



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Bostadsrättsförening Stenmården i Malmö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stenmården i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6062 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-09.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Knutstorp 2	Malmö Stad	10 år	2030-01-01	1958
Knutstorp 3	Malmö Stad	10 år	2030-01-01	1958
Knutstorp 4	Malmö Stad	10 år	2030-01-01	1958
Knutstorp 5	Malmö Stad	10 år	2030-01-01	1958

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Föreningen har även tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring för våra 235 lägenheter. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31 och nytt avtal gäller från 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
109	p-platser	0
235	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 632,5
109	garageplatser (varav 4 st med elladdning i u-garaget)	0
11	MC - och mopedplatser	0
113	Cykelplatser för uthyrning	0

Totalt 577 objekt

17 632,5

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 40 st 2 rok, 81 st 3 rok, 86 st 4 rok 6 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kenneth Rosen	Ordförande	2017-10-06	
Christina Jahn	Ledamot	2017-02-18	
Charlotte Andersen	Ledamot	2016-02-25	
Miklos Reisner	Ledamot	2019-03-11	
Montaser Eneim	Ledamot	2018-03-15	
Kamran Anwar	Ledamot	2018-03-15	
Kushtrim Regjepaj	Ledamot	2022-03-10	
Siqueira Palaci De	Suppleant	2022-03-10	2023-03-02
Helene Nilsson	Suppleant	2022-03-10	
Micael Elfström	Suppleant	2023-03-02	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma går mandattiden ut för ledamöterna Montaser Eneim, Charlotte Andersen, Kamran Anwar samt suppleanterna Helene Nilsson och Micael Elfström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kenneth Rosen, Miklos Reisner, Montaser Eneim, Kushtrim Regjepaj, två i förening

Revisorer har varit: Sten Svenonius och Birger Gossner med Eliona Kule som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Hans Åke Svensson (sammankallande), Ulf Djurhag samt Angelica Malmberg, valda vid föreningsstämman.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ordinarie: Miklos Reisner och Kenneth Rosén.

Suppleanter: Helene Nilsson och Kushtrim Regjepaj.

Anställd personal

Brf Stenmården har inte haft någon anställd personal under räkenskapsåret.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls onsdagen den 22 februari 2023 i Stadionkyrkans lokaler.

Totalt 56 närvarande varav 45 röstberättigade medlemmar + 1 fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Styrelsen flaggar lite extra för vårt nya "Eldsjälar" projekt, där medlemmar kan vara med och fixa lite småsaker som behöver göras. All hjälp genererar mindre driftskostnader under året. Vi planerar att fortsätta med detta framöver.

Mark & Miljö Projekt AB satte spaden i jorden för miljöhusprojektet i vecka 35-2022. Fem miljöhus och två nya cykelbyggnader med tak byggdes och färdigställdes enligt tidsplan i vecka 19/20-2023. Några nya planteringar gjordes också i samband med detta.

Våra spillvattenledningar från husen och ut mot kommunens rörsystem har via kontroller med filmning bl a upptäckts vara i miserabelt skick. Relining av dessa kommer starta i mars 2024 och vara färdigt i oktober 2024.

Värmeprojektet, där värmerören och radiatorerna ska bytas i våra hus och lägenheter kommer förhoppningsvis kunna inledas vår/sommar 2024. Grundläggande undersökningar och kontroller ökades vintern -22/-23 och under hela -23. Det är ett gigantiskt projekt som kräver noggranna förberedelser.

Hissprojektet med våra 6 hissar startade äntligen 14 augusti 2023 och sista hissen kommer vara helt färdig i maj-24. Projektets ursprungliga tidplan har tyvärr behövts korrigeras med anledning av installationsproblem i hisschakten, där ingjutna kablar till lägenheter ligger väldigt ytligt.

Tre markgarage som tidigare disponerats av våra fastighetsskötare i 51an har gjorts i ordning för uthyrning till behövande medlemmar. Styrelsen gläds samtidigt åt att föreningen nu äntligen får intäkter på dessa också.

Vi har på inrådan av Räddningstjänsten Syd installerat "utrymningslarm" vid alla våra tvättstugor, för rimlig chans att komma ut snabbt vid eventuell brand t ex.

Vårt passersystem har uppdaterats och moderniserats så att fler dörrar kan kopplas in för taggavläsning, inklusive då också våra miljöhus där även kameror har installerats. Styrelsen undersöker också möjlighet/behov av fler kameror på vissa platser i vår utemiljö.

SLU Alnarp har två studenter som gör ett examensarbete under höstterminen-23 hos oss. Vi kommer då också få tips, ideer, förslag på vad man kan göra i vår utemiljö "på köpet".

Under verksamhetsåret har styrelsen ansökt om bidrag för elstöd till föreningen, denna ansökan har godkänts och föreningen har beviljats elstöd med 524 131 kr.

Underhåll

Brandskyddskontroller har gjorts enligt gällande plan.

MLB (Mark, Lek & Beskrining) har jobbat vidare med planteringar och buskage, enligt avtal. Höst/vinter kommer trädbeskrining att utföras både inne i området samt längs lokalgatan vid 49-51-53.

Atlantis Städ & Sanering städar våra trappor och tvättstugor, enligt avtal.

Amentus fortsätter med utbyte av vissa belysningsstolpar samt armaturer. Nya armaturer som installeras/byts ut är uteslutande av LED typ samt på vissa ställen även med rörelsedetektion.

Underhållsplanen är ett viktigt verktyg, inte minst för budgetarbete och åtgärdsplanering. Vi ser stora underhållsposter komma (pga fastigheternas ålder) de närmaste åren. Styrelsen, med stöd av HSB Malmös projektgrupp, förvaltningen och övriga samarbetspartners fortsätter sina djupanalyser och planeringar framöver.

Styrelsen vill passa på och uppmana alla boende i Brf Stenmården till ökad varsamhet vad gäller användning och hantering av våra maskiner samt övrig utrustning, såväl ute som inne. Följ anvisningar och läs meddelanden/information som ges. Gör felanmälan på rätt sätt så att åtgärder kan göras snabbast möjligt. Vi måste alla hjälpa åt att hålla våra kostnader nere!

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Fortsatt översyn av föreningens olika belysningar. Nya LED tekniken ger betydligt mindre driftskostnader framöver.
- Vår utemiljö kommer ses över vad gäller nyplanteringar och uppfräschning görs över lag.
- Skyddsrummen kräver åtgärder. Översyn enligt protokoll görs.
- Relining av spillvattenledningar/brunnar, 2024
- Värmeprojektet, rör och radiatorer i lgh, beräknas utföras år 2024-25
- Tak, fläktar etc (ev ska solceller samtidigt installeras) beräknas utföras under år 2025
- Omdragning elmatningar till lgh, beräknas utföras under år 2027-28
- Fönster/fönsterdörrar (ev kan balkonger utföras samtidigt) beräknas utföras under år 2029-30

Då vi håller på med ständiga, nödvändiga och viktiga analyser i uh-planen och tittar på hur vi kan sprida de stora posterna är utförandetidpunkterna ungefärliga och kan komma att justeras efterhand.

Översynen/planeringen utförs tillsammans med HSB Malmös olika projektledningsgrupper samt nära samarbetspartners.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 698 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Under det gångna året har vi finansierat våra genomförda projekt med egna medel.

Styrelsen och förvaltningen strävar efter att även i fortsättningen planera för en stabil ekonomisk utveckling. Behovet av underhåll och reparationer är dock fortsatt stort eftersom våra fastigheter och utemiljö är ca 65 år gamla och slitaget har ökat markant. Eftersom slitaget har stegvis ökat och gamla material och utrustningar inte håller så ökar också reparationskostnaderna mer och mer. Genom att planera, både på kort och lång sikt, samtidigt som vi gör bra och vettiga nyinvesteringar så skapas en nödvändig värdebeständighet i vår förening, inte bara just nu utan framöver också med målsättningen att det ska generera minskade driftskostnader under kommande år. Redan innan sommaren 2023 hade några driftskostnader mättningsbart minskat: fjärrvärmen -9 % och el -6% t ex. Tack vare fasadrenoveringar, nya maskiner i tvättstugor, nya fjärrvärmecentraler, nya LED belysningar och några nya fläktar så börjar det märkas. Nya hissar, värmeprojektet och ytterligare fläktbyten m m kommer trycka ner driftskostnader ytterligare. Styrelsens uppgift, enda uppgift, som förtroendevalda är att se till så att föreningen lever, mår bra och fastigheterna inklusive utemiljöerna underhålls på det sätt som branschen säger är rätt, utan godtycklighet. Det är detta som kallas fastighetsförvaltning! Vi är inte riktigt framme vid målet ännu som ni märker, tyvärr, men Brf Stenmården ska finnas även när vi inte är här längre, av olika anledningar såklart.

Styrelsen har beslutat om nödvändig höjning av årsavgiften med 10% för våra lägenheter fr o m 1 januari 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 322 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 324.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att i några lägenheter bor mer än en medlem.

Notera dock att på extrastämma och årsstämma har varje bostadsrätt endast en röst oavsett antalet boende medlemmar i lägenheten. Medlem som har mer än en bostadsrätt har också endast en röst på extrastämma och årsstämma.

HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen.

**Styrelsen tackar alla som på något sätt engagerat sig för vår förening under det gångna året!
Stort TACK!**

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	77	105	99	150	160
Skuldsättning, kr/kvm	2 467	482	482	482	482
Räntekänslighet, %	4	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	214	191	184	172	181
Driftskostnad, kr/kvm	691	598	586	524	499
Årsavgifter, kr/kvm	698	633	612	597	581
Totala intäkter, kr/kvm	768	703	685	674	659
Nettoomsättning, tkr	12 884	12 397	12 075	11 879	11 612
Resultat efter finansiella poster, tkr	427	729	-286	1 291	1 558
Soliditet, %	36	72	71	71	67

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Nyckeltalet för nettoomsättning är fr o m 2022/2023 hänförbart till posten i resultaträkningen som också benämns nettoomsättning. Tidigare verksamhetsår fanns de totala intäkterna upptagna i detta nyckeltal.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	816 020	0	0	816 020
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	14 197 716	0	1 076 017	15 273 733
S:a bundet eget kapital, kr	15 013 736	0	1 076 017	16 089 753
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 180 106	728 994	0	9 833 083
Årets resultat, kr	728 994	-728 994	427 084	427 084
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 909 100	0	427 084	10 260 167
S:a eget kapital, kr	25 922 836	0	1 503 101	26 349 920

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 124 000 kr samt ianspråktagande skett med 47 983 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	9 833 083
Årets resultat, kr	424 824
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 257 907

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	10 257 907
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Not

**2022-09-01
-2023-08-31****2021-09-01
-2022-08-31****Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

12 883 971

12 286 467

Övriga intäkter

3

653 954

110 232

13 537 925**12 396 699****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-1 368 676

-1 229 701

Planerat underhåll

5

-47 983

-262 532

Fastighetsavgift/skatt

-394 055

-377 605

Driftskostnader

6

-8 711 393

-7 886 817

Övriga kostnader

7

-822 386

-623 871

Personalkostnader

8, 9

-379 281

-376 640

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-880 688

-856 647

-12 604 462**-11 613 813****Rörelseresultat****933 463****782 886****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

35 768

13 038

Räntekostnader och liknande resultatposter

-542 149

-66 930

-506 381**-53 892****Årets resultat****427 084****728 994**

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	34 159 872	26 303 332
Pågående nyanläggningar	11	3 130 332	1 091 437
		37 290 204	27 394 769
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		37 291 704	27 396 269
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 115	0
Avräkningskonto HSB Malmö		35 340 616	3 529 350
Övriga fordringar	13	96 042	16 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	793 488	831 807
		36 244 21	4 377 647
<i>Kassa och bank</i>	15	22 278	4 375 077
Summa omsättningstillgångar		36 266 539	8 752 724
SUMMA TILLGÅNGAR		73 558 243	36 148 993

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		816 020	816 020
Fond för yttre underhåll	16	15 273 733	14 197 716
		16 089 753	15 013 736
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		9 833 083	10 180 106
Årets resultat		427 084	728 994
		10 260 167	10 909 100
Summa eget kapital		26 349 920	25 922 836
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	35 000 000	0
Summa långfristiga skulder		35 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	8 500 000	8 500 000
Leverantörsskulder		1 486 334	302 441
Aktuella skatteskulder		26 754	10 304
Övriga skulder		13 200	29 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 182 035	1 384 127
Summa kortfristiga skulder		12 208 323	10 226 157
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 558 243	36 148 993

Kassaflödesanalys

Not

**2022-09-01
-2023-08-31****2021-09-01
-2022-08-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

427 084

728 994

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

880 688

856 647

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****1 307 772****1 585 641****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-55 348

14 324

Förändring av kortfristiga skulder

1 982 167

-2 558

Kassaflöde från den löpande verksamheten**3 234 591****1 597 407****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-10 776 124

-2 898 249

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-10 776 124****-2 898 249****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

35 000 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**35 000 000****0****Årets kassaflöde****27 458 467****-1 300 842****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

7 904 427

9 205 269

Likvida medel vid årets slut**35 362 894****7 904 427**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022/2023.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 56 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,28 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Årsavgifter bostäder	11 824 860	11 152 888
Hysesintäkter bostäder	583 000	595 641
El IMD (Individuell Mätning Debitering)	476 111	537 938
	12 883 971	12 286 467

Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Övriga intäkter	129 823	110 232
Elstöd	524 131	0
	653 954	110 232

Not 4 Reparationer

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	13 033	16 334
Reparationer, bostäder	40 660	8 518
Reparationer av gemensamma utrymmen	108 214	48 033
Löpande underhåll tvättutrustning	109 105	16 892
Löpande underhåll av installationer	122 840	328 748
Löpande underhåll Va/sanitet	65 284	46 508
Reparationer, Värme	172 331	63 463
Reparationer, Ventilation	85 579	190 336
Reparationer el/tele	236 172	218 796
Reparationer, TV/antennutrustning/passagesystem	0	7 172
Reparationer hissar	87 039	16 597
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	2 630	54 482
Löpande underhåll av markytor	235 013	39 506
Reparation, övrigt	0	63 351
Reparation av p-platser	36 326	110 963
Reparation försäkringsärende	54 450	0
Öresjustering	0	2
	1 368 676	1 229 701

Not 5 Planerat underhåll

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Planerat UH av byggnader utvändigt	0	239 625
Planerat UH VA/sanitet	0	22 907
Periodiskt underhåll el	47 983	0
	47 983	262 532

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from. 2030-01-01

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 305 657	2 132 586
El	1 230 252	984 422
Uppvärmning	1 771 117	1 742 108
Vatten	772 048	636 405
Sophämtning	388 804	292 262
Tomträttsavgälder	1 410 480	1 423 223
Övrigt	833 035	675 811
	8 711 393	7 886 817

Not 7 Övriga kostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Förvaltningsarvoden	286 289	251 775
Revisionsarvoden	19 750	20 250
Medlemsavgift HSB Malmö	97 940	97 940
Övriga kostnader	309 849	188 441
Övriga förvaltningskostnader	108 558	65 466
Öresjustering	0	-1
	822 386	623 871

Not 8 Medelantalet anställda

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Medelantalet anställda	0	0,1

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	257 911	247 081
Revisionsarvode	29 060	27 840
Valberedning	14 531	13 920
Löner anställda	0	43 857
	301 502	332 698
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	68 939	43 941
	68 939	43 941
Övriga kostnader	8 840	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	379 281	376 639

Not 10 Byggnader

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	60 124 846	58 235 096
Årets investeringar (miljöhus)	8 737 228	1 889 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 862 074	60 124 846
Ingående avskrivningar	-33 821 515	-32 964 868
Årets avskrivningar	-880 688	-856 647
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 702 203	-33 821 515
Utgående redovisat värde	34 159 871	26 303 331
Taxeringsvärden byggnader	171 064 000	171 064 000
Taxeringsvärden mark	119 000 000	119 000 000
	290 064 000	290 064 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 091 437	82 938
Inköp	10 773 864	2 898 249
Överfört till byggnader	-8 734 969	-1 889 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 130 332	1 091 437
Utgående redovisat värde	3 130 332	1 091 437

Pågående byggnation avser installation av nya hissar vilka beräknas kosta 6 milj kr och bedöms färdigställas under sommaren 2024.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 000	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Utgående redovisat värde	1 500	1 500

Not 13 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	96 042	16 490
	96 042	16 490

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna intäkter el (Individuell Mätning Debitering)	140 000	145 000
Förutbetalad tomträttsavgäld	484 631	483 171
Förutbetalad fastighetsförsäkring	95 493	90 506
Upplupna ränteintäkter	9 672	0
Övriga förutbetalda kostnader	38 715	113 130
Övriga upplupna intäkter	24 977	0
	793 488	831 807

Not 15 Kassa, bank

	2022-08-31	2021-08-31
SBAB	22 278	4 375 077
	22 278	4 375 077

Styrelsen har i början av september månad fört över 26,1 milj kr till placeringskontot i SBAB. Räntan per september/oktober månad uppgick till mellan 3,75% och 3,85%.

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	14 197 716	13 604 248
Avsättning	1 124 000	856 000
Ianspråktagande	-47 983	-262 532
	15 273 733	14 197 716

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	44 422 000	20 214 000
	44 422 000	20 214 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för konvertering	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
SEB	0,56	2022-09-28	0	3 000 000
SBAB	2,23	2023-07-28	0	5 500 000
Swedbank	4,55	2026-06-17	17 500 000	0
Swedbank	4,74	2025-06-18	17 500 000	0
Stadshypotek	4,475	2024-07-29	8 500 000	0
			43 500 000	8 500 000

Not 19 Skulder till kreditinstitut

8 500 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 0 kr

Beräknad skuld om 5 år 43 120 000 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	8 500 000	8 500 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	35 000 000	0
	43 500 000	8 500 000

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader	510 968	82 662
Förutbetalda hyror och avgifter	1 113 954	1 016 822
Upplupna räntekostnader	275 271	14 136
Upplupen el	94 622	113 383
Upplupen värme	81 824	79 352
Upplupen fastighetsförvaltning	0	57 770
Upplupen kostnad vatten	67 402	0
Upplupen sophämtning	17 994	0
Öresjustering	1	1
	2 182 036	1 384 126

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har tre lån per 31/8 2023: 1=tidigare befintliga lån, 2 och 3=nytecknade lån.

Två tidigare lån på 3 respektive 5.5 miljoner har slagits samman till ett på 8.5 miljoner.

1) 8,5 miljoner, 3 månaders ränta 4,48% hos Stadshypotek.

2) 17.5 miljoner, 20 månader fast ränta 4.74% hos Swedbank.

3) 17.5 miljoner, 32 månader fast ränta 4.55% hos Swedbank.

Vi har i början av september månad valt att placera ca 26.1 miljoner med 3.75% ränta hos SBAB. Dessa medel kommer från punkt 2 och 3 ovan och planeras att användas till våra projekt som startar 2024. Drygt 8 miljoner från punkt 2 och 3 gick in på vårt avräkningskonto och betalar bl a hissprojektet.

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

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Malmö 2023-12-21

Kenneth Rosén

Christina Jahn

Charlotte Andersen

Montaser Eneim

Kamran Anwar

Miklos Reisner

Kushtrim Regjepaj

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-12-21

Afrodita Cristea
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sten Svenonius
Av föreningen utsedd revisor

Birger Gossner
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Denna revisionsberättelse ersätter den revisionsberättelse som vi avlämnad den 12 december 2023.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenmården i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2022-31/08/2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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.

De föreningsvalda revisoremas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, 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 01/09/2022-31/08/2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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

Digitalt signerad av 2023-12-21

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sten Svenonius
Av föreningen vald revisor

Birger Gossner
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

[illegible]

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]

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.