



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
SKOGSMÅRDEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Skogsmården i Malmö
Org.nr 746000-6187

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

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 1953 på fastigheten Skogsmården 13 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Rabygatan 65- 73

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen 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 | 25 |
| 2 | 65 |
| 3 | 5 |
| Totalt: | 95 |
| Lokaler, bostadsrätt | 1 |
| Parkeringsplatser | 14 |
| Total lägenhetsyta 4675 kvm | |
| Total lokalyta 50,5 kvm. | |
| Lägenheternas medelyta 48,5 kvm. | |

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Taken renoverades under 2015

Nya rostfria kanaler indragna i skorstenskanalerna under 2015

Utbyte av fönster 4:e vån under 2018

Renovering av hissarna, bl.a nya golv, ny takbelysning utbyte av elektronik,

PKA

HSB Brf Skogsmården i Malmö
Org.nr 746000-6187

Hydralslangar, byte av hydragolja och installation av automatsmörjning.

Brandtätning av hisschakten.

Årlig besiktning av hissarna har utförts.

Automatbrandsläckare installerade i soprummen

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 februari 2020
Närvarande var 33 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

| | |
|-----------------|------------------|
| Ordförande | Daniel Olsen |
| Vice ordförande | Tony Mårtensson |
| Sekreterare | Emelie Jörlöv |
| Ledamot | Anders Leander |
| Utsedd av HSB | Tom Wilkinson |
| Suppleant | Michael Carlsson |
| Suppleant | Anette Garai |
| Suppleant | Ann Jäderqvist |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Daniel Olsen och Emelie Jörlöv samt suppleant Ann Jäderqvist Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Daniel Olsen och Tony Mårtensson, Emelie Jörlöv och Anders Leander

Revisorer

Anton Karlsson samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Zandy Hofverberg och Disa Mandelmann

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Daniel Olsen
Tony Mårtensson suppleant

Vicevärd

Tony Mårtensson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Fönsterbyte våning 1-3, tvättstugor, torkrum, mangelrum, kontor och föreningslokal.
Klart i september 2019.

PKA

HSB Brf Skogsmården i Malmö
Org.nr 746000-6187

Byte av entrédörrarna klart i oktober 2019.
Låsbyte allmänna utrymme installerat och klart i oktober 2019.
Brandsäkring av vindar och vindslägenheter klart under 2020.
Byte av värmecentral och byte av värmekulvertar för fjärrvärme och varmvatten.
Klart i augusti 2020.
Installation av elektrisk kallmangel.

Stadageenlig fastighetsbesiktning har ej utförts på grund av rådande omständigheter kring covid-19 pandemin.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Stambyte /relining

Utbyte av kallvatten-, varmvatten och Vvc-ledningar inklusive ventiler.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 797 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2020/2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2021-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 988 036 kr. Under året har föreningen amorterat 178 668 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 73 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen ser inga risker för tillfället i vår förening

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 105 medlemmar (106 föregående år).

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.

DELA

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2019/20 | 2018/19 | 2017/18 | 2016/17 | 2015/16 |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning | 3 937 | 3 906 | 3 758 | 3 605 | 3 427 |
| Rörelsens kostnader | -3 822 | -3 712 | -4 176 | -3 413 | -3 214 |
| Finansiella poster, netto | -110 | -74 | -60 | -49 | -140 |
| Årets resultat | 5 | 120 | -478 | 143 | 73 |
| Likvida medel & fin placeringar | 578 | 4 076 | 754 | 746 | 761 |
| Skulder till kreditinstitut | 12 988 | 13 167 | 8 736 | 7 598 | 7 639 |
| Fond för yttre underhåll | 2 698 | 2 698 | 2 345 | 2 219 | 2 260 |
| Balansomslutning | 18 977 | 19 626 | 14 431 | 13 998 | 14 026 |
| Fastigheters taxeringsvärde | 91 000 | 91 048 | 74 037 | 74 037 | 74 037 |
| Soliditet (%) | 28 | 27 | 35 | 39 | 39 |
| Räntekostnad kr/kvm | 24 | 16 | 13 | 11 | 31 |
| Låneskuld kr/kvm | 2 778 | 2 816 | 1 897 | 1 649 | 1 659 |
| Avgift kr/kvm | 797 | 776 | 761 | 755 | 746 |

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|------------------------------|-------------------------------|---|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 183 494 | 0 | 2 698 474 | 2 228 997 | 119 569 | 5 230 534 |
| Ianspråktagande 19/20 av yttre fond | | | -68 701 | 68 701 | | 0 |
| Avsättning år 19/20 yttre fond | | | 68 000 | -68 000 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | 119 569 | -119 569 | 0 |
| Årets resultat | | | | | 4 538 | 4 538 |
| Belopp vid årets utgång | 183 494 | 0 | 2 697 773 | 2 349 267 | 4 538 | 5 235 072 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 2 349 267 |
| årets vinst | 4 538 |
| | 2 353 805 |

| | |
|------------------------|------------------|
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 2 353 805 |
| | 2 353 805 |

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

766

HSB Brf Skogsmården i Malmö
Org.nr 746000-6187

| Resultaträkning | Not | 2019-09-01 -2020-08-31 | 2018-09-01 -2019-08-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 757 524 | 3 658 752 |
| Övriga intäkter | 3 | 179 393 | 247 069 |
| | | 3 936 917 | 3 905 821 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 4 | -189 018 | -291 922 |
| Planerat underhåll | 5 | -68 701 | -54 947 |
| Fastighetsavgift/skatt | | -136 235 | -131 665 |
| Driftskostnader | 6 | -2 302 128 | -2 058 855 |
| Övriga kostnader | 7 | -325 043 | -495 922 |
| Personalkostnader | 8 | -97 044 | -237 183 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -566 067 | -441 617 |
| Utrangering | | -137 992 | 0 |
| | | -3 822 228 | -3 712 111 |
| Rörelseresultat | | 114 689 | 193 710 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 896 | 2 407 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -113 046 | -76 548 |
| | | -110 150 | -74 141 |
| Årets resultat | | 4 538 | 119 569 |

PK

HSB Brf Skogsmården i Malmö
Org.nr 746000-6187

| Balansräkning | Not | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | 9 | 18 326 830 | 12 808 390 |
| Pågående nyanläggningar | 10 | 0 | 2 645 950 |
| | | 18 326 830 | 15 454 340 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 11 | 500 | 500 |
| | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 18 327 330 | 15 454 840 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 7 374 | 37 |
| Avräkningskonto HSB Malmö | | 578 147 | 4 076 097 |
| Övriga fordringar | 12 | 26 473 | 19 897 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 37 887 | 75 147 |
| | | 649 881 | 4 171 178 |
| Summa omsättningstillgångar | | 649 881 | 4 171 178 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 18 977 211 | 19 626 018 |

PSS

HSB Brf Skogsmården i Malmö
Org.nr 746000-6187

| Balansräkning | Not | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 183 494 | 183 494 |
| Fond för yttre underhåll | 14 | 2 697 773 | 2 698 474 |
| | | 2 881 267 | 2 881 968 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst | | 2 349 267 | 2 228 997 |
| Årets resultat | | 4 538 | 119 569 |
| | | 2 353 805 | 2 348 566 |
| Summa eget kapital | | 5 235 072 | 5 230 534 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 16, 17 | 9 272 000 | 10 976 036 |
| Summa långfristiga skulder | | 9 272 000 | 10 976 036 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 16, 17 | 3 716 036 | 2 190 668 |
| Leverantörsskulder | | 90 884 | 707 066 |
| Aktuella skatteskulder | | 9 856 | 4 916 |
| Övriga skulder | 18 | 0 | 10 237 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 653 364 | 506 561 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 470 140 | 3 419 448 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 18 977 212 | 19 626 018 |

PLA

HSB Brf Skogsmården i Malmö
Org.nr 746000-6187

Kassaflödesanalys

| | Not | 2019-09-01 -2020-08-31 | 2018-09-01 -2019-08-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 4 538 | 119 569 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 566 067 | 441 617 |
| Resultat efter finansiella poster | | 570 605 | 561 186 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 23 348 | 13 295 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -336 686 | 2 750 813 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 257 267 | 3 325 294 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -3 576 549 | -2 327 178 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -3 576 549 | -2 327 178 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | | -178 668 | 2 324 332 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -178 668 | 2 324 332 |
| Årets kassaflöde | | -3 497 950 | 3 322 448 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 4 076 097 | 753 649 |
| Likvida medel vid årets slut | | 578 147 | 4 076 097 |

Jedt

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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 54 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 1,9 %.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Lånfristiga skulder

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

PKA

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019-09-01 -2020-08-31 | 2018-09-01 -2019-08-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 3 723 724 | 3 626 752 |
| Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsreg | 33 800 | 32 000 |
| | 3 757 524 | 3 658 752 |

Not 3 Övriga intäkter

| | 2019-09-01 -2020-08-31 | 2018-09-01 -2019-08-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| El | 146 402 | 160 904 |
| Diverse avdrag vid avisering | 32 991 | 86 165 |
| | 179 393 | 247 069 |

Not 4 Reparationer

| | 2019-09-01 -2020-08-31 | 2018-09-01 -2019-08-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Löpande underhåll | 0 | 8 604 |
| Material i löpande underhåll | 9 749 | 28 677 |
| Löpande underhåll av bostäder | 0 | 12 481 |
| Löpande underhåll av gemensamma utrymmen | 6 143 | 7 701 |
| Löpande underhåll tvättutrustning | 7 768 | 9 979 |
| Löpande underhåll av installationer | 12 646 | 8 131 |
| Löpande underhåll Va/sanitet | 34 553 | 35 077 |
| Löpande underhåll värme | 7 402 | 6 345 |
| Löpande underhåll el | 18 913 | 1 869 |
| Löpande underhåll tele/TV/passagesystem | 0 | 7 407 |
| Löpande underhåll av hissar | 9 478 | 30 360 |
| Löpande underhåll av huskropp utvändigt | 4 544 | 25 213 |
| Löpande underhåll av markytor | 38 204 | 5 740 |
| Skadegörelse | 7 825 | 0 |
| | 31 793 | 104 338 |
| | 189 018 | 291 922 |

PKA

Not 5 Planerat underhåll

| | 2019-09-01 -2020-08-31 | 2018-09-01 -2019-08-31 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen | 0 | 13 125 |
| Periodiskt underhåll tvättutrustning | 26 438 | 0 |
| Periodiskt underhåll Va/Sanitet | 6 404 | 0 |
| Periodiskt underhåll värme | 1 031 | 0 |
| Periodiskt underhåll el | 13 795 | 15 822 |
| Periodiskt underhåll markytor | 21 033 | 26 000 |
| | 68 701 | 54 947 |

Not 6 Driftskostnader

| | 2019-09-01 -2020-08-31 | 2018-09-01 -2019-08-31 |
|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 502 031 | 457 168 |
| El | 323 336 | 342 937 |
| Uppvärmning | 541 102 | 588 380 |
| Vatten | 193 232 | 182 733 |
| Sophämtning | 49 552 | 46 618 |
| Övrigt | 692 790 | 441 019 |
| | 2 302 043 | 2 058 855 |

Not 7 Övriga kostnader

| | 2019-09-01 -2020-08-31 | 2018-09-01 -2019-08-31 |
|--------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Förvaltningsarvoden | 165 341 | 195 073 |
| Revisionsarvoden | 9 733 | 9 180 |
| Övriga externa kostnader | 149 969 | 291 669 |
| | 325 043 | 495 922 |

76k

Not 8 Anställda och personalkostnader

| | 2019-09-01 -2020-08-31 | 2018-09-01 -2019-08-31 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelsearvode | 37 107 | 66 306 |
| Revisionsarvode | 5 482 | 5 482 |
| Löner och andra ersättningar | 32 468 | 44 711 |
| Löner anställda | 0 | 95 725 |
| | 75 057 | 212 224 |
| Sociala kostnader | | |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 21 987 | 23 603 |
| Övriga gemensamma kostnader | 0 | 1 356 |
| | 21 987 | 24 959 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 97 044 | 237 183 |

Not 9 Byggnader

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 23 139 880 | 23 139 880 |
| Inköp värmekulverter | 1 498 647 | |
| Försäljningar/utrangeringar | -319 978 | |
| Överfört från Pågående och avser fönster | 4 723 852 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 29 042 401 | 23 139 880 |
| Ingående avskrivningar | -10 435 990 | -9 994 373 |
| Försäljningar/utrangeringar | 181 986 | |
| Årets avskrivningar | -566 067 | -441 617 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -10 820 071 | -10 435 990 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 104 500 | 104 500 |
| Utgående bokfört värde mark | 104 500 | 104 500 |
| Utgående redovisat värde | 18 326 830 | 12 808 390 |
| Taxeringsvärden byggnader | 45 000 000 | 45 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 46 000 000 | 46 048 000 |
| | 91 000 000 | 91 048 000 |

7/6/21

Not 10 Pågående nyanläggningar

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---|------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 645 950 | 318 772 |
| Inköp | 2 077 902 | 2 327 178 |
| Överfört till Byggnader | -4 723 852 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 2 645 950 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 2 645 950 |

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---|------------|------------|
| Andel HSB Malmö | 500 | 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 |
| Utgående redovisat värde | 500 | 500 |

Not 12 Övriga fordringar

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|-------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 26 473 | 19 897 |
| | 26 473 | 19 897 |

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter | 1 607 | 1 948 |
| Övr förutb kostn, uppl int | 36 280 | 73 199 |
| | 37 887 | 75 147 |

Not 14 Fond för yttre underhåll

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 2 698 474 | 2 345 421 |
| Avsättning | 68 000 | 408 000 |
| Ianspråktagande | -68 701 | -54 947 |
| | 2 697 773 | 2 698 474 |

Not 15 Ställda säkerheter

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---|------------|------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Fastighetsinteckningar | 13 184 000 | 13 184 000 |

Red

HSB Brf Skogsmården i Malmö
Org.nr 746000-6187

13 184 000 13 184 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2020-08-31 | Lånebelopp 2019-08-31 |
|------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB | 0,77 | 2024-06-28 | 4 500 000 | 4 500 000 |
| SEB | 0,76 | 2020-09-28 | 2 454 700 | 2 484 700 |
| SEB | 1,42 | 2021-04-28 | 1 021 336 | 1 032 004 |
| SEB | 0,87 | 2022-10-28 | 890 000 | 980 000 |
| SEB | 0,89 | 2024-07-28 | 3 000 000 | 3 000 000 |
| SEB | 0,88 | 2023-05-28 | 1 122 000 | 1 170 000 |
| | | | 12 988 036 | 13 166 704 |

Not 17 Skulder till kreditinstitut

3 716 036 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 178 668 kr

Beräknad skuld om 5 år 11 584 696 kr.

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år. | 3 716 036 | 2 190 668 |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år. | 9 272 000 | 10 976 036 |
| | 12 988 036 | 13 166 704 |

Not 18 Övriga skulder

| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|----------------------------------|------------|---------------|
| Personalens källskatt | 0 | 7 606 |
| Lagstadgade arbetsgivareavgifter | 0 | 2 631 |
| | 0 | 10 237 |

10/237

HSB Brf Skogsmården i Malmö
Org.nr 746000-6187

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

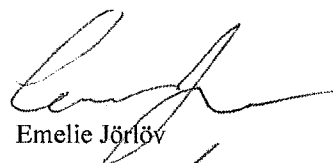
| | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader-lån | 20 319 | 20 295 |
| Övriga upplupna kostnader | 321 278 | 177 553 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 311 767 | 308 713 |
| | 653 364 | 506 561 |

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

4/2-2021
Malmö



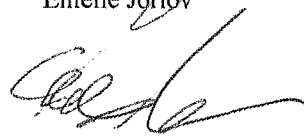
Daniel Olsen
Ordförande



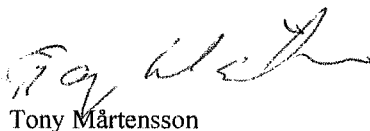
Emelie Jörlöv



Tom Wilkinson



Anders Leander



Tony Mårtensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 5/2-2021



Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anton Carlsson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skogsmården i Malmö, org.nr. 746000-6187

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skogsmården i Malmö för räkenskapsåret 20190901-20200831.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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, förfälskning, 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.

RL

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 Skogsmården i Malmö för räkenskapsåret 20190901-20200831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 5 12 2021


Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Anton Karlsson

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 förutbetald 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. Förutbetald 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.