



ÅRSREDOVISNING

1/9 2018 – 31/8 2019

**HSB BRF
STENMÅRDEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

Org nr 746000-6062

HSB Brf Stenmården i Malmö

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Stenmården i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdag den 26 februari 2020. Stämman börjar klockan 18.00.

Lokal: Stadionkyrkan, Malmö.

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt
6. godkännande av dagordningen
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. val av styrelseledamöter och suppleanter
17. presentation av HSB ledamot
18. val av revisor/er och suppleant
19. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
20. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
21. inkomna motioner
22. föreningsstämmans avslutning

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Stenmården i Malmö

Org nr 746000-6062

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-09-01 - 2019-08-31

Föreningen har sitt säte i Malmö.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018-2019

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 1958 - 1959 på fastigheten Knutstorp 2 - 5 och parkeringsfastigheterna Ratten 2 - 4 vilka innehåller 235 lägenheter och underjordsgarage. På fastigheten finns 5 st bostadshus med tillsammans 14 trapphus med adresserna Vendelsfridsgatan 2 och 4, Stadiongatan 49, 51 och 53. Föreningens adress är Fastighetskontoret, Stadiongatan 51 A, 217 62 Malmö. Föreningens mark innehas med tomträtt och nuvarande avtal om tomträttsavgäld avser perioden 2010 - 2019-12-31.

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

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

Garageplatser (u-garaget samt markplan)	109 st
Parkeringsplatser	109 st
MC och mopedplatser	11 st
Cykelplatser för uthyrning	113 st



HSB - där möjligheterna bor

Org nr 746000-6062

HSB Brf Stenmården i Malmö

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls onsdagen den 27 februari 2019.

Närvarande var 48 röstberättigade medlemmar, varav 1 genom fullmakt

Styrelsen under verksamhetsåret

Fr.o.m. 2018-09-01 t.o.m. 2018-11-01

Ordförande: Kenneth Rosén

Vice ordförande: Håkan Trensell *)

Sekreterare: Charlotte Andersen

Studieorganisatör: Kamran Anwar

Ledamot: Montaser Eneim

Ledamot: Christina Jahn, utsedd av HSB

Suppleant: Elias Axmarker

*) Med anledning av att Håkan Trensell flyttade från föreningen 2018-11-01 och lämnade sina uppdrag, gjordes en ny konstituering för perioden fram till årsstämman 2019-02-27.

Fr.o.m. 2018-11-01 t.o.m. 2019-02-27

Ordförande: Kenneth Rosén

Vice ordförande: Montaser Eneim

Skreterare: Charlotte Andersen

Studieorganisatör: Kamran Anwar

Ledamot: Christina Jahn, utsedd av HSB

Suppleant: Elias Axmarker

Fr.o.m. 2019-02-28 t.o.m. 2019-08-31

Ordförande: Kenneth Rosén

Vice ordförande: Montaser Eneim

Sekreterare: Charlotte Andersen

Studier/fritid: Miklos Reisner

Ledamot: Kamran Anwar

Ledamot: Elias Axmarker

Ledamot: Christina Jahn, utsedd av HSB

På årsstämman 2019-02-27 lämnades förslag att inte längre ha suppleanter i styrelsen utan istället bara välja styrelseledamöter. Detta för att alla i styrelsen ska vara delaktiga fullt ut i besluten/uppdragen.

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

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Montaser Eneim, Charlotte Andersen och Kamran Anwar.

MA

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

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

*) Håkan Trensell 2018-09-01 t.o.m. 2018-11-01

***) Miklos Reisner 2019-02-28 t.o.m. 2019-08-31

Revisorer

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

Valberedningen

Hans-Åke Svensson och Ulf Djurhag

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Miklos Reisner och Kenneth Rosén med Kamran Anwar som suppleant.

Fastighetsskötare

Ingvar Olsson och Temi de Sigueria

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

2018-10-02 började Monica Persson sin arbetsträning på vårt fastighetskontor med ca 15 timmar/vecka. Det var genom Arbetsförmedlingen som vi fick denna möjlighet under 6 månader, utan kostnad för Brf Stenmården. Efter 6 månader fanns då möjlighet till att anställa Monica på deltid (20 timmar/vecka) om allt kändes bra, vilket det absolut gjorde. Måndag 1 april 2019 anställdes Monica på deltid, med 70 % lönebidrag från Arbetsförmedlingen under ett år. Detta lönebidrag kan sen omförhandlas på nytt. Styrelsen välkomnar Monica på nytt. Trappbelysningen i låghusen har bytts ut till LED armaturer med både rörelse- och dagsljusstyrning.

Hr. Björkmans Entrémattor kommer och byter mattor i våra entréer enligt avtal.

Fjärrvärmecentralerna i 49an samt 53an har inte fungerat tillfredsställande efter igångsättning. Flertalet kontroller och justeringar har därför gjorts av installatören samt tekniker. Utbyte av värmecentralerna i 51an och 4an har därför tillfälligt stoppats. Ytterligare en orsak till detta stopp är det stora fasad- och tvättstugeprojektet.

Under maj månad drog fasadprojektet igång vid Vendelsfridsgatan 2 - 4. Innan ställningarna började monteras fick vi hjälp av Karin Rosén med planering inför flytt av diverse träd och växter som bedömdes vara värdefulla att rädda och bevara. Vi tackar Karin, Ingvar och Temi för deras jobb och för deras insikt att vårda det vi har runt omkring oss. Efter semestrarna startade också tvättstugerenoveringarna samt kompletterande fasadarbeten på våra höghus.

TH



Lördag 31 augusti 2019 hölls en liten föreningsfest i vår park. Gammal och ung kunde under några timmar på eftermiddagen lyssna på musik och musikquiz, gå tipsrunda, leka lite. Priser delades ut till vinnarna. Det bjöds på högrevsburgare, dryck, jubileumstårta och kaffe. Humöret var på topp och ca 100 personer trivdes i det soliga vädret.

Underhåll

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

MLB har utfört viss beskärning av våra träd. Det visade sig, efter kontroll, att något träd vuxit sig stort på "fel plats" samt ett större träd som upptäcktes vara rötskadat vilket tyvärr slutade med att dessa träd togs bort. Beslutet var en akut säkerhetsåtgärd från vår sida. Våra stora och minst 60 åriga träd har drabbats av diverse skavanker/sjukdomar, precis som allt annat med åren. Vi kommer att plantera nya träd i vår utemiljö under kommande år. Likaså fortsätter vår storskaliga skötsel i vår park via avtalet med MLB.

Vårt fina lilla lusthus har renoverats och fräschats upp av fastighetsskötarna.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning kommer att genomföras under januari-februari 2020. Styrelsen samt revisorer deltar i besiktningen.

Underhållsplanen är ett viktigt verktyg, inte minst för budgetarbete och åtgärdsplanering. Styrelsen, med visst stöd av HSB Malmö, kommer att fortsätta sin analys och genomgång under verksamhetsåret 2019-09-01 till 2020-08-31 av densamma för att noga planera åtgärder av en del stora poster de kommande åren.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Statusbesiktning av hissarna i höghusen.
- Byte värmecentraler 51an och 4an.
- Översyn av föreningens olika belysningar. Nya LED tekniken ger betydligt mindre utgifter framöver.
- Alla avtal med entreprenörer ses över och i vissa fall skrivs nya avtal, även med nya entreprenörer.
- Sophanteringen ska ses över. Våra miljöstationer behöver gås igenom.
- Vår organisation (styrelsen, personalen, arbetssätt, information m m) ses över kontinuerligt.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 581 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Vi strävar efter att även i fortsättningen planera för en stabil ekonomisk och långsiktig hållbar utveckling. Behovet av stort underhåll fortsätter emellertid, eftersom våra fastigheter, anläggningar och utemiljö är över 60 år gamla nu. Genom att sköta underhåll och göra vettiga investeringar skapas en värdebeständighet i vår förening och en god ekonomi är ju som bekant en av de viktiga ingredienserna i receptet till ett lyckat och gott resultat.

För att förhindra "monsterhöjningar" av våra avgifter framöver har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 3,5% för våra lägenheter fr o m 1 januari 2020.



Avgifterna för garage och parkeringsplatser kommer också att ses över, men inte höjas 1 januari 2020. Vi avvaktar beslut i parkerings-/garagemotionen som inkommit till stämman.

Föreningen har idag två lån, 3 milj resp 5,5 milj hos SEB. Det är ganska lite om man beaktar storleken på vår förening. Sannolikt kommer vi behöva ta ytterligare lån för projekt framöver. Vi har i skrivande stund två placeringar, en på 1,5 milj och en på ca 4,3 milj, som ger lite ränta. Dessa två placeringar kan snabbt frigöras om behov uppkommer t ex till något projekt. Hittills har vi finansierat projekten med egna besparingar.

Förutom behovet av framtida underhåll och investeringar, kommer höjningen av tomträttsavgälden fr o m 1 januari 2020. Nya tomträttsavgälden blir 1 410 480 kronor/år i 10 år. Malmö Stad har låtit meddela att inga rabatter ges utan det är marknadshyror som gäller. Ytterligare besked har nu kommit att vår tomt inte är till salu.

Medlemsinformation

Under året har 16 lägenhetsöverlåtelse ägt rum och vid årets utgång hade föreningen 312 medlemmar (vid verksamhetsårets början hade föreningen 309 medlemmar).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en person/medlem kan bo i samma lägenhet.

Notera dock att vid stämman har varje bostadsrätt en röst oavsett antalet boende/innehavare. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen

Ekonomi

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	11 612	11 336	11 018	10 578	10 524
Rörelsens kostnader	-10 053	-9 854	-8 690	-8 707	-8 154
Finansiella poster, netto	-1	-87	-110	-146	-124
Årets resultat	1 558	1 395	2 218	1 725	2 246
Likvida medel & fin. placeringar	12 821	13 485	11 371	9 348	7 144
Skulder till kreditinstitut	8 500	8 500	8 500	8 500	8 500
Fond för yttre underhåll	12 882	12 416	12 453	12 169	11 553
Balansomslutning	36 108	32 811	31 332	29 041	27 413
Fastighetens taxeringsvärde	248 156	216 966	216 966	216 966	165 844
Soliditet %	67%	69%	68%	65%	63%

JKK

**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	816 020	12 415 844	8 003 686	1 394 786
Resultatdisponering under året			1 394 786	-1 394 786
Ianspråkstagande 2018-2019 av yttre fond		-727 835	727 835	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond		1 194 000	-1 194 000	
Årets resultat				1 558 425
Belopp vid årets slut	816 020	12 882 009	8 932 306	1 558 425

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

Balanserat resultat	8 932 306
Årets resultat	1 558 425
Summa till stämmans förfogande	10 490 731

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	10 490 731
-------------------------	------------



HSB Brf Stenmården i Malmö

		2018-09-01	2017-09-01
Resultaträkning		2019-08-31	2018-08-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	10 806 308	10 683 305
Övriga intäkter	Not 2	805 330	652 867
Summa Nettoomsättning		11 611 638	11 336 172
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-4 686 454	-4 686 716
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 505 706	-1 410 713
Löpande underhåll	Not 5	-617 867	-647 877
Periodiskt underhåll	Not 6	-727 835	-786 196
Övriga externa kostnader	Not 7	-764 555	-587 168
Fastighetsskatt/avgift		-345 155	-333 855
Tomträttsavgäld	Not 8	-874 494	-874 494
Avskrivningar		-530 472	-527 177
Summa fastighetskostnader		-10 052 537	-9 854 197
Rörelseresultat		1 559 101	1 481 975
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		76 610	51 063
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 286	-138 252
Summa finansiella poster		-676	-87 189
Årets resultat		1 558 425	1 394 786
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		1 558 425	1 394 786
Avsättning underhållsfond		-1 194 000	-749 000
anspråkstagande av fond för yttre underhåll		727 835	786 196
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-466 165	37 196
Överskott		1 092 260	1 431 982





HSB Brf Stenmården i Malmö

Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 9 18 105 785	18 636 257
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10 4 483 814	0
	<u>22 589 599</u>	<u>18 636 257</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 11 700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>22 590 299</u>	<u>18 636 957</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	10 412
Avräkningskonto HSB Malmö	6 996 867	3 677 454
Övriga fordringar	Not 12 86 506	134 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13 610 129	543 287
	<u>7 693 502</u>	<u>4 365 556</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14 1 500 000	5 500 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank	Not 15 4 324 119	4 308 373
	<u>4 324 119</u>	<u>4 308 373</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>13 517 621</u>	<u>14 173 929</u>
Summa tillgångar	<u>36 107 920</u>	<u>32 810 886</u>



HSB Brf Stenmården i Malmö

Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	816 020	816 020
Fond för yttre underhåll	<u>12 882 009</u>	<u>12 415 844</u>
	13 698 029	13 231 864
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 932 306	8 003 686
Årets resultat	<u>1 558 425</u>	<u>1 394 786</u>
	10 490 731	9 398 471
Summa eget kapital	<u>24 188 760</u>	<u>22 630 335</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 <u>3 000 000</u>	<u>8 500 000</u>
	3 000 000	8 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 5 500 000	0
Leverantörsskulder	215 793	182 094
Aktuell skatteskuld	31 854	22 957
Övriga skulder	Not 18 274 849	278 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>2 896 664</u>	<u>1 197 359</u>
	8 919 160	1 680 551
Summa skulder	<u>11 919 160</u>	<u>10 180 551</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>36 107 920</u>	<u>32 810 886</u>

✶



HSB Brf Stenmården i Malmö

Kassaflödesanalys	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 558 425	1 394 786
Avskrivningar	530 472	527 177
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 088 897	1 921 963
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 533	97 417
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 738 609	95 581
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 818 973	2 114 961
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 483 814	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 483 814	0
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	-664 841	2 114 961
Likvida medel vid årets början	13 485 827	11 370 866
Likvida medel vid årets slut	12 820 986	13 485 827

M



HSB Brf Stenmården 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 60 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 1,1 %.

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 2018-2019.



HSB Brf Stenmården i Malmö

Noter		2016-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter		
	Årsavgifter bostäder	10 239 060	10 137 900
	Hyresintäkter	567 248	545 405
	Bruttoomsättning	10 806 308	10 683 305
Not 2	Övriga intäkter		
	Ersättning försäkringskador	96 662	0
	Årsavgift el	609 811	608 708
	Övriga intäkter	98 857	44 159
	Summa	805 330	652 867
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	711 803	665 752
	El	1 052 206	942 339
	Uppvärmning	1 554 433	1 651 996
	Vatten	577 798	526 457
	Sophämtning	260 124	244 518
	Övriga avgifter	530 090	655 655
	Summa	4 686 454	4 686 716
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	223 685	217 000
	Revisorsarvode	25 380	24 800
	Löner och andra ersättningar	12 690	12 400
	Summa	261 755	254 200
	Löner och ersättningar	725 173	675 543
	Uttagskatt	218 415	212 058
	Övriga kostnader anställda	2 120	3 500
	Summa	945 708	891 101
	Sociala kostnader	284 243	265 412
	Övriga gemensamma kostnader	14 000	0
	Summa	298 243	265 412
	Totalt	1 505 706	1 410 713
	Medeltalet anställda under räkenskapsåret	2	2
Not 5	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	685	20 417
	Material i löpande underhåll	84 553	118 531
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	31 984	5 917
	Löpande underhåll tvättutrustning	18 530	19 381
	Löpande underhåll av installationer	53 173	41 451
	Löpande underhåll Va/sanitet	84 217	165 955
	Löpande underhåll värme	12 076	3 185
	Löpande underhåll ventilation	3 278	0
	Löpande underhåll el	59 599	97 660
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	49 002	28 622
	Löpande underhåll hissar	71 788	9 325
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	54 245
	Löpande underhåll markytor	21 111	46 191
	Löpande underhåll garage och p-platser	0	19 497
	Skadegörelse	0	17 500
	Försäkringskador	127 871	0
	Summa	617 867	647 877



HSB Brf Stenmården i Malmö

Noter		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 6	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll	2 250	0
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	39 578	73 576
	Periodiskt underhåll installationer	0	42 621
	Periodiskt underhåll va/sanitet	265 250	34 338
	Periodiskt underhåll värme	80 127	243 750
	Periodiskt underhåll ventilation	45 031	0
	Periodiskt underhåll el	149 349	0
	Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	0	100 161
	Periodiskt underhåll hissar	48 125	0
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	0
	Periodiskt underhåll markytor	98 125	291 750
	Periodiskt underhåll garage och p-plats	0	0
	Summa	727 835	786 196
Not 7	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	269 979	266 548
	Revisionsarvoden	21 466	14 610
	Övriga externa kostnader	473 111	306 010
	Summa	764 555	587 168
Not 8	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld	874 494	874 494
	Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2020-01-01		



HSB Brf Stenmården i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 556 221	49 556 221
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 556 221	49 556 221
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-30 919 964	-30 392 787
Årets avskrivningar	-530 472	-527 177
Utgående avskrivningar	-31 450 436	-30 919 964
Bokfört värde Byggnader	18 105 785	18 636 257
Bokfört värde Byggnader	18 105 785	18 636 257
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	136 000 000	127 000 000
Byggnad - lokaler	2 156 000	1 966 000
	138 156 000	128 966 000
Mark - bostäder	110 000 000	88 000 000
Mark - lokaler	0	0
	110 000 000	88 000 000
Taxeringsvärde totalt	248 156 000	216 966 000
Not 10 Pågående byggnation		
Årets investeringar	4 483 814	0
Pågående nyanläggningar	4 483 814	0
Pågående byggnation avser fasader som beräknas färdigställas hösten 2019 och beräknas kosta 5,6 milj kr samt tvättstugor som beräknas färdigställas hösten 2019 och beräknas kosta 375 tkr.		
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700



HSB Brf Stenmården i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	17 346	21 563
Övriga fordringar	69 160	112 840
	86 506	134 403
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	12 276	14 829
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	597 853	528 458
	610 129	543 287

Not 14 Kortfristiga placeringar		
Fasträntepaceringar HSB Malmö	Löptid 20190820--20191119*	Räntesats 0,68%
	1 500 000	5 500 000

Förlängd placering fr 20191120-2020-02-19, räntesats 0,76%

Not 15 Kortfristiga placeringar		
Placering SBAB, räntesats 0,3%	4 324 119	4 308 373

Not 16 Förändring av eget kapital	Balanserat res.					Årets resultat
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	/Disp.fond		
Belopp vid årets ingång	816 020	0	12 415 844	8 003 686		1 394 786
Resultatdisponering under året				1 394 786		-1 394 786
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-727 835	727 835		
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			1 194 000	-1 194 000		
Årets resultat						1 558 425
Belopp vid årets slut	816 020	0	12 882 009	8 932 306		1 558 425

Not 17 Skulder till kreditinstitut						Varav nästa års
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Total skuld	Varav kortfristig	amortering
SEB Bolån	32365728	0,79%	2020-07-28	5 500 000	5 500 000	0
SEB Bolån	42565288	0,96%	2020-09-28	3 000 000	3 000 000	0
				8 500 000	8 500 000	0

Summa långfristiga skulder	3 000 000
Summa kortfristiga skulder *	5 500 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	8 500 000
Finns Swap-avtal knutna till föreningen	Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång	0,91%

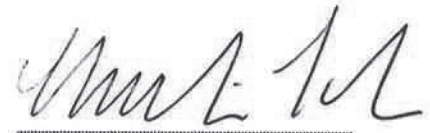




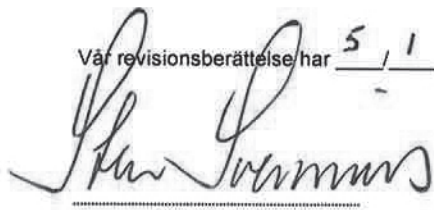

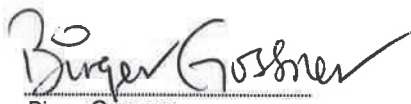
*Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter	2019-08-31	2018-08-31
Ställda säkerheter	20 214 000	20 214 000
Eventualförpliktelser	14 503	12 440



HSB Brf Stenmården i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Källskall	14 031	16 201
Arbetsgivaravgifter	14 168	19 621
Mervärdesskatt	246 651	242 319
	<u>274 849</u>	<u>278 141</u>
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	12 644	24 194
Övriga upplupna kostnader	1 967 871	248 892
Förutbetalda hyror och avgifter	916 149	924 273
	<u>2 896 664</u>	<u>1 197 359</u>

Malmö 14, 12 - 2019
Kenneth Rosen
Charlotte Andersen
Christina Jahn
Elias Axmarker
Kamran Anwar
Montaser Eneim
Miklos ReisnerVår revisionsberättelse har 5, 1 - 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning
Sten Svenonius
Av föreningen vald revisor
BoRevision AB Magnus Emilsson 1912 22
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Birger Gossner
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenmården i Malmö för räkenskapsåret 20180901-20190831.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Stenmården i Malmö för räkenskapsåret 20180901-20190831 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:

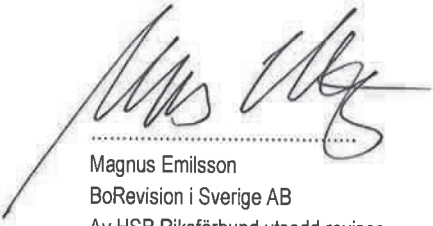
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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

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

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

Malmö den 5/1 2019


Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Sten Svenonius
Av föreningen vald revisor


Birger Gossner
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.