



Nyanlagt grönområde längs med Mobäcksgatan

ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF
KROKSBACK
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



Vår nya grillplats



**Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Kroksbäck i Malmö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma
söndagen den 19 april 2020 kl 15.00**

Lokal: Europaporten, Stadiongatan 25.

Efter stämman serveras en stor buffé med vatten, öl och vin. Biljetter till buffén erhålles vid avprickningen på stämman.

Anmäl dig till stämman på medsänd anmälningsblankett. Glöm inte att anteckna om du ska delta i efterföljande buffé.

Styrelsen

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande. Ordföranden summerar det gångna året och ger en blick framåt.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma.
6. Godkännande av dagordning.
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet.
8. Val av minst två rösträknare.
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning.
11. Genomgång av revisorernas berättelse.
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
16. Beslut om antal styrelseledamöter.
17. Val av styrelsens ordförande.
18. Val av övriga styrelseledamöter.
19. Presentation av HSB-ledamot.
20. Beslut om antal revisorer och suppleant.
21. Val av revisorer och suppleant.
22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen.
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
24. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB.
25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmarna anmälda ärenden som angivits i kallelsen:
 - Beslut om nedskrivning av anläggningsskapitalet (bilaga)
 - Motioner (inga inkomna)
26. Föreningsstämmans avslutande.



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kroksbäck i Malmö

Org nr 746000-5338

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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 1966 på fastigheterna Kroksbäck 1, 2, 3 och 4 i kvarteret 453 Kroksbäck i Malmö. Tomtmarken innehas med tomträtt. Den totala tomtytan uppgår till 57 316 m². Byggnadsytan uppgår till 9 584 m². Föreningens byggnader består av fyra åttavåningshus och 5 trevåningshus med en sammanlagd lägenhetsyta på 37 923 m² samt en kommersiell byggnad på 639 m². Lägenheternas medelyta är 82,6 m².

I bostadshusen finns tillsammans 39 trapphus med adresserna:

Hus 1: Mobäcksgatan 3,5,7,9

Hus 2: Mobäcksgatan 11,13,15,17,19,21,23,25

Hus 3: Mobäcksgatan 27,29,31

Hus 4: Norrbäcksgatan 1,3,5

Hus 5: Norrbäcksgatan 15,17,19

Hus 6: Norrbäcksgatan 29,31,33

Hus 7: Norrbäcksgatan 35,37,39

Hus 8: Norrbäcksgatan 41,43,45,47

Hus 9: Norrbäcksgatan 7,9,11,13,21,23,25,27.

Hus 10: Kommersiell byggnad med vårdcentral som har adress Lorensborgsgatan 26 (577,5 m²) och en f n tom lokal med adress Norrbäcksgatan 49 (61,5 m²). Båda lokalerna är hyreslokaler.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar fr o m 2019-01-01. Försäkringen har förlängts t o m 2020-12-31. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Hemförsäkring tecknas av varje lägenhetsinnehavare självt.

Föreningens 459 lägenheter fördelar sig enligt följande:

3 st 1 r o k

114 st 2 r o k

301 st 3 r o k

35 st 4 r o k

6 st 5 r o k





HSB Brf Kroksbäck

Föreningen innehar också ett antal lokaler att användas som fritidslokaler och hobbylokaler. Föreningens kontor finns i källarlokal Mobäcksgatan 11.

Antalet parkerings- och garageplatser uppgår till:

| | |
|----------------|------------------------------|
| Mobäcksgatan | 45 st |
| Garagetaket | 147 st |
| Norrbäcksgatan | 33 st |
| Garaget | 219 st (+ 2 st udda platser) |
| Affärslokalen | <u>17 st</u> |
| Summa | 461 st |

Några lediga parkeringsplatser finns i skrivande stund. I övrigt är allt uthyrt.

Vid affärslokalen finns 17 parkeringsplatser. I Region Skånes avtal med oss ingår 10 p-platser. Därutöver hyr Regionen ytterligare 1. Två platser är t v spärrade som vänd zon för lastfordon. Resten för uthyrning. I garaget finns dessutom 16 st MC platser.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls söndagen den 14 april 2019 på Europaporten, Stadiongatan 25. Närvarande var enligt upprättad förteckning 130 röstberättigade medlemmar (förra året 151). Totala antalet närvarande var 207 personer (förra året 232). Tyvärr så har antalet stämmodeltagare minskat vilket är synd. Det är viktigt att delta på stämman för att hålla sig underrättad om vad som händer i föreningen och delta i besluten.

Styrelsen under verksamhetsåret

Verksamhetsåret omfattar perioden 1/1–31/12. Styrelsen kvarstår emellertid intill kommande föreningsstämma varför tidsangivelsen anges från stämma till stämma (gäller även firmatecknare och övriga förtroendevalda).


2019-04-14 – 2019-04-19.

Ordföranden väljs enligt stadgarna på föreningsstämman. Styrelsen i övrigt har konstituerat sig enligt nedan.

| | | |
|-------------------|--------------------|---------------------------|
| Ordförande | Jan Gasslander | Vald till 2020 |
| Vice ordförande | Kennet Lunderquist | Vald till 2021 |
| Sekreterare | Anita Nyström | Vald till 2020 |
| Studieorganisatör | Lennart Johansson | Vald till 2021 |
| Ledamot | Göran Larsson | Vald till 2020 |
| Ledamot | Magnus Hedberg | Vald till 2020 (se nedan) |
| Utsedd av HSB | Kent Bengtsson | |

Ledamoten Magnus Hedberg avgick ur styrelsen 2019-07-01 av personliga skäl.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordföranden Jan Gasslander, ledamöterna Anita Nyström och Göran Larsson. Beroende på valberedningens förslag om antalet ledamöter i styrelsen kan ytterligare styrelseledamot (styrelseledamöter) komma att väljas.

Styrelsen har under året hållit tolv (12) protokollförda sammanträden. 



Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av styrelseledamöterna.

Revisorer

Ordinarie revisorer har varit Arne Andersson och Ozren Kokolic samt revisor från Bo Revision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Revisorssuppleant har varit Katarina Majoros. Samtliga är valda på ett år.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mats Servin, ordförande, samt Angela Fonsmar och Yvonne Möller. Samtliga är valda på ett år.

Representanter i fullmäktige

Ordinarie representanter har varit Jan Gasslander och Kennet Lunderquist. Ersättare har varit Lennart Johansson och Göran Larsson.

Medlemsantalet – lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 591 (förra året 590). 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.

Noteras skall att vid stämman har en bostadsrättslägenhet en röst oavsett antalet innehavare. Samma gäller för medlem som har två sammanslagna lägenheter.

Antalet överlåtelse har under året varit 36 st (förra året 41 st). En lägenhet kan vara överlåtelse mer än en gång (t ex först arv sedan försäljning).

Personal

Vicevärd och tre fastighetsskötare är anställda av Örehus Fastighetsförvaltning och hyrs in av föreningen enligt avtal. Vicevärden arbetar 4 dagar/vecka (28 tim(/vecka) beroende på uppnådd pensionsålder. Den övriga personalen täcker upp vicevärdens frånvaro. Utöver sina ordinarie arbetsuppgifter svarar personalen även för extra insatser såsom snöröjning, hjälp vid arrangemang etc. Då mot extra debitering. Under året har vi haft en extra fastighetsskötare från samma företag utan kostnad för föreningen.

Föreningen har, liksom tidigare, endast en timanställd kontorist, som tjänstgör vid behov. Arbetsuppgifterna är kontraktsskrivningar för förråd/parkeringsplatser samt rent administrativa göromål. Även denna tjänst hyrs in av Örehus Fastighetsförvaltning. Föreningen har således ingen egenanställd personal.

Fritidsaktiviteter

Vår förening understödjer aktivt flera föreningsaktiviteter. Vi har biljard- och dartverksamhet i en bra utrustad lokal, en fint utrustad hobbylokal, vävstuga, handarbetsgrupp och gymnastik. Vår mest aktiva förening är PRO. Tyvärr har vi nåtts av beslutet att PRO kommer att lägga ner sin verksamhet i nuvarande form, vilket vi djupt beklagar. Föreningen hoppas att PRO återuppstår i en eller annan form.

I förhållande till vår föreningsstorlek så deltagar alltför få medlemmar i de olika aktiviteterna. Det vore i högsta rad önskvärt att fler deltagar inte minst för att skapa en god samvaro och bättre lära känna varandra. Varför inte aktivera dig själv och delta i någon verksamhet? Lista över kontaktpersoner kan du få på föreningskontoret. Vi behöver också fler aktiva ledare! Anmäl dig på föreningskontoret. Får vi inte fler ledare riskerar aktiviteterna att dö ut.

De olika aktiviteterna har möjlighet att äska bidrag från föreningen till sin verksamhet.

Föreningen har under året ordnat en shoppingresa till Tyskland.

Föreningen har ombesörjt biljetter till vissa föreställningar på Malmö Opera.

Julen sjöngs in den 15/12 med kören Mixus Cantus och utdelning av godispåsar till barnen.

**Besiktningar**

Varje år görs besiktningar av hissar, kontroll av brandsäkerheten, kontroll av brandluckor och inte minst kontroll av våra lekplatser. Detta görs av externa firmor.

Stadgeenlig besiktning

Delar av styrelsen samt vicevärd gjorde 2019-12-05 en övergripande (ej detaljstyrd) genomgång av vårt område. Endast mindre avvikelser noterades. De flesta är redan åtgärdade, övriga avvikelser åtgärdas löpande.

En liten tillbakablick*Lånesituationen*

En sammanställning över vår lånesituation från 2010:

| Årsbokslut per | Miljoner kronor (mkr) | |
|----------------|-----------------------|---|
| 2010-04-30 | 40 | Under perioden 2009–2011 lånades totalt 40 mkr för det stora renoveringsprojektet |
| 2011-04-30 | 65 | |
| 2012-04-30 | 60 | |
| 2012-12-31 | 60 | |
| 2013-12-31 | 60 | |
| 2014-12-31 | 65 | Under detta och följande år genomfördes flera stora projekt bl. a ombyggnaden parkeringen Norrbäcksgatan, vårdcentralen och inte minst renoveringen av våra ytterfönster. Kostnaden för enbart ytterfönsterna var 15,7 mkr. |
| 2015-12-31 | 71 | |
| 2016-12-31 | 84 | |
| 2017-12-31 | 82 | |
| 2018-12-31 | 79 | |
| 2019-12-31 | 145 | Amortering av drygt 3,3 mkr Amortering 1,2 mkr, nya lån 67 mkr (se nedan) |

Årsavgifter

Våra årsavgifter har förändrats enligt följande:

| | | |
|------|-------|--|
| 2011 | + 5 % | (planerad höjning efter den stora renoveringen 2009–2011) |
| 2012 | 0 % | |
| 2013 | 0 % | |
| 2014 | + 2 % | |
| 2015 | + 3 % | |
| 2016 | 0 % | |
| 2017 | 0 % | |
| 2018 | 0 % | Avgiftsreduktion för juli månad med ca 1 miljon kronor |
| 2019 | +3 % | Höjning för nya tomträttsavgälder |
| 2020 | +4 % | Höjning för reliningsprojektet samt delvis tomträttsavgälderna |

Föreningen har under de senaste åren genomfört många förbättringsprojekt men ändå kunnat hålla årsavgifterna på en rimlig nivå. Se även noten om underhållsplanen.



Lånesituationen

Amortering har under året gjorts med 1 165 000 kr enligt nedan:

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Lånebelopp 2019-01-01 | 79 065 000 kr |
| Amortering 2019-04-30 | <u>-1 165 000 kr</u> |
| Lånebelopp före nya lån | 77 900 000 kr |
| | |
| Nya lån för reliningen | <u>67 000 000 kr</u> |
| Totalt lånebelopp | 144 900 000 kr |

Ett antal av de befintliga lånen (före nyupplåningen) med i regel 3 månaders räntebindning har under året ränteändrats och bytt bank för att få så gynnsamma räntevillkor som möjligt. Aktuell räntenivå och låneinstitut framgår av sammanställning under avsnittet Noter.

Nyupplåning

Vårt reliningprojekt påbörjades några år före planerat då provspolning av ledningar visat på ett dåligt resultat.

Föreningen erhöll bra villkor hos Danske Bank och lånen (två stycken) togs med en bindning på 3 resp 4 år.

Lån 1 34 000 000 kr till 2023-03-31 med ränta 0,8 %

Lån 2 33 000 000 kr till 2024-04-02 med ränta 0,88 %

Ingen amortering under låneperioden.

Räntan de första åren blir 562 400 kr vilket vi utan svårighet bör klara utan ytterligare avgiftshöjningar.

Föreningen måste dock nu avsätta pengar för att börja amortera för att undvika kraftiga avgiftshöjningar när lånen förfaller till betalning och räntenivån förmodligen är högre än idag.

Eftersom vi inte behöver alla pengarna omedelbart så har vi placerat "överskottet" hos HSB Malmö enligt följande:

| Belopp | Startdatum | Slutdatum | Ränta % |
|--------|------------|------------|---------|
| 15 mkr | 2019-12-21 | 2020-03-18 | 0,47 |
| 20 mkr | 2019-12-21 | 2020-06-17 | 0,67 |
| 25 mkr | 2019-12-21 | 2020-12-18 | 0,80 |

Placeringarna kan förlängas så länge vi inte behöver utnyttja pengarna.

Denna ränteintäkt minskar kostnadsräntan enligt ovan.

Underhållsplan

Vår underhållsplan uppdaterades i höstas av firma Anders Granlund Underhållsplanering, som reviderat våra planer de senaste åren. Då vi under de senaste åren gjort mycket underhålls- och förbättringsarbeten så ligger vi bra till när det gäller avsättningen till underhållsfonden. Vi ligger väl i fas med underhållsplanen. Aktuell avsättning framgår av resultaträkningen. Framöver torde avsättningen till fonden bli relativt låg.



Avtal

Under året har följande avtal tecknats eller reviderats:

Försäkringsavtal: Våra fastigheter har under året varit försäkrade i Länsförsäkringar. Detta avtal har nu förlängts att gälla hela 2020. Premien har ökat från 521 024 kr (2019) till 562 703 kr (2020), en höjning med hela 8 %. Vi har under året haft ett ogynnsamt skadeutfall.

Avtal om energiuppföljning med HSB: Detta avtal har omförhandlats då vi inte anser att det fungerat tillfredsställande. Omförhandlingen har inneburit en avsevärd kostnadsbesparing.

Bredbandsavtalet: Vårt avtal med Telenor om TV, bredband och IP telefoni går ut 2020-06-30. Efter detta datum äger föreningen nätet.

Under året har omfattande förhandlingar skett med de större leverantörerna. Valet har fallit på ComHem och starten kommer att ske 2020-07-01. Prissänkningen mot nuvarande avtal blir hela drygt en halv miljon kronor årligen. Det pågår nu diskussioner hur vi ska kunna göra övergången så problemfri som möjligt. I dessa diskussioner tar vi upp att det måste ske en överlappning mellan nuvarande leverantör och ComHem samt att, där så önskas, medlemmen ska få hjälp med installationen. Då kabeldragning är gjord så blir det byte av router och tv box, vilket bör gå snabbt. Det kommer ut mer information efter hand.

Anticimex: Nuvarande avtal om åtgärder mot måsfåglar har utökats till att omfatta alla våra hus.

Anticimex: Nuvarande avtal om råttbekämpning har utökats med en station.

Tomträttsavgälderna

Från och med 2020-01-01 gäller de nya tomträttsavgälderna med, jämfört med 2019, ett betydligt högre belopp. Det nya beloppet blir på årsbasis 2 108 020 kr (2019 1 305 560 kr). Dessa nya avgälder gäller nu årligen 10 år framåt i tiden.

Den översyn som kommunen skulle göra om avgälderna har inte resulterat i någon ändring.

Avgälderna (vi har fyra tomtområden) ska betalas halvårsvis i förskott och föreningen har per den siste december betalt in 1 054 011 kr (avrundningsdifferens).

Avgiftshöjningar 2019

Avgifter/hyror

Inför 2019 höjdes våra avgifter med 3 % för att kompensera oss för de höjda tomträttsavgälderna. Inför 2020 måste vi höja avgifterna med ytterligare 4 %. Anledningen är vårt stora relingsprojekt samt att vi 2019 inte kompenserades fullt ut för alla kostnadshöjningar.

Om styrelsen nu framöver kan hantera ekonomin på ett bra sätt så torde vi kunna undvika alltför höga höjningar framöver. Det är viktigt att konstatera att vi måste vara restriktiva med ytterligare projekt en tid framöver så att vi utöver vårt reliningprojekt även kan avsätta pengar för att börja amortera på våra lån. Våra lokaler, förråd, p-platser och garage höjdes med 3%.

Elavgifter

Elavgifterna inklusive nätavgifterna har stigit mycket kraftigt under senare tid. Den nuvarande debiterade avgiften (1,45 kr/kWh) täcker inte föreningens kostnader. Styrelsen har därför beslutat att höja avgiften till 1,55 kr/kWh fr o m januari månads förbrukning. Avgiften baseras dels på kostnaderna för EON:s nät dels på en *beräknad* kostnad för den rörliga avgiften. Avgifterna kan komma att förändras under året.

Reliningsprojektet

I slutet av året startade vi upp vårt stora reliningprojekt. Projektet omfattar inte bara relining (infordring) av avloppsstammarna utan styrelsen beslöt också att byta ut alla gamla fjärrvärmeradiatorer i alla husen. Tyvärr



kan sägas att vi var tvungna att starta upp projektet ett par år tidigare än beräknat. För några år sedan gjordes en stickprovskontroll av avloppsstammarna och denna visade inte på några akuta problem. Men en förnyad kontroll i slutet av 2018 visade på att ett antal stammar var i dåligt skick. Det var därför hög tid att sätta igång åtgärder.

Under våren gjordes en del ytterligare kontroller och grovplanering och offerter infordrades. Som en test gjordes alla åtgärderna i totalt 16 lägenheter i Norrbäcksgatan 31 och 33. Anledningen var att vi ville förvissa oss om att arbetet bedrevs på ett bra sätt. Det fanns en escapeklausul i kontrakten som gjorde det möjligt för oss att avsluta samarbetet med valda entreprenörer om det inte utföll till belåtenhet. Nu är arbetena godkända och projektet kan fortsätta. Information om tidsplaner etc lämna till berörda lägenheter efter hand.

Hela projektet beräknas pågå till sommaren 2022.

Vi har sökt och fått banklån för kostnaden. Så här ser bankkalkylen ut (miljoner kr, mkr):

| | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Relining | 55,6 mkr |
| Radiatorbyte | 13,5 mkr |
| Övrigt (pantbrev, projektkostnad) | 2,0 mkr |
| Egen insats | <u>- 5,0 mkr (egen finansiering)</u> |
| Summa lånebelopp | 66,1 mkr |

Exkl egen insats blir projektkostnaden drygt 70 mkr. Det är dock realistiskt att räkna med ytterligare kostnader då det alltid brukar tillkomma kostnader för oförutsedda arbeten, som inte alltid går att förutse. Husen är enlig uppgift byggda av olika entreprenörer och det finns avvikelser mellan husen. Detta är ett stort projekt som kommer att erfordra en ekonomisk kraftansträngning. För att ytterligare förbättra projektets genomförande har vi anlitat en väl meriterad byggnadsingenjör.

Våra fönster

Den rättsliga processen om felen i den fönsterinstallation som skedde i samband med det stora renoveringsarbetet mellan åren 2009–2011 avgjordes i november av Tingsrätten.

Efter hela sju rättegångsdagar så ogillades föreningens klagomål och föreningen förlorade således processen. Något förenklat kan man säga att de viktigaste vittnesmålen gällde vilka befogenheter vår projektledare haft samt ett utlåtande från en sakkunnig professor från LTH i Lund.

Projektledaren var inte endast projektledare utan även ombud för föreningen med, tycks det, vittgående befogenheter. Så var det tydligen avsikten att Hus AMA (regelverket) inte skulle gälla fullt ut.

Projektledaren tog fram lösningen för vindtätningen och att bottenlist inte skulle användas. För föreningen har det inte gått att motbevisa att han inte haft dessa befogenheter. Det finns ingen dokumentation att falla tillbaka på.

Dessutom så har arbetet godkänts av kontrollanterna.

Tingsrättens bedömning är därför att projektledaren haft befogenhet att föreslå lösningar.

Våra egna vittnen har gjort bra ifrån sig och på ett bra sätt förklarat hur en korrekt installation skulle genomförts. Men Tingsrättens bedömning blev att de inte vetat om vad som beslutats och då blev deras utsago mindre värda.

Ovanstående är en mycket enkel beskrivning av domslutet. Tingsrättens beslut var enhälligt.

Styrelsen kan tycka att domslutet är märkligt med hänsyn till alla de fel som förekommit i installationen. Men så tyckte inte sakkunskapen.

Frågan om vi ska överklaga har naturligtvis kommit upp. Styrelsen har försökt att diskutera för och emot. Beslutet blev med kvalificerad majoritet att lägga ner rättsprocessen. Någon gång måste allt få ett slut och som framgår nedan så har processen redan kostat oss otroligt mycket pengar. Dessutom måste vi koncentrera oss på det stora projekt som nu pågår.

Rent praktiskt betyder domslutet att vi måste betala motpartens rättegångskostnader. Eftersom processen pågått sedan 2013 så blir kostnaden hög:



| | |
|----------------------------|---------------------------|
| Motpartens kostnader | 2 672 331 kr (inkl ränta) |
| Egna advokatkostnader 2019 | <u>1 670 040 kr</u> |
| Totalt | 4 342 371 kr |

Beloppet redovisas separat på resultaträkningen under Övriga kostnader samt not 10.
Mindre belopp för avvecklingen kan tillkomma.

Det behöver väl knappast påpekas att vårt ekonomiska resultat för detta år blir lidande av dessa stora kostnader. Men ekonomiskt klarar vi det.

Vårt periodiska underhåll under året

Årets totala kostnad är 1 406 028 kr. Under året togs beslut om att byte ut all belysning i källarna mot LED belysning. Under året har även provats bättre belysning på gångvägarna inom området. Av ekonomiska skäl får ett beslut vänta till 2020.

Under periodiskt underhåll redovisas åtgärder enligt underhållsplanen och/eller förbättringar av våra system. Rena reparationer redovisas under löpande underhåll.

Följande är gjort (alla belopp i tusentals kronor, ksek):

Underhåll tvätt utrustning med tillbehör

| | | |
|----------------------|----|-----|
| Ny tvättmaskin hus 2 | 47 | |
| Ny torktumlare hus 7 | 73 | 120 |

Underhåll VA/Sanitet/ventilation

| | | |
|--|----|----|
| Installation av avstängningsventiler för inkommande kallvatten i höghusen för att undvika att vatten stängs av för alla höghusen samtidigt. Nuvarande avstängning var i hus 2 för alla höghusen. | 79 | 79 |
|--|----|----|

Underhåll el

| | | |
|--|-----|-----|
| Byte till LED belysning i alla källare | 911 | |
| Provbelysning gaveln hus 7 som test | 6 | 917 |

Underhåll tele/TV/passagesystem

| | | |
|---|----|----|
| Installation av backupsystem till alla entréer för inpassage vid elavbrott | 45 | |
| Dörrautomatik för grind mellan husen 3 och 4 inkl montage av stolpar med taggläsare | 37 | |
| Installation av kamera i hus 4 | 16 | 98 |

Underhåll huskropp utvändigt

| | | |
|---|----|----|
| Renovering av källartrappa mot söder, hus 4 | 65 | 65 |
|---|----|----|

Underhåll garage och p-plats

| | | |
|---|-----|------------|
| Installation av oljeavskiljare i garaget för att möjliggöra tvätt med tvättmedel. Godkänd av miljöförvaltningen | 127 | <u>127</u> |
|---|-----|------------|

| | | |
|----------------------------|--|-------|
| Summa periodiskt underhåll | | 1 406 |
|----------------------------|--|-------|



Investeringar under året

- Den gamla grillplatsen på innergården har helt bytts ut till en helt annan standard. Grillplatsen kostade 562 936 kr.
- Omändringen av grönområdet längs med Mobäcksgatan färdigställdes i början av året. Arbetet utfördes under en besvärlig period med dåligt väder men påverkade inte vår totalkostnad eftersom vi hade offert på omändringen. Föreningen har nu fått en i vårt tycke fin entré till vårt område. Kostnad 1 725 350 kr.
- Fasadändring med nya fönster och flyttning av entrén har gjorts på f d frisörsalongen. Fasaden överensstämmer nu med den befintliga på vårdcentralen. Inredningen får vänta tills vi får ny hyresgäst. Kostnad 480 832 kr.

Totala färdigställda investeringar under året blev 2 769 118 kr.

Pågående investeringar

Under året påbörjades arbetet med relining av avloppsstammarna samt byte av de gamla radiatorerna. Se särskild not.

Årets kostnad blev 3 187 639 kr.

...

Årets totala investeringar blev 5 956 757 kr.

Allt har finansierats med egna medel. Nya lån från Danske Bank bokfördes först 20/12.

Vattenskador

Föreningen har under året haft omfattande vattenskador på en helt oacceptabel nivå. Med undantag av en mindre skada, som föreningen får ta på sig, så är övriga skador orsakade av lägenhetsinnehavare. Det är felaktigt installerad utrustning, dåligt underhåll av lägenheten och rent slarv.

Styrelsen agerar nu så att den som orsakat en skada får betala föreningens självrisk samt åldersavdrag. Normalt kan lägenhetsinnehavaren få ersättning via sin hemförsäkring, om sådan finnes. Genom denna åtgärd har föreningen fått in stora ersättningar.

Men ändring måste ske. Det går inte att fortsätta så här.

Vi ska inte heller glömma att oskyldiga drabbats av stora olägenheter, i vissa fall har annat boende fått ordnas under reparationsperioden.

Så här är utfallet per 31/12 (i tusentals kronor, ksek):

| | | |
|---|-----------------|----|
| Kostnader för att åtgärda skadorna | 1055 ksek | 1) |
| Erhållen ersättning från försäkringsbolag och medlemmar | <u>984 ksek</u> | 2) |
| Nettokostnad för föreningen | 71 ksek | |

1) Redovisas under löpande underhåll i not 5

2) Redovisas under övriga rörelseintäkter i not 2

Föreningens kostnader får med hänsyn till omfattningen vara acceptabla. Tänk även på att föreningen måste ligga ute med stora belopp innan ersättningen kommer.

Ekonomiska utsikter – 5 års prognos

Liksom tidigare gör vår HSB ekonom på hösten en 5 års prognos med vid tidpunkten kända förändringar. Nuvarande plan sträcker sig över åren 2020–2024.



Prognosen är lite svår att göra med hänsyn till vårt stora reliningprojekt. Men det kommer sannolikt att innebära vissa avgiftshöjningar framöver inte minst för att börja förbereda oss för amorteringar. Fr o m 2022 kommer också våra avskrivningar att öka rejält med hänsyn till investeringarna i reliningen och radiatorbytet.

Om inget oförutsett inträffar så räknar vi fortfarande med rimliga höjningar kommande år.

Fonus (begravningsförening)

Fonus har beslutat att andelen i Fonus ska öka från tidigare 200 kr till 1000 kr. Det har inte funnits anledning att ifrågasätta medlemskapet varför styrelsen har godtagit ökningen.

Väsentliga osäkerhetsfaktorer, som föreningen står inför

Vi har under de senaste åren genomfört omfattande förbättrings- och renoveringsarbeten. Genom det nu startade reliningprojektet så är en stor risk åtgärdad förutsatt att projektet drivs med kvalitet.

Ett stort projekt framöver är vattenledningarna. Föreningen gör inte detta samtidigt med reliningen då det visat sig att ledningarna bör hålla flera år till. Osvuret är dock bäst. Föreningen har dock haft mycket litet problem ned dessa.

Motioner

Inga motioner inkomna.

Kompletterande information till resultat- och balansräkningarna

Resultaträkningen

På resultaträkningens sammanställning redovisas en post under Fastighetskostnader, "Övriga kostnader" med 4 342 371 kr. Denna post avser rättegångskostnader i fönsterprocessen. Se ovan.

Not 1, Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifterna höjdes under året med 3%. Den främsta anledningen var den höjda tomträttsavgälden.

Vid jämförelse mellan lägenhetsavgifterna 2018 och 2019 bör bemärkas att föreningen gav 2018 en rabatt på avgifterna med ca 1 000 000 kr

Årsavgifter el är den del som debiteras på medlemmarna. Föreningens totala elkostnader framgår av not 3.

Not 3, Drift

Elkostnaderna är föreningens totala kostnader, inkl medlemmarnas.

Under övriga kostnader redovisas bl a fastighetsförsäkring, kabeltv, bredband, bevakningskostnader och brandskyddskostnader. Under året gjordes en obligatorisk ventilationskontroll som kostade 101 444 kr.

Not 4, Personalkostnader och arvoden

Arvodena för förtroendevalda är indexreglerade enligt stämmobeslut.

Löner och andra ersättningar avser arvode till valberedningen (3 personer).

Not 5, Löpande underhåll

Den kraftiga ökningen beror på kostnader för försäkringsskadorna. Ersättningen för skadorna redovisas under not 2.

Bortsett från denna post så har reparationskostnaderna minskat något.

*Not 7, Övriga externa kostnader*

Minskningen under övriga externa kostnader beror på lägre juridiska kostnader (advokatkostnader huvudsakligen). Posten innehåller även kostnader för andra juridiska åtgärder. Årets advokatkostnad i samband med rättegången redovisas separat på resultaträkningen.

Not 8, Tomträttsavgäld

Den nya tomträttsavgälden på 2 108 020 kr gäller fr o m 2020-01-01 men avgiften debiteras halvårsvis i förskott varför hälften erlagts i december. Se not 16.

Not 15, Andelar

Andelen i Fonus har ökat med 800 kr. Se kommentar ovan.

Not 16, Övriga kortfristiga fordringar

Övriga fordringar avser föreningens fordran på medlem i samband med vattenskada.

Not 17, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna intäkter: Föreningens fordran på medlemmarna för elavgifter (455 941 kr).

Ekonomisk ställning och resultat**5-årigt sammandrag**

Alla belopp i tusentals kronor

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 30 174 | 27 533 | 28 217 | 27 669 | 27 049 |
| Rörelsens kostnader | -29 301 | -23 660 | -22 717 | -25 716 | -25 309 |
| Finansiella poster, netto | 1 200 | 1 383 | 1 469 | 1 670 | 2 072 |
| Årets resultat | -327 | 2 489 | 3 556 | 283 | -332 |
| Likvida medel & fin. placeringar | 67 999 | 6 806 | 6 182 | 4 039 | 5 581 |
| Skulder till kreditinstitut | 144 900 | 79 065 | 82 375 | 84 263 | 71 263 |
| Fond för yttre underhåll | 13 344 | 11 933 | 8 019 | 2 467 | 3 678 |
| Balansomslutning | 165 468 | 100 180 | 101 321 | 99 465 | 89 742 |
| Fastighetens taxeringsvärde | 403 663 | 302 769 | 302 769 | 304 635 | 265 881 |
| Soliditet % | 10% | 16% | 13% | 10% | 11% |
| Alla belopp i kronor | | | | | |
| Räntekostnad kr/kvm | 32 | 37 | 38 | 29 | 36 |
| Låneskuld kr/kvm | 3 821 | 2 085 | 2 172 | 222 | 1 879 |
| Avgift kr/kvm | 652 | 634 | 634 | 634 | 634 |

**Förändring av eget kapital**

| | Insatser | Uppl. avgifter | Underhålls-fond | Balanserat res. /Disp.fond | Årets resultat |
|--|------------------|----------------|-------------------|----------------------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 970 880 | 0 | 8 377 222 | 3 089 887 | 2 489 473 |
| Extra avsättning yttre fond enl. stämmobeslut 2019-04-14 | | | 5 579 359 | -5 579 359 | |
| Resultatdisponering under året | | | | 2 489 473 | -2 489 473 |
| lanspråkstagande 2019 av yttre fond | | | -1 406 028 | 1 406 028 | |
| Avsättning år 2019 yttre fond | | | 793 000 | -793 000 | |
| Årets resultat | | | | | -327 496 |
| Belopp vid årets slut | 1 970 880 | 0 | 13 343 553 | 613 029 | -327 496 |

Förslag till resultatdisposition**Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 613 029 |
| Årets resultat | -327 496 |
| Summa till stämmans förfogande | 285 533 |

Styrelsen föreslår följande disposition

| | |
|---------------------------------|---------|
| Överföres till underhållsfonden | 285 533 |
|---------------------------------|---------|

Styrelsens slutord

Så är ännu ett år slut. Ett i sanning omtumlande år.

Så avslutades rättegången om våra fönster med att vi förlorade processen. Ett så stort projekt som genomfördes under åren 2009–2011 måste naturligtvis styras upp ordentligt. En projektledare får ju inte ha hur stora befogenheter som helst. Så tycks ju vara fallet i detta projekt. Men nu måste vi lägga allt detta bakom oss och tänka framåt.

Tyvärr så påverkas vårt resultat negativt av dessa rättegångskostnader. Utan dessa hade vi haft ett riktigt bra resultat.

Under året startade vi även upp vårt reliningprojekt. Tyvärr var vi tvungna att starta upp detta projekt ett par år tidigare än planerat då den senaste provspolningen visade på ett dåligt resultat. För att arbetsmässigt avlasta styrelsen har vi engagerat en välrenommerad byggnadsingenjör. Hela kostnaden för projektet är finansierad. Bemärk dock att vi har en del som ska finansieras med egna medel. Det gör att vi måste vara försiktiga med att starta upp nya projekt så att vi kan spara ihop tillräckligt med pengar till den egna insatsen. Föreningen måste också börja amortera på lånen. För eller senare kommer en räntehöjning och vi måste gardera oss för en sådan.

De lån vi tog i Danske Bank för att finansiera reliningen fick vi till en förmånlig ränta. Trots att lånebilden ökat kraftigt så torde vi ändå vara relativt lågt belånade.



Org Nr 746000-5338

HSB Brf Kroksbäck

Våra projekt med solpaneler och laddstolpar har vi fått skjuta på. Dock hoppas vi kunna starta upp projektet med laddstolpar inom kort.

Under året har vi bytt belysningen i alla våra källare till LED belysning. Förutom att belysningen är betydligt bättre så räknar vi även med en besparing i elkostnaderna. Ett annat belysningsprojekt vi hoppas kunna genomföra under kommande året (trots att vi måste spara) är belysningen på innergården och parkeringsdäcket. Belysningen är dålig på sina håll.

Tack för detta året. Styrelsen kommer att göra allt för att ekonomin fortsatt ska vara god och avgiftshöjningarna rimliga.

Kom nu till stämman den 19 april. Som vanligt kommer föreningen att bjuda på en stor buffé.

VÄLKOMNA!



HSB:s Brf Kroksbäck i Malmö

| | | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|--|--------|-----------------|------------------|
| Resultaträkning | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Nettoomsättning | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | Not 1 | 29 190 570 | 27 220 228 |
| Övriga intäkter | Not 2 | 983 622 | 312 880 |
| Summa Nettoomsättning | | 30 174 192 | 27 533 108 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Drift | Not 3 | -14 460 669 | -14 159 450 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -446 360 | -433 487 |
| Löpande underhåll | Not 5 | -2 380 404 | -1 530 499 |
| Periodiskt underhåll | Not 6 | -1 406 028 | -920 725 |
| Övriga externa kostnader | Not 7 | -1 567 678 | -2 136 332 |
| Fastighetsskatt/avgift | | -678 673 | -651 373 |
| Tomträttsavgäld | Not 8 | -1 305 560 | -1 305 560 |
| Avskrivningar | Not 9 | -2 713 715 | -2 523 072 |
| Övriga kostnader | Not 10 | -4 342 371 | |
| Summa fastighetskostnader | | -29 301 458 | -23 660 498 |
| Rörelseresultat | | 872 734 | 3 872 610 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 22 494 | 10 917 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 222 724 | -1 394 054 |
| Summa finansiella poster | | -1 200 230 | -1 383 137 |
| Årets resultat | | -327 496 | 2 489 473 |
| Tilläggsupplysning | | | |
| Årets resultat | | -327 496 | 2 489 473 |
| Avsättning underhållsfond | | -793 000 | -1 279 000 |
| lanspråkstagande av fond för yttre underhåll | | 1 406 028 | 920 725 |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond | | 613 028 | -358 275 |
| Överskott | | 285 532 | 2 131 198 |



HSB:s Brf Kroksbäck i Malmö

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och Mark | Not 11 | 82 378 595 | 84 077 887 |
| Markanläggningar | Not 12 | 8 929 430 | 7 094 508 |
| Inventarier | Not 13 | 240 681 | 320 908 |
| Pågående nyanläggningar och förskott | Not 14 | 3 197 301 | 9 662 |
| | | <u>94 746 007</u> | <u>91 502 965</u> |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---------|--------|--------------|------------|
| Andelar | Not 15 | 1 500 | 700 |
| | | <u>1 500</u> | <u>700</u> |

| | | | |
|-----------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Summa anläggningstillgångar | | <u>94 747 507</u> | <u>91 503 665</u> |
|-----------------------------|--|-------------------|-------------------|

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|-------------------|------------------|
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 0 | 3 587 |
| Avräkningskonto HSB Malmö | | 7 999 221 | 6 805 765 |
| Övriga fordringar | Not 16 | 254 390 | 1 416 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 17 | 2 467 117 | 1 865 337 |
| | | <u>10 720 728</u> | <u>8 676 105</u> |

| | | | |
|--------------------------|--------|------------|---|
| Kortfristiga placeringar | Not 18 | 60 000 000 | 0 |
|--------------------------|--------|------------|---|

| | | | |
|-----------------------------|--|-------------------|------------------|
| Summa omsättningstillgångar | | <u>70 720 728</u> | <u>8 676 105</u> |
|-----------------------------|--|-------------------|------------------|

| | | | |
|------------------|--|--------------------|--------------------|
| Summa tillgångar | | <u>165 468 235</u> | <u>100 179 770</u> |
|------------------|--|--------------------|--------------------|



HSB:s Brf Kroksbäck i Malmö

| Balansräkning | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | Not 19 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 1 970 880 | 1 970 880 |
| Fond för yttre underhåll | | 13 343 554 | 8 377 222 |
| | | <u>15 314 434</u> | <u>10 348 102</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Dispositionsfond | | 613 028 | 3 089 887 |
| Årets resultat | | -327 496 | 2 489 473 |
| | | <u>285 532</u> | <u>5 579 360</u> |
| Summa eget kapital | | <u>15 599 966</u> | <u>15 927 462</u> |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 20 | <u>30 900 000</u> | <u>35 900 000</u> |
| | | 30 900 000 | 35 900 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 21 | 114 000 000 | 43 165 000 |
| Leverantörsskulder | | 1 118 744 | 1 408 242 |
| Aktuell skatteskuld | | 34 997 | 7 697 |
| Fond för inre underhåll | | 301 115 | 312 990 |
| Övriga skulder | Not 22 | 116 653 | 133 006 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 23 | <u>3 396 760</u> | <u>3 325 373</u> |
| | | 118 968 268 | 48 352 308 |
| Summa skulder | | <u>149 868 268</u> | <u>84 252 308</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>165 468 235</u> | <u>100 179 770</u> |

CB



HSB:s Brf Kroksbäck i Malmö

| Kassaflödesanalys | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -327 496 | 2 489 473 |
| Avskrivningar | 2 713 715 | 2 523 072 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | 2 386 219 | 5 012 545 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -851 968 | -66 560 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -219 039 | -320 023 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 1 315 212 | 4 625 962 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -5 956 757 | -691 717 |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar | | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -5 956 757 | -691 717 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | 65 835 000 | -3 310 300 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 65 835 000 | -3 310 300 |
| Årets kassaflöde | 61 193 455 | 623 945 |
| Likvida medel vid årets början | 6 805 765 | 6 181 820 |
| Likvida medel vid årets slut | 67 999 221 | 6 805 765 |



HSB:s Brf Kroksbäck i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 67 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,75 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1 811 920 kr (föregående år 1 811 920 kr).



HSB:s Brf Kroksbäck i Malmö

| Noter | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|--------------------------------------|--------------------------|
| Not 1 | Årsavgifter och hyresintäkter | |
| Årsavgifter bostäder | 24 734 839 | 23 015 687 |
| Årsavgifter lokaler | 0 | 0 |
| Hyresintäkter | 2 753 662 | 2 698 351 |
| Årsavgifter el | 1 386 748 | 1 130 815 |
| Övriga intäkter | 315 321 | 375 375 |
| Summa | 29 190 570 | 27 220 228 |
| Not 2 | Övriga rörelseintäkter | |
| Ersättning försäkringskador | 983 622 | 312 880 |
| Summa | 983 622 | 312 880 |
| Not 3 | Drift | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 4 658 288 | 4 579 459 |
| El | 2 345 300 | 2 128 480 |
| Uppvärmning | 3 891 444 | 4 007 653 |
| Vatten | 1 233 520 | 1 214 909 |
| Sophämtning | 458 415 | 454 612 |
| Övriga avgifter | 1 873 702 | 1 774 338 |
| Summa | 14 460 669 | 14 159 450 |
| Not 4 | Personalkostnader och arvoden | |
| Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Förtroendevalda | | |
| Styrelsearvode | 289 900 | 281 250 |
| Revisorsarvode | 49 588 | 46 875 |
| Löner och andra ersättningar | 29 624 | 27 500 |
| Summa | 369 112 | 355 625 |
| Övriga personalkostnader | | |
| Sociala kostnader | 77 248 | 77 862 |
| Övriga gemensamma kostnader | 0 | 0 |
| Summa | 77 248 | 77 862 |
| Totalt | 446 360 | 433 487 |
| Medeltalet anställa under räkenskapsåret | | |
| Not 5 | Löpande underhåll | |
| Material i löpande underhåll | 102 503 | 166 385 |
| Löpande underhåll av bostäder | 74 756 | 27 363 |
| Löpande underhåll av lokaler | 0 | 3 093 |
| Löpande underhåll av gemensamma utrymmen | 29 002 | 94 521 |
| Löpande underhåll tvättutrustning | 60 883 | 66 263 |
| Löpande underhåll Va/sanitet | 149 223 | 236 420 |
| Löpande underhåll värme | 6 522 | 23 965 |
| Löpande underhåll ventilation | 59 319 | 72 056 |
| Löpande underhåll el | 131 899 | 87 483 |
| Löpande underhåll tele/tv/porttelefon | 126 573 | 112 792 |
| Löpande underhåll hissar | 96 670 | 162 512 |
| Löpande underhåll huskropp utvändigt | 18 750 | 33 787 |
| Löpande underhåll markytor | 180 519 | 122 277 |
| Löpande underhåll garage och p-platser | 288 964 | 281 614 |
| Försäkringskador | 1 054 820 | 39 968 |
| Summa | 2 380 404 | 1 530 499 |



HSB:s Brf Kroksbäck i Malmö

| Noter | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|---------------------------------|--------------------------|
| Not 6 | Periodiskt underhåll | |
| Periodiskt underhåll lokaler | 0 | 14 556 |
| Periodiskt underhåll tvättutrustning | 120 163 | 398 589 |
| Periodiskt underhåll installationer | 0 | 0 |
| Periodiskt underhåll va/sanitet | 78 750 | 0 |
| Periodiskt underhåll ventilation | 0 | 76 721 |
| Periodiskt underhåll el | 916 969 | 0 |
| Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon | 97 646 | 136 006 |
| Periodiskt underhåll huskropp utvändigt | 65 000 | 184 250 |
| Periodiskt underhåll markytor | 0 | 79 044 |
| Periodiskt underhåll garage och p-plats | 127 500 | 31 559 |
| Summa | 1 406 028 | 920 725 |
| Not 7 | Övriga externa kostnader | |
| Förvaltningsarvoden | 415 487 | 426 378 |
| Revisionsarvoden | 23 180 | 22 723 |
| Övriga externa kostnader | 1 129 011 | 1 687 231 |
| Summa | 1 567 678 | 2 136 332 |
| Not 8 | Tomträttsavgäld | |
| Tomträttsavgäld | 1 305 560 | 1 305 560 |
| Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2020-01-01 | | |
| Not 9 | Avskrivningar | |
| Byggnader och ombyggnader | 2 633 488 | 2 442 845 |
| Inventarier | 80 227 | 80 227 |
| Summa | 2 713 715 | 2 523 072 |
| Not 10 | Övriga kostnader | |
| Avser rättegångskostnader som uppstått när föreningen förlorade rättegången mot Otto Magnusson avseende tvisten om fönster | 4 342 371 | 0 |
| | 4 342 371 | 0 |



HSB:s Brf Kroksbäck i Malmö

| Noter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Not 11 Byggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 124 057 935 | 124 057 935 |
| Årets investering (tillbyggnad) | 480 832 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>124 538 767</u> | <u>124 057 935</u> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader | -39 980 048 | -37 848 007 |
| Årets avskrivningar | -2 180 124 | -2 132 041 |
| Utgående avskrivningar | <u>-42 160 172</u> | <u>-39 980 048</u> |
| Bokfört värde Byggnader | 82 378 595 | 84 077 887 |
| | | |
| Bokfört värde Byggnader och Mark | 82 378 595 | 84 077 887 |
| Taxeringsvärde för: | | |
| Byggnad - bostäder | 286 000 000 | 214 000 000 |
| Byggnad - lokaler | 3 436 000 | 3 002 000 |
| | <u>289 436 000</u> | <u>217 002 000</u> |
| Mark - bostäder | 113 000 000 | 85 000 000 |
| Mark - lokaler | 1 227 000 | 767 000 |
| | <u>114 227 000</u> | <u>85 767 000</u> |
| Taxeringsvärde totalt | 403 663 000 | 302 769 000 |
| | | |
| Not 12 Markanläggningar | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 7 960 036 | 7 277 981 |
| Årets investering (Grillplats, trädgårdsanläggning) | 2 288 286 | 68 055 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>10 248 322</u> | <u>7 960 036</u> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -865 528 | -554 724 |
| Årets avskrivningar | -453 364 | -310 804 |
| Utgående avskrivningar | <u>-1 318 892</u> | <u>-865 528</u> |
| Bokfört värde | 8 929 430 | 7 094 508 |
| | | |
| Not 13 Inventarier | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 802 270 | 802 270 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>802 270</u> | <u>802 270</u> |
| Ingående avskrivningar | -481 362 | -401 135 |
| Årets avskrivningar | -80 227 | -80 227 |
| Utgående avskrivningar | <u>-561 589</u> | <u>-481 362</u> |
| Bokfört värde | 240 681 | 320 908 |
| | | |
| Not 14 Pågående byggnation | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 9 662 | 0 |
| Omklassificering | 0 | 0 |
| Årets investeringar | 3 187 639 | 9 662 |
| Pågående nyanläggningar | 3 197 301 | 9 662 |
| | | |
| Not 15 Andelar | | |
| Andel HSB Malmö | 500 | 500 |
| Andel Fonus | 1 000 | 200 |
| | <u>1 500</u> | <u>700</u> |



HSB:s Brf Kroksbäck i Malmö

| Noter | | 2019-12-31 | 2018-12-31 | | |
|--|------------------|------------------|-------------------|----------------------------|-----------------|
| Not 16 Övriga kortfristiga fordringar | | | | | |
| Skattekonto | | 78 036 | 1 416 | | |
| Övriga fordringar | | 176 354 | 0 | | |
| | | <u>254 390</u> | <u>1 416</u> | | |
| Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Förutbetald försäkring | | 562 703 | 521 024 | | |
| Förutbetald tomträttsavgäld | | 1 054 011 | 652 780 | | |
| Upplupna intäkter | | 455 941 | 372 919 | | |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 394 462 | 318 614 | | |
| | | <u>2 467 117</u> | <u>1 865 337</u> | | |
| Not 18 Kortfristiga placeringar | | | | | |
| Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för. | | 60 000 000 | 0 | | |
| Not 19 Förändring av eget kapital | | | | | |
| | Insatser | Uppl. avgifter | Underhålls-fond | Balanserat res. /Disp.fond | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång | 1 970 880 | 0 | 8 377 222 | 3 089 887 | 2 489 473 |
| Extra avsättning yttre fond | | | 5 579 359 | -5 579 359 | |
| Resultatdisponering under året | | | | 2 489 473 | -2 489 473 |
| lanspråkstagande 2019 av yttre fond | | | -1 406 028 | 1 406 028 | |
| Avsättning år 2019 yttre fond | | | 793 000 | -793 000 | |
| Årets resultat | | | | | -327 496 |
| Belopp vid årets slut | 1 970 880 | 0 | 13 343 553 | 613 029 | -327 496 |

53



HSB:s Brf Kroksbäck i Malmö

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 20 Långfristiga skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Slutdatum | Belopp | Kortfristig del |
|------------------|---------------|-------|------------|------------------------------|--------------------|
| Nordea Hypotek | 39788891659 | 0,73% | 2020-02-28 | 13 000 000 | 13 000 000 |
| Danske Bank | 1302-01-01034 | 0,81% | 2020-03-31 | 33 000 000 | 33 000 000 |
| Danske Bank | 1302-01-01042 | 0,76% | 2020-03-31 | 34 000 000 | 34 000 000 |
| Stadshypotek | 230486 | 0,51% | 2020-10-02 | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Nordea Hypotek | 39788950124 | 0,62% | 2020-12-03 | 6 000 000 | 6 000 000 |
| Stadshypotek | 90475 | 0,55% | 2020-04-30 | 8 000 000 | 8 000 000 |
| Swedbank Hypotek | 2852323555 | 0,81% | 2020-01-24 | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Swedbank Hypotek | 2853566707 | 3,39% | 2023-03-27 | 10 900 000 | 0 |
| Swedbank Hypotek | 2854579840 | 3,09% | 2020-03-28 | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Swedbank Hypotek | 2855170581 | 2,41% | 2021-06-23 | 7 000 000 | 0 |
| Swedbank Hypotek | 2857995530 | 1,26% | 2022-08-25 | 7 000 000 | 0 |
| Swedbank Hypotek | 2950204806 | 0,82% | 2020-01-28 | 5 000 000 | 5 000 000 |
| SBAB | 25447077 | 2,24% | 2025-01-17 | 6 000 000 | |
| | | | | 144 900 000 | 114 000 000 |
| | | | | Summa långfristig del | 30 900 000 |

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen
 Genomsnittsränta vid årets utgång

144 900 000
 Nej
 1,55%

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

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

| | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|------------------------------|--------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter | 150 286 030 | 84 451 000 |
| Eventualförpliktelser | Inga | Inga |



HSB:s Brf Kroksbäck i Malmö

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

| | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Källskatt | 21 560 | 23 466 |
| Arbetsgivaravgifter | 16 803 | 20 116 |
| Mervärdesskatt | 58 232 | 69 366 |
| Depositioner | 20 058 | 20 058 |
| Övriga kortfristiga skulder | 0 | 0 |
| | <u>116 653</u> | <u>133 006</u> |

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader | 136 160 | 115 526 |
| Övriga upplupna kostnader | 934 007 | 1 032 799 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 2 326 593 | 2 177 048 |
| Övriga förutbetalda intäkter | 0 | 0 |
| | <u>3 396 760</u> | <u>3 325 373</u> |

Malmö 2/3 - 2020
Anita Nyström
Lennart Johansson
Göran Larsson
Jan Gasslander
Kennet Lunderquist
Kent BengtssonVår revisionsberättelse har 9/3 - 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning
Arne Andersson
Av föreningen vald revisor
Camilla Bakklund
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Ozren Kokolic
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kroksbäck i Malmö, org.nr. 746000-5338

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kroksbäck i Malmö för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 revisionsd i Sverige. Revisorenas 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 Kroksbäck i Malmö för räkenskapsåret 2019 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 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 9/3-2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Arne Andersson
Av föreningen vald revisor



Ozren Kokolic
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.

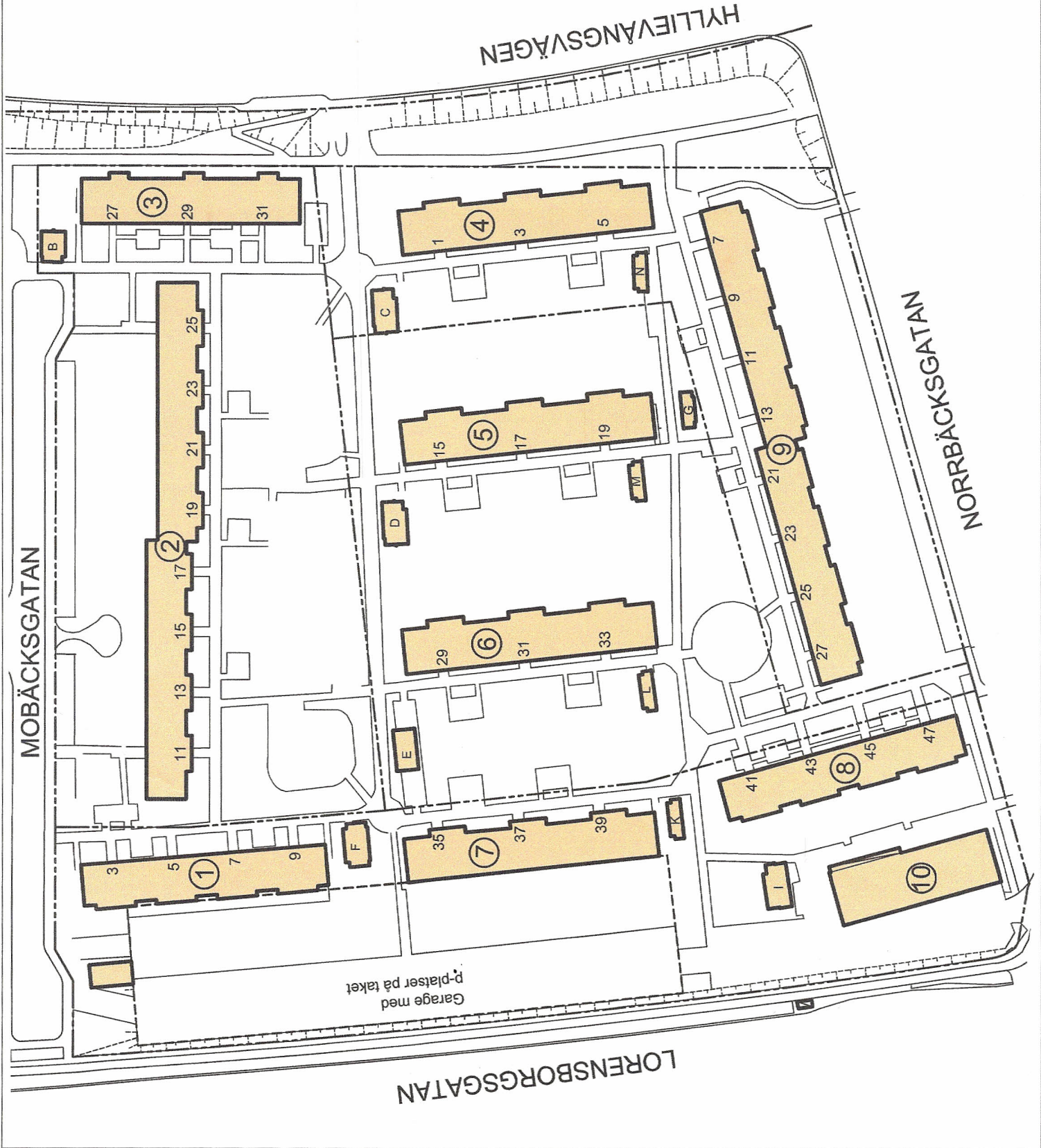
Kassaflödesanalys

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.

HSB Brf Kroksbäck

| | | |
|--------|---------------|--------------------------------|
| Hus 1 | Mobäcksgatan | 3, 5, 7, 9 |
| Hus 2 | Mobäcksgatan | 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 |
| Hus 3 | Mobäcksgatan | 27, 29, 31 |
| Hus 4 | Norräcksgatan | 1, 3, 5 |
| Hus 5 | Norräcksgatan | 15, 17, 19 |
| Hus 6 | Norräcksgatan | 29, 31, 33 |
| Hus 7 | Norräcksgatan | 35, 37, 39 |
| Hus 8 | Norräcksgatan | 41, 43, 45, 47 |
| Hus 9 | Norräcksgatan | 7, 9, 11, 13, 21, 23, 25, 27 |
| Hus 10 | Affärsbyggnad | |

- Hus B Mijöhús / Cykelhus
- Hus C Mijöhús / Cykelhus
- Hus D Mijöhús / Cykelhus
- Hus E Mijöhús / Cykelhus
- Hus F Mijöhús / Cykelhus
- Hus G Mijöhús
- Hus I Mijöhús / Cykelhus
- Hus K Cykelhus
- Hus L Cykelhus
- Hus M Cykelhus
- Hus N Cykelhus





Samtliga foton Ewert Jönsson

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.