



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
STENMÅRDEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Brf Stenmården i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Stenmården i Malmö

Org nr 746000-6062

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret **2019-09-01 - 2020-08-31**

Föreningen har sitt säte i Malmö.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019-2020

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 1958 - 1959 på fastigheten Knutstorp 2 - 5 och parkeringsfastigheterna Ratten 2 - 4 vilka innehåller 235 lägenheter och underjordsgarage. På fastigheten finns 5 st bostadshus med tillsammans 14 trapphus med adresserna Vendelsfridsgatan 2A-B och 4A-F, Stadiongatan 49A-B, 51A-B och 53A-B. Föreningens adress är Fastighetskontoret, Stadiongatan 51 A, 217 62 Malmö. Föreningens mark innehas med tomträtt och nuvarande avtal avser perioden 2020-01-01 t o m 2029-12-31.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Föreningen har även tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring för våra 235 lägenheter. Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:(kommunen äger 4 lägenheter)

R o k	Antal	Yta kvm
1	22 st	24,5/ 28/ 36,5/ 40,5/ 44,5
2	40 st	52/57
3	81 st	75,5/86
4	86 st	81,5/91,5
6	6 st	121
Lägenheter, bostadsrätter	235 st	17 632,5
Lägenheternas medelyta		75,0 kvm

Garageplatser (u-garaget samt markplan) 109 st
Parkeringsplatser 109 st
MC och mopedplatser 11 st



Cykelplatser för uthyrning 113 st

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls onsdagen den 26 februari 2020.

Närvarande var 49 röstberättigade medlemmar, varav 2 genom fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

2019-09-01 t o m 2020-02-26 samt 2020-02-27 t o m 2020-08-31

Ordförande: Kenneth Rosén

Sekreterare: Charlotte Andersen

Studier/fritid: Miklos Reisner

Ledamot: Montaser Eneim

Ledamot: Kamran Anwar

Ledamot: Elias Axmarker

Ledamot: Christina Jahn, utsedd av HSB

På årsstämman 2019-02-27 valdes att inte längre ha suppleanter i styrelsen. Detta gör att alla ledamöter i styrelsen kan vara delaktiga fullt ut i beslut och i sina uppdrag.

Alla ledamöter ska ha ansvarsområden samt delta på möten, utbildningar, återkommande seminarier/föreläsningar och mässor.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kenneth Rosén, Elias Axmarker och Miklos Reisner.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Kenneth Rosén, Miklos Reisner, Montaser Eneim och Elias Axmarker två i förening tecknar föreningens firma.

Revisorer

Birger Gossner och Sten Svenonius samt revisorer från Bo Revision AB utsedd av HSB Riksförbund till ordinarie föreningsstämma.

Valberedningen

Hans-Åke Svensson och Ulf Djurhag

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ordinarie: Miklos Reisner och Kenneth Rosén.

Suppleanter: Kamran Anwar och Montaser Eneim.



Anställd personal

Fastighetsskötare - Ingvar Olsson och Temi de Sigueria.

Fastighetskontoret – Monica Persson.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret samt investeringar i fastigheterna under det senaste året

Fasadprojektet fortsatte under höst/vinter 2019, över nyåret och in på våren 2020. Efter semesteruppehållet 2019 drog även tvättstugeprojektet igång i samma period. Alla våra tvättstugor har nu fått nya maskiner, nytt innertak/belysning samt ny ventilation med ordentliga filter. Diverse kringutrustning kompletteras efterhand. Fullserviceavtal med Electrolux är tecknat.

Trappbelysningen i höghusen (96 st) har bytts ut till LED armaturer med rörelse- och sparfunktion. Likaså har nödbelysningarna (27 st) också bytts ut i dessa trappor.

Våra fyra fjärrvärmecentraler är under hösten 2020 äntligen i full drift via Eon och deras digitala övervakning. Referensgivare i 32 lägenheter monteras för ytterligare kontroll av värmen. Ett s k totalfjärrvärmeavtal med Eon är tecknat.

Fr o m 1 oktober 2020 har HSB Malmö den administrativa förvaltningen av vår förening, enligt tecknat avtal. 1 november 2020 startar även den digitala köhanteringen av våra fordonsplatser via HSB.

Underhåll

Brandskyddskontroller har gjorts enligt gällande plan. Fler brandvarnare/brandsläckare har inhandlats och monterats i olika utrymmen runt om i föreningen.

MLB (Mark, Lek & Beskrining) har jobbat vidare med planteringarna och buskagen, enligt tecknat avtal.

Atlantis Städ & Sanering är vår nya städentreprenör sedan november 2019, enligt tecknat avtal.

Fastighetsbesiktning kommer att genomföras under vintern 2020-2021. Styrelsen samt revisorer deltar i besiktningen.

Underhållsplanen är ett viktigt verktyg, inte minst för budgetarbete och åtgärdsplanering. Styrelsen, med stöd av HSB Malmös Förvaltning, kommer att fortsätta sin analys och genomgång under verksamhetsåret 2020-2021.

Alla avtal med våra entreprenörer ses över och bevakas för nytecknande eller uppsägning, av våra förvaltare.



De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Statusbesiktning för beslut om utbyte av hissarna i höghusen, vintern 2020-2021.
- Fortsatt översyn av föreningens olika belysningar. Nya LED tekniken ger betydligt mindre driftskostnader framöver.
- Sophanteringen ska ses över. Våra miljöstationer behöver gås igenom.
- Vår organisation uppdateras vad gäller styrelse, personal, arbetsfördelningar.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 597 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Vi strävar efter att även i fortsättningen planera för en stabil och långsiktig hållbar ekonomisk utveckling. Behovet av underhåll och reparationer är fortsatt stort. Våra fastigheter och utemiljö är över 60 år gamla och slitaget gör sig påmint. Genom att planera underhåll noga och samtidigt göra vettiga investeringar, skapas en ökad värdebeständighet i vår förening.

Styrelsen strävar alltid efter att detta ska generera minskade driftskostnader framöver, vilket otvivelaktigt gynnar oss alla boende i Brf Stenmården.

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgiften med 2% för våra lägenheter fr o m 1 januari 2021.

Föreningen har två lån: 3 miljoner till 0,56% ränta respektive 5,5 miljoner till 0,77% ränta hos SEB. Båda på två år, juli och september 2022, med fast ränta.

Vi har i skrivande stund två placeringar: 1,5 miljoner hos HSB med 0,41% rörlig ränta 3 månader och ca 4,3 miljoner med 0,30% fast ränta hos SBAB. Dessa två placeringar "hämtas hem" vid behov.

Vi har även det gångna året finansierat våra genomförda projekt med egna medel.

Medlemsinformation

Under året har 26 lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Vid årets utgång hade föreningen 315 medlemmar (vid verksamhetsårets början hade föreningen 312 medlemmar).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att i några lägenheter bor mer än en medlem.

Notera dock att på extrastämman och årsstämman har varje bostadsrätt endast en röst oavsett antalet boende medlemmar i lägenheten.

Handwritten signatures and initials: EA, MS, C. J. m, and a large signature.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	11 879	11 612	11 336	11 018	10 578
Rörelsens kostnader	-10 544	-10 053	-9 854	-8 690	-8 707
Finansiella poster, netto	-43	-1	-87	-110	-146
Årets resultat	1 291	1 558	1 395	2 218	1 725
Likvida medel & fin placeringar	8 897	12 821	13 485	11 371	9 348
Skulder till kreditinstitut	8 500	8 500	8 500	8 500	8 500
Fond för yttre underhåll	13 559	12 882	12 416	12 453	12 169
Balansomslutning	35 725	36 108	32 811	31 332	29 041
Fastighetens taxeringsvärde	248 156	248 156	216 966	216 966	216 966
Soliditet (%)	71	67	69	68	65
Räntekostnad kr/kvm	4	4	8	8	10
Låneskuld kr/kvm	482	482	482	482	482
Avgift kr/kvm	597	581	575	571	560

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	816 020	12 882 009	8 932 306	1 558 425	24 188 760
Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond		-592 713	592 713		0
Avsättning år 2019/20 yttre fond		1 270 000	-1 270 000		0
Disposition av föregående års resultat:			1 558 425	-1 558 425	0
Årets resultat				1 291 160	1 291 160
Belopp vid årets utgång	816 020	13 559 296	9 813 444	1 291 160	25 479 920

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 813 444
årets vinst	1 291 160
	11 104 604

disponeras så att i ny räkning överföres	11 104 604
	11 104 604

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

Resultaträkning

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	11 122 976	10 806 308
Övriga intäkter	3	756 090	805 330
		11 879 066	11 611 638
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-621 138	-617 867
Planerat underhåll	5	-592 713	-727 835
Fastighetsavgift/skatt		-357 393	-345 155
Driftskostnader	6	-5 919 164	-5 560 948
Övriga kostnader	7	-658 029	-764 555
Personalkostnader	8, 9	-1 643 583	-1 505 706
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-752 272	-530 472
		-10 544 292	-10 052 538
Rörelseresultat		1 334 774	1 559 100
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 247	76 610
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 862	-77 286
		-43 615	-676
Årets resultat		1 291 160	1 558 425

MR
AT
PE
C
/
K
2

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	25 933 513	18 105 785
Pågående nyanläggningar	11	0	4 483 814
		25 933 513	22 589 599
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		25 934 213	22 590 299
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 066	0
Avräkningskonto HSB Malmö		3 057 621	6 996 867
Övriga fordringar	13	62 136	86 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	828 662	610 129
		3 951 485	7 693 502
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	1 500 000	1 500 000
		1 500 000	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>	16	4 338 970	4 324 119
Summa omsättningstillgångar		9 790 455	13 517 621
SUMMA TILLGÅNGAR		35 724 668	36 107 920

MR BT WE E.1 K

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		816 020	816 020
Fond för yttre underhåll	17	13 559 296	12 882 009
		14 375 316	13 698 029
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		9 813 444	8 932 306
Årets resultat		1 291 160	1 558 425
		11 104 604	10 490 731
Summa eget kapital		25 479 920	24 188 760
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	5 500 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder		5 500 000	3 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	3 000 000	5 500 000
Leverantörsskulder		173 954	215 793
Aktuella skatteskulder		40 114	31 854
Övriga skulder		247 542	274 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 283 138	2 896 664
Summa kortfristiga skulder		4 744 748	8 919 160
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 724 668	36 107 920

MR
HO
CX
L-1
K

Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 291 160	1 558 425
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		752 272	530 472
Resultat efter finansiella poster		2 043 432	2 088 897
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-197 229	-8 533
Förändring av kortfristiga skulder		-1 674 412	1 738 609
Kassaflöde från den löpande verksamheten		171 791	3 818 973
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 096 186	-4 483 814
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 096 186	-4 483 814
Årets kassaflöde		-3 924 395	-664 841
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		12 820 986	13 485 827
Likvida medel vid årets slut		8 896 591	12 820 986

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the name "Eli" and a signature.

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.

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.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

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 2019/2020.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 59 år. Avskrivningarna 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 1,29 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	10 529 976	10 239 060
Hysesintäkter bostäder	593 000	567 248
	11 122 976	10 806 308

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Ersättning försäkringsskador	61 916	96 662
El, momsreg.	540 726	609 811
Övriga intäkter	153 448	98 857
	756 090	805 330

Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll	3 648	685
Material i löpande underhåll	77 885	84 553
Löpande underhåll av bostäder	66 634	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	24 515	31 984
Löpande underhåll tvättutrustning	30 302	18 530
Löpande underhåll av installationer	135 485	53 173
Löpande underhåll Va/sanitet	28 834	84 217
Löpande underhåll värme	19 282	12 076
Löpande underhåll ventilation	2 625	3 278
Löpande underhåll el	44 563	59 599
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	23 238	0
Löpande underhåll av markytor	21 992	21 111
Försäkringsskador	12 835	127 871
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	23 025	49 002
Löpande underhåll av hissar	49 860	71 788
Kostnadsförd del byggprojekt	1 875	0
Skadegörelse	54 540	0
	621 138	617 867

MR
ME
P. J. K
K

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Planerat underhåll	0	2 250
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	39 578
Periodiskt underhåll installationer	136 078	0
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	49 357	265 250
Periodiskt underhåll värme	0	80 127
Periodiskt underhåll ventilation	248 703	45 031
Periodiskt underhåll el	0	149 349
Periodiskt underhåll hissar	120 250	48 125
Periodiskt underhåll markytor	38 325	98 125
	592 713	727 835

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from. 2030-01-01

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	763 598	711 802
El	846 946	1 052 206
Uppvärmning	1 577 095	1 554 433
Vatten	607 634	577 798
Källsortering	267 678	260 124
Tomträttsavgälder	1 231 782	874 494
Övrigt	624 431	530 090
Öresutjämning	0	1
	5 919 164	5 560 948

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	235 625	269 979
Revisionsarvoden	18 780	21 466
Fastighetsjour	33 208	32 648
Energideklaration	0	44 375
Konsultarvoden	41 330	36 500
Medlemsavgift HSB Malmö	97 940	97 940
Korttidsinventarier	231 145	261 648
Öresutjämning	1	-1
	658 029	764 555

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MR", "Ed", "e-1", and other illegible marks.

Not 8 Medelantalet anställda

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Medelantalet anställda	2,5	2,5

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	232 880	223 685
Revisionsarvode	26 240	25 380
Valberedning	13 120	12 690
Löner anställda	866 899	725 173
Uttagsskatt	223 653	218 415
	1 362 792	1 205 343
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	275 961	284 243
Övriga gemensamma kostnader	0	14 000
	275 961	298 243
Övriga kostnader	4 831	2 120
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 643 584	1 505 706

Not 10 Byggnader

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	49 556 221	49 556 221
Årets investeringar (fasader och tvättstugor)	8 580 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 136 221	49 556 221
Ingående avskrivningar	-31 450 436	-30 919 964
Årets avskrivningar	-752 272	-530 472
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 202 708	-31 450 436
Utgående redovisat värde	25 933 513	18 105 785
Taxeringsvärden byggnader	138 156 000	138 156 000
Taxeringsvärden mark	110 000 000	110 000 000
	248 156 000	248 156 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "EL", "MS", "E. J.", and a large signature.

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	4 483 814	0
Inköp	4 096 186	4 483 814
Överfört till Byggnader	-8 580 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	4 483 814
Utgående redovisat värde	0	4 483 814

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Utgående redovisat värde	700	700

Not 13 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	36 656	17 346
Säkerhetsdörrar	25 480	69 160
	62 136	86 506

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna intäkter el (Individuell Mätning Debitering)	186 840	179 899
Förutbetald tomträttsavgäld	470 254	291 555
Förutbetald fastighetsförsäkring	84 732	78 456
Upplupna ränteintäkter	11 653	12 276
Övriga förutbetalda kostnader	75 183	47 942
Öresjustering	0	1
	828 662	610 129

Not 15 Kortfristiga placeringar

Löptid för placeringen 2020-08 -- 2020-11, räntesats 0,41%

	2020-08-31	2019-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	1 500 000	1 500 000
	1 500 000	1 500 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MR", "El", "PE", "C", "L", "R", and "2".

Not 16 Kassa, bank

Löptid för placeringen 2019-11-27 -- 2020-11-29, räntesats 0,30%.

	2020-08-31	2019-08-31
SBAB	4 338 970	4 324 119
	4 338 970	4 324 119

Räntesats fr o m 2020-11-30 0,53%.

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	12 882 008	12 415 843
Avsättning	1 270 000	1 194 000
Ianspråktagande	-542 482	-727 834
Öresjustering	1	0
	13 609 527	12 882 009

Not 18 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	20 214 000	20 214 000
	20 214 000	20 214 000
För övriga långfristiga skulder:		
Eventualförpliktelser	7 439	14 503
	7 439	14 503

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för konvertering	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
SEB	0,77	2022-07-28	5 500 000	5 500 000
SEB	0,96	2020-09-28	3 000 000	3 000 000
			8 500 000	8 500 000

Lånet som konverterades 2020-09-28 har kapitalbindning till 2022-09-28 med fast räntesats på 0,56%.

Not 20 Skulder till kreditinstitut

3 000 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 0 kr
Beräknad skuld om 5 år 8 500 000 kr.

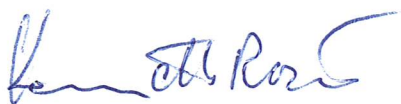
	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	3 000 000	5 500 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	5 500 000	3 000 000
	8 500 000	8 500 000

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	12 254	12 644
Övriga upplupna kostnader	330 917	1 967 871
Förutbetalda hyror och avgifter	939 967	916 149
	1 283 138	2 896 664

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Malmö 23/12-20



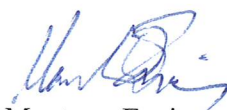
Kenneth Rosén



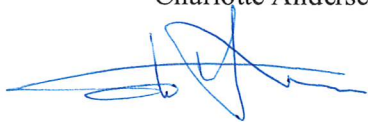
Christina Jahn



Charlotte Andersen



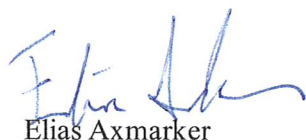
Montaser Eneim



Kamran Anwar



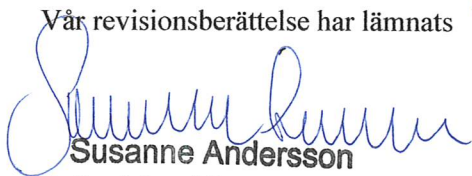
Miklos Reisner



Elias Axmarker

Vår revisionsberättelse har lämnats 30/12-20

Vår revisionsberättelse har lämnats ^{30/12-20}



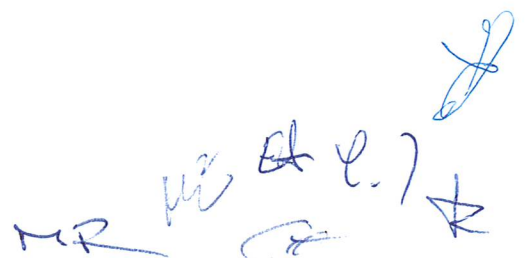
Susanne Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sten Svenonius
Av föreningen utsedd revisor



Birger Gossner
Av föreningen utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stenmården i Malmö, org.nr. 746000-6062

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenmården i Malmö för räkenskapsåret 2019-09-01--2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat 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 Stenmården i Malmö för räkenskapsåret 2019-09-01--2020-08-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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:

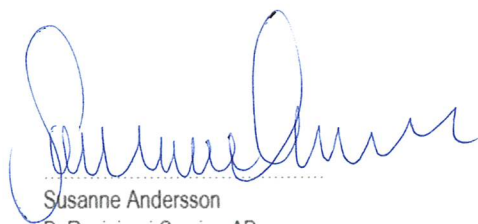
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö den 30/12 2020



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Birger Gossner
Av föreningen vald revisor



Sten Svenonius
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.