ett överskott så behöver vi sannolikt inte höja mer än vad som framgår av prognosen nedan.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 82 337 500 kr.

#### Prognos för årsavgift 2021 - 2025

År	Årsavgift	Kvadratmeterhyra
2021	+ 2 % (beslutad)	656 kr/kvm
2022	+ 2 %	669 kr/kvm
2023	+ 3 %	689 kr/kvm
2024	+ 3 %	710 kr/kvm
2025	+ 4 %	738 kr/kvm

#### Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 28 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 513 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

#### Styrelsens slutord

Äntligen! Alla jordhögar är borta och gården är i stort sett klar. Det har varit ett och ett halvt år med mycket arbete i garage och trädgård. Stort tack till alla medlemmar och boende för ert tålamod! Vi hoppas att ni alla skall trivas med förändringen och att vi alla ses vid grill, schackbräde eller utegym.

Även detta år har det krävt en hel del av styrelsen med byggmöten och besiktningar för att följa upp att arbetet gått enligt plan och hållit förväntad kvalitet.

Som nämnts ovan har samtidigt mycket arbete lagts på anbudsfrågningar på teknisk förvaltning, lokalvård, bredband, relining och hissar.

Föreningen har även detta verksamhetsår arrangerat kurser tillsammans med ABF. Kurserna har varit: yoga, qigong, spanska. Totalt har cirka 40 personer deltagit under två terminer.

COVID-19 pandemin har inte haft någon väsentlig påverkan på föreningens verksamhet under räkenskapsåret och risken för att pandemin ska ha någon påverkan framöver bedöms som låg.

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

OK

## Förvaltningsberättelse

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	22 122	22 077	14 224	21 382	20 823
Rörelsens kostnader	16 264	17 002	9 563	16 095	16 512
Finansiella poster, netto	930	698	437	666	628
Årets resultat	4 927	4 377	4 224	4 621	3 683
Likvida medel & fin placeringar	15 104	31 520	26 390	23 026	19 738
Skulder till kreditinstitut	82 338	82 338	52 237	52 237	52 275
Fond för yttre underhåll	19 986	19 443	18 609	18 191	17 070
Balansomslutning	130 643	125 545	91 708	86 560	84 347
Fastigheternas taxeringsvärde	414 800	414 800	361 032	361 032	361 032
Soliditet %	33	31	33	35	30
Räntekostnad kr/kvm	37	29	28	27	25
Låneskuld kr/kvm	2 965	2 965	1 881	1 881	1 882
Avgift kr/kvm	643	631	618	613	606

År 2018 avser 8 månader.

## Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 470 750	19 443 271	12 310 704	4 377 153	38 601 878
Avsättning år 2020 yttre fond		543 000	-543 000		0
Disposition av föregående års resultat:			4 377 153	-4 377 153	0
Årets resultat				4 927 231	4 927 231
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 470 750</b>	<b>19 986 271</b>	<b>16 144 857</b>	<b>4 927 231</b>	<b>43 529 109</b>

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	16 144 857
årets vinst	4 927 231
	<b>21 072 088</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	21 072 088
	<b>21 072 088</b>

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

*Clia*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	20 514 011	19 963 562
Övriga intäkter	3	1 607 753	2 113 308
		<b>22 121 764</b>	<b>22 076 870</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-2 020 847	-2 161 505
Planerat underhåll	5	0	-490 459
Fastighetsavgift/skatt		-773 890	-794 028
Driftkostnader	6	-9 551 012	-9 623 658
Övriga kostnader	7	-1 033 265	-1 348 691
Personalkostnader	8	-944 811	-1 214 394
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 940 580	-1 368 940
		<b>-16 264 405</b>	<b>-17 001 675</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 857 359</b>	<b>5 075 195</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84 489	112 596
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 014 617	-810 638
		<b>-930 128</b>	<b>-698 042</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 927 231</b>	<b>4 377 153</b>

clt



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	73 261 317	59 313 249
Pågående nyanläggningar och förskott	10	41 269 930	32 448 110
		<b>114 531 247</b>	<b>91 761 359</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	700
		<b>500</b>	<b>700</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>114 531 747</b>	<b>91 762 059</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		17 481	13 251
Avräkningskonto HSB Malmö		4 104 451	9 520 252
Aktuella skattefordringar		0	519 707
Övriga fordringar	12	48 006	300 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	941 267	1 428 816
		<b>5 111 205</b>	<b>11 782 959</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	11 000 000	22 000 000
		<b>11 000 000</b>	<b>22 000 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>16 111 205</b>	<b>33 782 959</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>130 642 952</b>	<b>125 545 018</b>

*OK*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 470 750	2 470 750
Fond för yttre underhåll	15	19 986 271	19 443 271
		<b>22 457 021</b>	<b>21 914 021</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		16 144 857	12 310 704
Årets resultat		4 927 231	4 377 153
		<b>21 072 088</b>	<b>16 687 857</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>43 529 109</b>	<b>38 601 878</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16 17, 18, 19	67 450 000	71 337 500
Övriga skulder		5 000	5 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>67 455 000</b>	<b>71 342 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16 17, 18, 19	14 887 500	11 000 000
Leverantörsskulder		1 128 920	1 359 351
Aktuella skatteskulder		168 620	0
Övriga skulder	20	500 861	487 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	2 972 942	2 753 747
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 658 843</b>	<b>15 600 640</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>130 642 952</b>	<b>125 545 018</b>

OK

## Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	4 927 231	4 377 153
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 940 580	1 368 940
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>6 867 811</b>	<b>5 746 093</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-4 230	-13 251
Förändring av kortfristiga fordringar	487 548	112 079
Förändring av leverantörsskulder	-230 431	-861 952
Förändring av kortfristiga skulder	5 061 951	218 707
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>12 182 649</b>	<b>5 201 676</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-24 711 150	-30 171 542
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	200	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-24 710 950</b>	<b>-30 171 542</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna/amortering av lån	-3 887 500	30 100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 887 500</b>	<b>30 100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-16 415 801</b>	<b>5 130 134</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	31 520 252	26 390 118
Likvida medel vid årets slut	15 104 451	31 520 252

CIA

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2020.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 63 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,47 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Övrigt

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

OK



## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	17 858 532	17 508 418
Hysesintäkter	2 655 479	2 455 144
	<b>20 514 011</b>	<b>19 963 562</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
El	839 925	946 878
Kabel TV	147 240	147 328
Ersättning försäkringsskador	65 439	479 512
Vatten	537 243	539 590
Övrigt	17 906	0
	<b>1 607 753</b>	<b>2 113 308</b>

## Not 4 Reparationer

	2020	2019
Löpande underhåll	247 911	67 306
Material i löpande underhåll	231 309	79 314
Löpande underhåll av bostäder	68 766	102 008
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	69 536	62 253
Löpande underhåll tvättutrustning	166 059	241 546
Löpande underhåll av installationer	65 070	63 054
Löpande underhåll Va/sanitet	220 971	216 649
Löpande underhåll värme	6 479	45 066
Löpande underhåll ventilation	46 090	94 188
Löpande underhåll el	54 674	76 726
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	166 049	15 534
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	52 681	5 344
Löpande underhåll av markytor	4 875	30 840
Löpande underhåll av garage och p-platser	28 382	0
Försäkringsskador	511 567	920 281
Löpande underhåll av lokaler	0	102 411
Skadegörelse	4 208	11 115
Löpande underhåll av hissar	76 220	27 871
	<b>2 020 847</b>	<b>2 161 506</b>

OJA

### Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll lokaler	0	266 931
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	3 800
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	99 185
Periodiskt underhåll installationer	0	19 665
Periodiskt underhåll ventilation	0	100 878
	<b>0</b>	<b>490 459</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 901 630	1 949 917
El	1 735 097	1 936 020
Uppvärmning	2 879 993	3 142 147
Vatten	1 200 922	940 418
Sophämtning	686 477	566 659
Övriga avgifter	1 146 893	1 088 498
	<b>9 551 012</b>	<b>9 623 659</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	311 504	358 076
Revisionsarvoden	33 125	34 500
Energideklaration	194 205	165 576
Övriga kostnader	494 431	790 539
	<b>1 033 265</b>	<b>1 348 691</b>

### Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	0	0
Män	1	1
	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	190 000	335 500
Ersättningar till övriga förtroendevalda	41 000	35 000
Löner och ersättningar	402 024	459 134
Uttagsskatt	127 506	133 275
	<b>760 530</b>	<b>962 909</b>

CM

<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	184 281	248 240
Övriga gemensamma kostnader	0	3 244
	<b>184 281</b>	<b>251 484</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>944 811</b>	<b>1 214 393</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	116 478 757	116 478 757
Omföring Pågående nyanläggningar	15 889 330	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>132 368 087</b>	<b>116 478 757</b>
Ingående avskrivningar	-59 129 940	-57 760 318
Årets avskrivningar	-1 940 580	-1 368 940
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-61 070 520</b>	<b>-59 129 258</b>
Mark	1 963 750	1 963 750
<b>Utgående värde mark</b>	<b>1 963 750</b>	<b>1 963 750</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>73 261 317</b>	<b>59 313 249</b>
Taxeringsvärden byggnader	235 200 000	235 200 000
Taxeringsvärden mark	179 600 000	179 600 000
	<b>414 800 000</b>	<b>414 800 000</b>
Bokfört värde byggnader	71 297 567	57 349 499
Bokfört värde mark	1 963 750	1 963 750
	<b>73 261 317</b>	<b>59 313 249</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 448 110	2 276 568
Årets investeringar	24 711 150	30 171 542
Överfört till byggnad	-15 889 330	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 269 930</b>	<b>32 448 110</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 269 930</b>	<b>32 448 110</b>

**Not 11 Andelar**

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

QA

**Not 12 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	48 006	300 933
	<b>48 006</b>	<b>300 933</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 201	8 828
Upplupen intäkter IMD	261 099	332 232
Förutbetald försäkring	433 279	416 394
Upplupen intäkt Q-park	64 063	64 062
Övrigt	181 625	607 300
	<b>941 267</b>	<b>1 428 816</b>

**Not 14 Kortfristiga placeringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Fast räntepacering HSB Malmö	11 000 000	22 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 000 000</b>	<b>22 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 000 000</b>	<b>22 000 000</b>

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	19 443 271	18 608 730
Avsättning	543 000	1 325 000
Ianspråktagande	0	-490 459
	<b>19 986 271</b>	<b>19 443 271</b>

**Not 16 Eventualförpliktelser**

	2020-12-31	2019-12-31
Eventualförpliktelser Fastigo	7 532	8 280
	<b>7 532</b>	<b>8 280</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	82 950 000	82 950 000
	<b>82 950 000</b>	<b>82 950 000</b>

CIA



**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

14.887.500 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 0 kr

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	14 887 500	11 000 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	67 450 000	71 337 500
	<b>82 337 500</b>	<b>82 337 500</b>

**Not 19 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för räntebindning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB Bolån	2,050	2024-03-28	1 700 000	1 700 000
Stadshypotek	1,290	2021-09-30	1 887 500	1 887 500
SEB Bolån	0,960	2020-09-25	0	2 500 000
Stadshypotek	1,290	2021-09-30	3 000 000	3 000 000
SEB Bolån	1,770	2022-03-28	3 500 000	3 500 000
SEB Bolån	0,960	2020-09-25	0	3 500 000
SEB Bolån	1,310	2022-11-28	4 325 000	4 325 000
SEB Bolån	1,970	2023-11-28	4 325 000	4 325 000
SEB Bolån	1,410	2021-11-28	5 000 000	5 000 000
SEB Bolån	1,380	2021-11-28	5 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek	0,980	2020-09-25	0	5 000 000
Swedbank Hypotek	2,360	2025-11-25	5 000 000	5 000 000
SEB Bolån	0,850	2022-11-28	10 000 000	10 000 000
SEB Bolån	0,920	2023-11-28	13 600 000	13 600 000
SEB Bolån	1,020	2024-11-28	14 000 000	14 000 000
SEB Bolån	0,660	2025-09-28	11 000 000	0
			<b>82 337 500</b>	<b>82 337 500</b>

**Not 20 Övriga kortfristiga skulder**

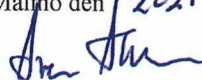
	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	11 216	26 003
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	13 313	24 033
Uttagsskatt	260 781	240 923
Depositioner och förskott-kortfristiga	40 489	40 489
Övrigt	175 062	156 094
	<b>500 861</b>	<b>487 542</b>

ak

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	26 912	42 655
Förutbetalda hyror och avgifter	1 822 041	1 626 396
Upplupen värmekostnad	496 832	496 289
Upplupen elkostnad	180 979	207 567
Övriga upplupna kostnader	446 178	380 840
	<b>2 972 942</b>	<b>2 753 747</b>

Malmö den 2021-05-03



Sven Sturesson  
Ordförande




Annika Nielsen



Bertil Assarsson

Shaip Ademi



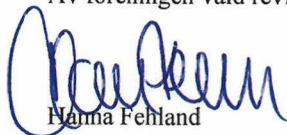
Skender Ramadani



Vår revisionsberättelse har lämnats 21-06-02



Håkan Ahlström  
Av föreningen vald revisor



Hanna Fehland  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB



Erhan Tuncer  
Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenbocken i Malmö för år 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



## Den förtroendevalde revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB Brf Stenbocken i Malm för år 2020, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalande

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsåret, 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 tryggsamt sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2021-06-02

Ernst & Young AB



Hanna Fehland  
Auktoriserad revisor



Erhan Tuncer  
Förtroendevald revisor



Håkan Ahlström  
Förtroendevald revisor