



ÅRSREDOVISNING

1/1 2021 – 31/12 2021

**HSB BRF
STENBOCKEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Stenbocken i Malmö

Org. nr 746000-6229

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Detta är föreningens 57: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
Totalt	410

Total lägenhetsyta 27 768 kvm

Lägenheternas medelyta 67,7 kvm

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, varav 12 med laddmöjlighet för elbil
- 126 parkeringsplatser

Total lokalyta i gallerian är 1626 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 16 juni 2021.

Närvarande var 31 röstberättigade medlemmar, varav 2 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 Sturesson (2021-01-01-2021-12-19) Bertil Assarsson (2021-12-19 -)
Vice ordförande	Skender Ramadani (2021-01-01 – 2021-12-19)
Sekreterare	Annika Nielsen
Studieorganisatör	Bertil Assarsson (2021-01-01 – 2021-12-19) Annika Nielsen (2021-12-19 -)
Ledamot	Sven Sturesson (2021-12-19 -)
Ledamot	Skender Ramadani (2021-12-19 -)
Utsedd av HSB	Shaip Ademi
Suppleanter	Kristofer Halvarsson och Nisse Nilsson

Firmatecknare i vår förening

Sven Sturesson, 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

Leif Degler, ledamot

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

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

Vicevärd

Förvaltningen sköttes av Nabo.

Avgående förtroendevalda

Roll	Namn	Avgår 2022	Avgår 2023
Ordförande	Bertil Assarsson		x
Ledamot	Skender Ramadani	x	
Ledamot	Annika Nielsen	x	
Suppleant	Kristofer Halvarsson	x	
Suppleant	Nisse Nilsson	x	
Revisor	Erhan Tuncer	x	
Revisorssuppleant	Besa Hajzeri	x	
Valberedning	Annika Westman	x	
Valberedning	Nils Glanrup Leif Degler	x x	
Fritidskommitté	Susanne Rapp	x	
Fritidskommitté	Bakir Juklen	x	

Styrelsearbete

Styrelsen har under året hållit 14 styrelsemöten, varav 2 konstituerande.

Medlemmar i styrelsen har under året deltagit i byggmöten (om sopsugsrör, hissar, avloppsrenovering mm), upphandlingar, besiktningar, möten med hyresgäster (Ica m fl), medlemsmöten (digitalt och i fritidslokalen) och i trygghetskapande arbete genom representation i BID Malmö.

Föreningen är trygghetscertifierad.

Kamerabevakning finns nu vid alla grindar, miljö- och cykelhus.

Hjärtstartare finns på sex platser i fastigheterna.

Fritidslokalen har byggts om och fått akustikplattor och ljudisolering.

Ordningsreglerna har uppdaterats.

Projektet garage och trädgård avslutades och slutfakturerades.

Avloppsrenovering har påbörjats.

Byte av hissar pågår.

Entrépartier och skärmtak har bytts ut på Bangatan 6 A-E.

Enkät om gymmet genomfördes.

12 laddplatser finns nu i garagen.

Vicevärdskontoret har varit stängt under pandemin. Föreningen har p g a pandemin inte arrangerat några kurser tillsammans med ABF.

Underhåll

Trädgårdsskötsel har utförts av Joäng.

Styrelse och förvaltare har uppdaterat underhållsplanen i samarbete med HSB.

Underhållsplan för kommande 5 år

De större åtgärderna i underhållsplanen 2022 – 2026

Större åtgärder (tkr)	2022	2023	2024	2025	2026
Byte entréparti trä (år 2021 beslutat)			2 396		
Relining, avlopp (beslutat)	14 000	14 000	7 000		
Nya hissar (beslut i början av 2021)	7 395	3 982			
Kv- Vv- och Vvc-ledningar			15 469		
Målning trapphus	1 133	1 250			
Byte aluminiumfönster		415		1 057	
Takpapp och takdetaljer		2 757	380	1 866	
Hängpannor och stuprör				1 909	
Elsystem					6 742

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 656 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 2 % från 1 januari 2022.

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 ytterligare utöver de 2 % per år för att täcka de ökade kostnaderna. De höga kostnaderna uppkommer i och med att vi behöver utföra relining, byte av hissar samt byta ledningar för kall- och varmvatten.

Genom att föreningen sedan tidigare har så god ekonomi och under många år gjort ett överskott så behöver vi sannolikt inte höja mer än vad som framgår av prognosen nedan. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 85 450 000 kr.

Prognos för årsavgift 2022–2026

År	Årsavgift	Kvadratmeterhyra
2022	+2 % (beslutad)	669 kr/kvm
2023	+4 %	696 kr/kvm
2024	+5 %	731 kr/kvm
2025	+4 %	760 kr/kvm
2026	+5 %	798 kr/kvm

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 38 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 514 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

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.

Styrelsen

Malmö 2022-04-05

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017/18
Nettoomsättning	22 759	22 122	22 077	14 224	21 382
Rörelsens kostnader	22 135	16 264	17 002	9 563	16 095
Finansiella poster, netto	916	930	698	437	666
Årets resultat	-292	4 927	4 377	4 224	4 621
Likvida medel & fin placeringar	16 804	15 104	31 520	26 390	23 026
Skulder till kreditinstitut	85 450	82 338	82 338	52 237	52 237
Fond för yttre underhåll	19 518	19 986	19 443	18 609	18 191
Balansomslutning	133 578	130 643	125 545	91 708	86 560
Fastigheternas taxeringsvärde	414 800	414 800	414 800	361 032	361 032
Soliditet %	33	33	31	33	35
Räntekostnad kr/kvm	35	37	29	28	27
Låneskuld kr/kvm	3 077	2 965	2 965	1 881	1 881
Avgift kr/kvm	656	643	631	618	613

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	19 986 271	16 144 857	4 927 231	43 529 109
Avsättning år 2021 yttre fond		1 540 000	-1 540 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-2 008 391	2 008 391		0
Disposition av föregående års resultat:			4 927 231	-4 927 231	0
Årets resultat				-291 817	-291 817
Belopp vid årets utgång	2 470 750	19 517 880	21 540 479	-291 817	43 237 292

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	21 540 478
årets förlust	-291 817
	21 248 661
disponeras så att i ny räkning överföres	21 248 661
	21 248 661

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	21 025 752	20 514 011
Övriga intäkter	3	1 733 186	1 607 753
		22 758 938	22 121 764
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-2 909 432	-2 020 847
Planerat underhåll	5	-2 008 391	0
Fastighetsavgift/skatt		-786 190	-773 890
Driftskostnader	6	-10 577 121	-9 492 342
Övriga kostnader	7	-1 283 047	-1 091 935
Personalkostnader	8	-1 038 904	-944 811
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 531 463	-1 940 580
		-22 134 548	-16 264 405
Rörelseresultat		624 390	5 857 359
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51 302	84 489
Räntekostnader och liknande resultatposter		-967 509	-1 014 617
		-916 207	-930 128
Årets resultat		-291 817	4 927 231

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	115 489 459	73 261 317
Pågående nyanläggningar och förskott	10	368 926	41 269 930
		115 858 385	114 531 247
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		115 858 885	114 531 747
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		89 150	17 481
Avräkningskonto HSB Malmö		9 904 081	4 104 451
Övriga fordringar	12	332	48 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	825 686	941 267
		10 819 249	5 111 205
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	6 900 000	11 000 000
		6 900 000	11 000 000
Summa omsättningstillgångar		17 719 249	16 111 205
SUMMA TILLGÅNGAR		133 578 134	130 642 952

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 470 750	2 470 750
Fond för yttre underhåll	15	19 517 880	19 986 271
		21 988 630	22 457 021
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		21 540 478	16 144 857
Årets resultat		-291 817	4 927 231
		21 248 661	21 072 088
Summa eget kapital		43 237 291	43 529 109
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16 17, 18, 19	49 625 000	67 450 000
Summa långfristiga skulder		49 625 000	67 450 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16 17, 18, 19	35 825 000	14 887 500
Leverantörsskulder		1 381 371	1 128 920
Aktuella skatteskulder		97 560	168 620
Övriga skulder	20	262 460	425 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	3 149 452	3 053 757
Summa kortfristiga skulder		40 715 843	19 663 843
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		133 578 134	130 642 952

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-291 817	4 927 231
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 531 463	1 940 580
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 239 646	6 867 811
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-71 669	-4 230
Förändring av kortfristiga fordringar		163 254	487 548
Förändring av leverantörsskulder		252 451	-230 431
Förändring av kortfristiga skulder		-137 951	5 061 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 445 731	12 182 649
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 858 601	-24 711 150
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	200
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 858 601	-24 710 950
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		3 112 500	-3 887 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 112 500	-3 887 500
Årets kassaflöde		1 699 630	-16 415 801
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		15 104 451	31 520 252
Likvida medel vid årets slut		16 804 081	15 104 451

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 2021.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 62 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 1,98 %

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	18 215 928	17 858 532
Hysesintäkter	2 809 824	2 655 479
	21 025 752	20 514 011

Not 3 Övriga intäkter

	2021	2020
El	775 539	839 925
Vatten	4 632	4 935
Uppvärmning	38 364	38 364
Kabel-TV	147 240	147 240
Överlåtelseavgift	38 080	35 490
Pantförskrivningsavgift	31 350	22 111
Ersättning från försäkringsbolag	134 324	65 439
Övriga intäkter	563 657	454 249
	1 733 186	1 607 753

Not 4 Reparationer

	2021	2020
Reparationer, bostäder	82 849	68 766
Reparation, lokaler	149 622	0
Reparationer av gemensamma utrymmen	209 803	69 536
Reparationer av installationer	43 311	65 070
Reparationer, VA/sanitet	369 833	220 971
Reparationer, Värme	40 666	6 479
Reparationer, Ventilation	220 949	46 090
Reparationer el/tele	91 814	54 674
Reparationer hissar	37 031	76 220
Reparationer av byggnader utvändigt	43 688	52 681
Reparationer, TV/antennutrustning	282 351	166 049
Reparation av markytor	53 910	4 875
Reparation av garage	2 148	0
Reparation av p-platser	49 700	28 382
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	229 076	166 059
Reparation, övrigt	238 993	483 428
Försäkringsskador	763 689	511 567
	2 909 433	2 020 847

Not 5 Planerat underhåll

	2021	2020
Planerat UH lokaler	93 750	0
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	270 428	0
Planerat UH VA/sanitet	300 529	0
Planerat UH Ventilation	295 566	0
Planerat UH av byggnader utvändigt	1 048 118	0
	2 008 391	0

Not 6 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 135 781	1 843 130
El	1 694 870	1 735 097
Uppvärmning	3 573 931	2 879 993
Vatten	1 074 444	1 200 922
Sophämtning	829 815	686 477
Övriga avgifter	1 268 281	1 146 723
	10 577 122	9 492 342

Not 7 Övriga kostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvoden	319 162	311 504
Revisionsarvoden	39 913	33 125
Energideklaration	129 470	194 205
Övriga kostnader	794 502	553 101
	1 283 047	1 091 935

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	200 000	190 000
Ersättningar till övriga förtroendevalda	47 500	41 000
Löner och ersättningar	446 939	402 024
Uttagsskatt	134 313	127 506
	828 752	760 530
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	210 153	184 281
	210 153	184 281
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 038 905	944 811

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	132 367 405	116 478 757
Investering tvättstuga och radiatorer	0	15 888 648
Utrangering hissar	-204 481	0
Investering kameraövervakning	849 318	0
Investering hissar etapp 1	2 622 064	0
Investering garagetaktätning och utemiljö	42 288 223	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 922 529	132 367 405
Ingående avskrivningar	-61 069 838	-59 129 258
Utrangering hissar	204 481	0
Årets avskrivningar	-3 531 463	-1 940 580
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 396 820	-61 069 838
Mark	1 963 750	1 963 750
Utgående värde mark	1 963 750	1 963 750
Bokfört värde byggnader och mark	115 489 459	73 261 317
Taxeringsvärden byggnader	235 200 000	235 200 000
Taxeringsvärden mark	179 600 000	179 600 000
	414 800 000	414 800 000
Bokfört värde byggnader	113 525 709	71 297 567
Bokfört värde mark	1 963 750	1 963 750
	115 489 459	73 261 317

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

Årets pågående byggnation avser relining och beräknas kosta 32 000 000 kr.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 269 930	32 448 110
Årets investeringar	4 858 601	24 710 468
Överfört till byggnad	-45 759 605	-15 888 648
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	368 926	41 269 930
Utgående redovisat värde	368 926	41 269 930

Not 11 Andelar

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

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	332	48 006
	332	48 006

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna ränteintäkter	972	1 201
Upplupen intäkt IMD-el	255 574	261 099
Förutbetalad försäkring	444 636	433 279
Upplupen intäkt Q-park	64 063	64 063
Övrigt	60 441	181 625
	825 686	941 267

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2021-12-31	2020-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	6 900 000	11 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 900 000	11 000 000
Utgående redovisat värde	6 900 000	11 000 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	19 986 271	19 443 271
Avsättning	1 540 000	543 000
Ianspråktagande	-2 008 391	0
	19 517 880	19 986 271

Not 16 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Eventualförpliktelser Fastigo	8 134	7 532
	8 134	7 532

Not 17 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	85 450 000	82 950 000
	85 450 000	82 950 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

35 825 000 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 fem år är 85 450 000 kr.

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	35 825 000	14 887 500
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	49 625 000	67 450 000
	85 450 000	82 337 500

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för räntebindning	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB Bolån	1,970	2023-11-28	4 325 000	4 325 000
SEB Bolån	1,310	2022-11-28	4 325 000	4 325 000
SEB Bolån	1,770	2022-03-28	3 500 000	3 500 000
SEB Bolån	2,050	2024-03-28	1 700 000	1 700 000
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	11 000 000
SEB Bolån	0,190	2022-11-28	18 000 000	0
SEB Bolån	1,410	2021-11-28	0	5 000 000
SEB Bolån	1,380	2021-11-28	0	5 000 000
Stadshypotek	1,290	2021-09-30	0	1 887 500
Stadshypotek	1,290	2021-09-30	0	3 000 000
Swedbank Hypotek	2,360	2025-11-25	5 000 000	5 000 000
			85 450 000	82 337 500

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	10 040	11 216
Lagstadgade sociala avgifter	12 354	13 313
Depositioner och förskott-kortfristiga	6 506	40 489
Uttagsskatt	134 313	260 781
Medlemmars reparationsfond/inre fond	99 247	99 247
	262 460	425 046

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	25 804	26 912
Förutbetalda hyror och avgifter	1 836 944	1 902 856
Upplupen värme	556 816	496 832
Upplupen el	227 646	180 979
Upplupen sophämtning	28 691	22 400
Övriga upplupna kostnader	473 550	423 778
	3 149 451	3 053 757

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö den 2022-06-03

Bertil Assarsson
Ordförande

Shaip Ademi

Annika Nielsen

Skender Ramadani

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-06-03

Erhan Tuncer
Av föreningen vald revisor

Hanna Fehland
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

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 2021.

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 2021 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 *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed 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 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 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. 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 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 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 2021. samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

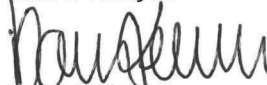
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 2022-06-03

Ernst & Young AB



Hanna Fehland
Auktoriserad revisor



Erhan Tuncer
Förtroendevald revisor

Motion till stämman angående matförråd i källare.

Styrelsen föreslår att de s k matkällarna tas bort, då ingen längre använder dessa så som ursprungligen avsågs.

Dessa lokaler kan då tas i anspråk för andra syften t ex cykel-/barnvagns-/hjälpmedelsförvaring, hobbyrum, kurslokal eller hyras ut.

Malmö 2022-06-06

Styrelsen Brf Stenbocken

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.