



21/22

Årsredovisning

HSB Bostadsrättsförening
Sandbacken i Malmö



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

HSB Bostadsrättsförening Sandbacken i Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2021 - 31 augusti 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2040.
- Planerat underhåll de närmaste åren, se not 18.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-08-15 och nuvarande stadgar registrerades 2021-03-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Robin Jansson	Ordförande (Fr o m 2022-12-19)
Tomasz Striner	Ledamot (Ordförande t. o. m. 2022-12-19)
Katarina Hvass	Ledamot
Mia Regander	Ledamot
Mikael Karlsson	Ledamot

HSB

Kristian Graah-Hagelbäck	Suppleant
Krister Hansson	Suppleant
Lisa Lundqvist	Suppleant
Stefan Mårtensson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Robin Jansson, Mia Regander Stefan Mårtensson och Krister Hansson. Gällande mandatperioden för den sistnämnde uppstod ett tryckfel i protokoll Årsstämma 2022.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Magnus Haak
Gunnar Kirchberg
Ingela Toft Bernquist
Mattias Eriksson

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Cederblads Revisionsbyrå AB

Valberedning

Jonna Brodin
Susanne Ekstrand
Lars-Johan Hallgren

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-02-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sandbacken 1	1946	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

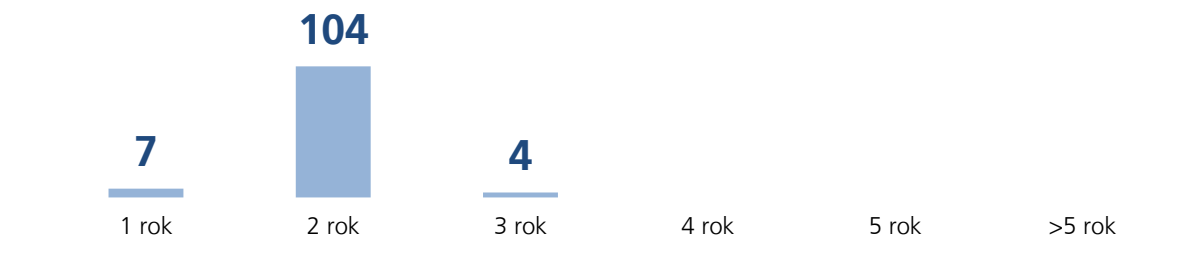
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1947.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 231 m², varav 6 039 m² utgör boyta och 192 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 115 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt samt 59 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nödbelysning källare	2021	
Ledbelysning källargångar	2021	Genomfört hösten 2021
Relining av stammar för avloppsvatten	2021	Genomfört hösten 2021
Legionellabekämpning	2020	
OVK	2020	
Ledbelysning parkeringsyta	2020	
Underhåll av P-platser	2020	
Håltagning för utökad ventilation (självdreg) i lägenheter	2017	
Fasadarbeten	2016	
Renovering av imkanaler, Kök	2015	
Fasadarbeten	2014	Ytterligare ca 1/3 där 17 huset blev helt klart
Målning av trapphus	2012	
Utbyte av tvätt utrustning	2011	
Byte av tvättmaskiner och införande av elektroniskt bokningssystem	2010	Byte av maskiner och bokningssystem
Fasadarbeten	2010	ca 1/3 av fastigheten (28-huset) samt en fasad (17-huset)
Rep. av fönster i trappuppgångar	2008	
Underhåll av P-platser	2007	
Upprustning av föreningslokal	2007	
Inrättande av styrelserum	2007	
Upprustning av central för fjärrvärme	2006	
Byte av ytskikt i tvättstugor	2005	
Installation av säkerhetsdörrar till lägenheterna	2003	
Ommålning av trapphus	2002	
Lan Datanät	2001	
Elstambyte	1999	
Byte av radiatorer	1995	
Kv-, Vv- och Vvc-ledningar	1995	
Fönsterbyte	1989	Justering och smörjning 2009
Omläggning av tak	1989	Endast 28-huset
Planerat underhåll	År	
Elektroniskt lås fritidslokal	2022	
Byte av värmecentral	2023	
Ny takavvattning	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Gruppavtal Tv	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Drift av tvättstugebokning	Electrolux
Underhållsplan	Bonea
Driftsövervakning Värmesystem	Secon AB
Fastighetsjour o Störningsjour	HSB
Personuppgiftsbiträdesavtal	HSB
Bredband	OwnIT
Fastighetsskötsel	Optimal Service
Webbhotell	Loopia/Crystone
Mobiltelefoni	Hallon samt Telia

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

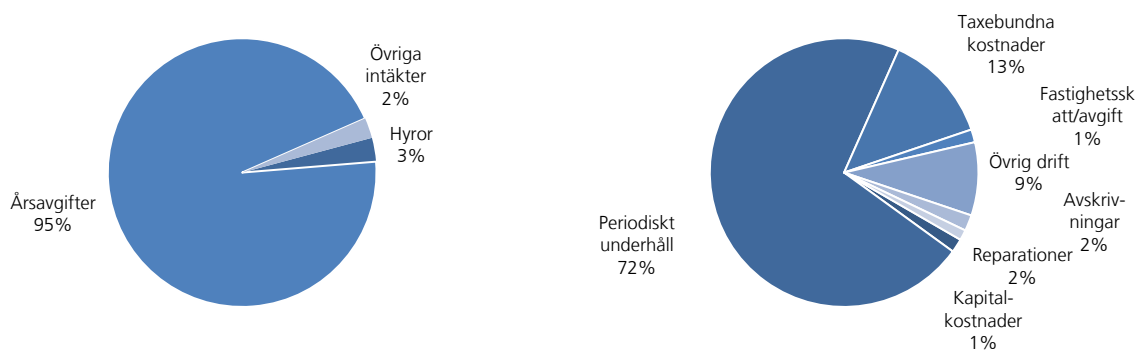
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-04-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021-2022	2020-2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 643 670	6 463 087
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 923 131	3 858 056
Finansiella intäkter	341	63
Minskning kortfristiga fordringar	51 154	0
Ökning av långfristiga skulder	6 279 500	0
	10 254 126	3 858 119
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	11 645 150	3 429 311
Finansiella kostnader	151 826	87 965
Ökning av kortfristiga fordringar	0	35 080
Minskning av långfristiga skulder	0	108 000
Minskning av kortfristiga skulder	10 041	17 179
	11 807 017	3 677 535
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 090 779	6 643 670
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 552 891	180 583

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

FASTIGHETEN

Relining

Reliningsarbetet var en av de mest omfattande renoveringsinsatser som genomförts i föreningen på många år. Redan 2013 påbörjades planeringsarbetet och 2021 kunde vi slutligen teckna avtal med ett reliningsföretag och påbörja arbetet. Avloppsrören var över 70 år gamla och en del av dem, framför allt i huset på Vattenverksvägen, var så sönderrostade att man enkelt kunde sticka hål på dem med t ex en skruvmejsel.

Ett så omfattande arbete som en relining av avloppsrör innebär, medförde givetvis stora påfrestningar för er medlemmar. Men ni visade er vara tålmodiga och många hörde av sig och var mycket nöjda över att arbetet fortlöpt så pass smidigt.

Arbetet slutfördes i december 2021 och slutbesiktigades i januari 2022.

För att finansiera reliningen upptogs lån med lång bindningstid, till en låg ränta. Något vi kan känna oss nöjda med nu när räntorna har skjutit i höjden.

Fastighetsskötsel

För att klara av de omfattande arbetsuppgifter som vår tidigare anställda fastighetsskötare utfört i föreningens byggnader och utemiljö, tecknade styrelsen avtal med Optimal Service, vilka erbjöd ett bud långt under vad konkurrenterna kunde erbjuda.

Arbetsuppgifterna är noggrant formulerade och ett utarbetat system finns för kontroll av att arbetsuppgifterna blir utförda. Men ett avtal kan aldrig bli så heltäckande att alla de arbetsuppgifter som utförts av en anställd vaktmästare finns med i avtalet. Detta har inneburit att många arbetsuppgifter har fått övertas av våra bovärdar. Bara ett exempel av många är att de i höstas fyllde på matjord i våra rabatter. En uppgift som släpat efter i många år och som utgjorde ett tungt och mödosamt arbete.

Brandsäkerhet och ledbelysning i källarna

Nödbelysning och skyltar för nödutgångar (evakueringsskyltar) i alla källargångar var redan på plats när uppgiften att installera seriekopplade brandlarm i källarna i 28-huset blev slutförd vid räkenskapsårets början. Då blev de krav som den obligatoriska brandsynen ålagt föreningen helt uppfyllda.

Även belysningsarmaturerna i källarna byttes ut eftersom försäljning av kvicksilverrör kommer att fasas ut under 2023. Denna ledbelysning är bättre från miljösynpunkt och dessutom energibesparande. Den är även utrustad med rörelsedetektorer.

Skyddsrummen

Vid den årliga fastighetssynen, och via övrig research, konstaterades att all nödvändig utrustning finns på plats i skyddsrummen och uppfyller de krav som MSB ställer.

Fritidslokal och övernattningslägenhet

Under året togs beslut att installera ett låssystem med taggar till fritidslokalen, kopplat till Electrolux bokningssystem, med avsikt att kunna återöppna den. Arbetet blev inte färdigt under verksamhetsåret och fick vänta till hösten 2022. I planen ingick att gå ut med en vägledande enkät om vilka aktiviteter medlemmarna önskar se i lokalen.

I denna enkät planerades också frågan om övernattningslägenhet ingå, alltså om medlemmarna anser att en sådan ska inredas, eller inte.

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH FRAMTIDA INVESTERINGAR

Underhållsplanen

Underhållsplanen, som togs fram under 2020 och löper till 2040, utgör ett underlag för styrelsens arbete med att planera framtida underhåll och reparationer.

Där framgår det att målning av takutsprång samt byte av stuprör och hängrännor måste utföras inom de närmaste åren. Något som även konstaterades vid styrelsens årliga besiktning av fastigheten. Styrelsen tog därför in offerter för dessa arbeten, men de hade dock inte hunnit utvärderas i sin helhet under räkenskapsåret. Värmecentralen, som installerades 1989, kommer också bli en kostsam punkt, vare sig den renoveras eller byts ut. Även för detta togs offerter in och inte heller de hann behandlas under räkenskapsåret.

EKONOMI

Redan reliningen var ett mycket kostsamt, om än nödvändigt, projekt som genererade ett lån på 6,5 miljoner kr. Därför höjdes månadsavgiften med 2 % fr o m 2022-04-01.

För att säkra upp för den ökade inflationen, beslutade styrelsen i höstas om ytterligare avgiftshöjning med 2 % med start 2023-01-01.

Mark har i årets bokslut skrivits upp till 75 % av taxeringsvärdet år 2022 för mark.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 115 st
Medlemslokaler: 2 st
Överlåtelse under året: 16 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 127
Tillkommande medlemmar: 25
Avgående medlemmar: 24
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 128

Flerårsöversikt

Nyckeltal	21/22	20/21	19/20	18/19
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	596	587	571	562
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 021	1 013	1 030	1 044
Elkostnad/m ² totalyta	36	25	24	28
Värmekostnad/m ² totalyta	149	138	124	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	43	42	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	14	37	37
Soliditet (%)	54	29	28	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-8 105	109	316	140
Nettoomsättning (tkr)	3 907	3 797	3 636	3 581

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 039 m² bostäder och 192 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	158 096	0	0	158 096
Uppskrivningsfond	20 899 100	20 899 100	0	0
Fond för yttre underhåll	6 327 238	408 000	-326 553	6 245 791
S:a bundet eget kapital	27 384 434	21 307 100	-326 553	6 403 887
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 350 954	-408 000	435 645	-3 378 598
Årets resultat	-8 105 255	-8 105 255	-109 092	109 092
S:a ansamlad förlust	-11 456 209	-8 513 255	326 553	-3 269 507
S:a eget kapital	15 928 225	12 793 845	0	3 134 381

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-8 105 255
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 942 953
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-408 000
summa balanserat resultat	-11 456 208

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

6 327 238
-5 128 970

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 907 009	3 796 972
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 123	61 084
Summa rörelseintäkter		3 923 131	3 858 056

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-10 977 020	-2 251 808
Övriga externa kostnader	Not 5	-379 221	-484 127
Personalkostnader	Not 6	-288 910	-693 376
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-231 751	-231 751
Summa rörelsekostnader		-11 876 901	-3 661 062

RÖRELSERESULTAT

-7 953 770 **196 994**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	341	63
Räntekostnader och liknande resultatposter	-151 826	-87 965
Summa finansiella poster	-151 485	-87 902

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-8 105 255 **109 092**

ÅRETS RESULTAT

-8 105 255 **109 092**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-08-31	2021-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	24 602 146	3 934 797
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 602 146	3 934 797
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	700	700
Summa finansiella anläggningstillgångar		700	700
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 602 846	3 935 497
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		25 681	4 795
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 089 970	2 700 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	21 105
Summa kortfristiga fordringar		1 115 651	2 726 456
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 003 562	3 996 802
Summa kassa och bank		4 003 562	3 996 802
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 119 213	6 723 258
SUMMA TILLGÅNGAR		29 722 060	10 658 756

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		158 096	158 096
Uppskrivningsfond		20 899 100	0
Fond för yttre underhåll	Not 13	6 327 238	6 245 791
Summa bundet eget kapital		27 384 434	6 403 887
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 350 954	-3 378 598
Årets resultat		-8 105 255	109 092
Summa ansamlad förlust		-11 456 209	-3 269 507
SUMMA EGET KAPITAL		15 928 225	3 134 381
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	12 332 775	6 203 275
Summa långfristiga skulder		12 332 775	6 203 275
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	258 000	108 000
Leverantörsskulder		87 983	60 122
Skatteskulder		6 530	14 529
Övriga skulder		720 647	782 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	387 900	356 084
Summa kortfristiga skulder		1 461 059	1 321 100
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 722 060	10 658 756

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Mark har i årets bokslut skrivits upp till 75 % av taxeringsvärdet år 2022 för mark.

Avskrivningar	2021-2022	2020-2021
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Standardförbättringar	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021-2022	2020-2021
Årsavgifter	3 708 528	3 653 842
Årsavgifter - lokaler	89 681	88 359
Avsättning inre fond	-83 275	-83 275
Hyror parkering	111 520	86 820
Hyror förråd	1 200	1 200
Kabel-TV intäkter	38 640	38 640
Gemensamhetslokal	600	600
Överlåtelse/pantsättning	17 630	0
Avgift andrahandsuthyrning	22 441	10 710
Öresutjämning	45	76
	3 907 009	3 796 972

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021-2022	2020-2021
	Fakturerade kostnader	0	7 060
	Övriga erhållna bidrag	4 281	11 181
	Övriga intäkter	11 842	42 843
		16 123	61 084
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	184 955	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 714	0
	Snöröjning/sandning	563	0
	Städning entreprenad	4 500	0
	Städning enligt beställning	364	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	66 588
	Gemensamma utrymmen	5 921	0
	Gård	12 553	2 690
	Serviceavtal	41 054	54 850
	Förbrukningsmateriel	10 633	19 436
	Brandskydd	50 956	8 168
	Fordon	0	149
		313 212	151 881
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	36 750	0
	Tvättstuga	30 334	29 906
	Entré/trapphus	0	5 697
	Lås	11 887	12 179
	VVS	0	18 365
	Värmeanläggning/undercentral	55 836	0
	Elinstallationer	0	16 913
	Tak	1 720	0
	Fönster	8 595	10 839
	Mark/gård/utemiljö	53 225	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 161	0
		201 508	93 899
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	157 238	0
	VVS	8 458 407	218 465
	Mark/gård/utemiljö	0	108 088
		8 615 645	326 553
	Taxebundna kostnader		
	El	224 446	152 977
	Värme	926 522	860 865
	Vatten	279 549	269 071
	Sophämtning/renhållning	148 488	140 507
	Grovsopor	2 535	4 752
		1 581 540	1 428 172
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 413	39 016
	Kabel-TV	39 136	38 932
		80 549	77 948
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	184 565	173 355
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	10 977 020	2 251 808

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Kreditupplysning	4 106	0
	Tele- och datakommunikation	16 772	15 192
	Juridiska åtgärder	0	4 500
	Inkassering avgift/hyra	7 706	6 127
	Hysesförluster	86	327
	Revisionsarvode extern revisor	35 275	18 750
	Föreningskostnader	13 558	10 547
	Styrelseomkostnader	105	564
	Fritids- och trivselkostnader	400	11 587
	Studieverksamhet	0	1 250
	Förvaltningsarvode	137 792	135 342
	Administration	98 642	6 109
	Korttidsinventarier	10 433	0
	Konsultarvode	5 375	224 863
	Föreningsavgifter	48 970	48 970
		379 221	484 127

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft en anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse, internrevisor och valberedning	137 644	134 069
	Löner fastighetsskötsel	24 481	278 170
	Arvoden vicevärds/bovårdsfunktionen	64 256	42 334
	Kostnadsersättningar	0	276
	Sociala kostnader	61 816	143 236
	Uttagsskatt	0	94 845
	Övriga personalkostnader	353	446
		288 910	693 376

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021-2022	2020-2021
	Förbättringar	231 751	231 751
		231 751	231 751

Not 8	BYGGNADER	2022-08-31	2021-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 337 198	14 337 198
	Utgående anskaffningsvärde	14 337 198	14 337 198
	Akkumulerad uppskrivning		
	Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	20 899 100	0
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	20 899 100	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 402 401	-10 170 650
	Årets avskrivningar enligt plan	-231 751	-231 751
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 634 152	-10 402 401
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 602 146	3 934 797
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 051 000	151 900
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	48 920 000	42 834 000
	Taxeringsvärde mark	28 068 000	30 068 000
		76 988 000	72 902 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	76 000 000	72 000 000
	Lokaler	988 000	902 000
		76 988 000	72 902 000

Not 9	MASKINER	2022-08-31	2021-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	554 110	554 110
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	554 110	554 110
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-554 110	-554 110
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-554 110	-554 110
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-08-31	2021-08-31
	Insats Fonus	200	200
	Insats HSB	500	500
		700	700

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-08-31	2021-08-31
	Skattekonto	157	53 688
	Skattefordran	2 596	0
	Klientmedel hos SBC	578 217	2 646 868
	Räntekonto hos SBC	509 000	0
		1 089 970	2 700 556

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-08-31	2021-08-31
	Fora	0	21 105
		0	21 105

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-08-31	2021-08-31
	Vid årets början	6 245 791	5 837 791
	Reservering enligt stadgar	408 000	408 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-326 553	0
	Vid årets slut	6 327 238	6 245 791

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2022-08-31	2022-08-31	2021-08-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,240 %	1 129 901	1 209 901	2030-12-30
	Handelsbanken	1,190 %	5 073 374	5 101 374	2030-09-30
	Handelsbanken	1,030 %	3 000 000	0	2026-09-30
	Handelsbanken	1,620 %	3 387 500	0	2031-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		12 590 775	6 311 275	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-258 000	-108 000	
			12 332 775	6 203 275	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 300 775 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-08-31	2021-08-31
	Fastighetsinteckningar	12 785 000	6 905 000
Not 16	EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2022-08-31	2021-08-31
	Fastigo	4 700	5 948
Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-08-31	2021-08-31
	Ränta	19 545	12 618
	Avgifter och hyror	315 130	318 466
	Upplupen semesterlöneskuld	0	0
	Konsultarvode	0	25 000
	Övriga upplupna kostnader	53 225	0
		387 900	356 084

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Takavattningen dvs. hängrännor/stuprör planeras att bytas ut under kommande verksamhetsår.

Värmecentralen planeras att bytas ut under kommande verksamhetsår, offerter tas in under hösten 2022.

Inga nya lån planeras för dessa ändamål.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Robin Jansson
Ordförande

Katarina Hvass
Ledamot

Tomasz Striner
Ledamot

Mikael Karlsson
Ledamot

Mia Regander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Gunnar Kirchberg
Föreningsrevisor

Ingela Toft Bernquist
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sandbacken i Malmö

Org.nr. 746000-5866

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sandbacken i Malmö för år 2021/2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *föreningsrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Föreningsrevisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Sandbacken i Malmö för år 2021/2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 2023

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Ingela Toft Bernquist
Föreningsrevisor

Gunnar Kirchberg
Föreningsrevisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se