



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Stenbocken i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stenbocken i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6229 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenbocken 2	1965-10-15	1964
Stenbocken 4	1965-10-15	1964
Stenbocken 5	1965-10-15	1964
Stenbocken 6	1965-10-15	1964

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
126	p-platser	0
12	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1676
243	garageplatser	0
410	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	27768
Totalt 791 objekt		29444

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rokv, 28 st 1 rok, 158 st 2 rok, 191 st 3 rok, 5 st 4 rok, 9 st 5 rok.

Föreningen är trygghetscertifierad. Kamerabevakning finns vid alla grindar, miljö- och cykelhus. Hjärtstartare finns på sex platser i fastigheterna. 12 elbilsplatser finns i garagen.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bertil Assarsson	Ordförande	2022-01-01	
Shaip Ademi	Ledamot	2020-01-29	
Annika Nielsen	Ledamot	2018-07-04	2023-06-14
Skender Ramadani	Ledamot	2017-04-04	
Jonas Petersson	Ledamot	2023-06-14	
Jonas Petersson	Suppleant	2022-06-15	2023-06-14
Robert Heidari	Ledamot	2022-06-15	
Magdalena Wittmann Freisler	Suppleant	2023-06-14	
Kristofer Halvarsson	Suppleant	2017-10-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Skender Ramadani, Jonas Petersson, Magdalena Wittman Freisler och Kristofer Halvarsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annika Nielsen (t om 2023-06-14), Skender Ramadani, Bertil Assarsson, Jonas Petersson (fr.o.m 2023-06-14) och Robert Heidari.

Revisorer har varit: Erhan Tuncer, Leif Degler (t.o.m. 2023-06-14) och Ann-Louis Larsson (fr.o.m. 2023-06-14) med Ann-Louis Larsson (t.o.m. 2023-06-14) och Leif Degler (fr.o.m. 2023-06-14) som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Ernst & Young AB.

Valberedning har varit: Annika Westman (sammankallande) och Nils Glanrup, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 75 st röstberättigade medlemmar varav 2 st med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelse och förvaltare har uppdaterat underhållsplanen i samarbete med HSB.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-24.

Medlemmar i styrelsen har under året deltagit i byggmöten (om hissar och avloppsrenovering), upphandlingar, besiktningar, möten med hyresgäster (ICA m.fl.), medlemsmöten och i trygghetsskapande arbete genom representation i BID Malmö.

Styrelsen har tagit in anbud på bredband, trädgårdsskötsel och fastighetsförsäkring.

Vid föreningsstämman togs det första beslutet av två för att anta nya stadgar. Det är en uppdatering av de befintliga stadgarna utifrån HSBs normalstadgar och det andra beslutet är planerat till föreningsstämman 2024.

Underhåll

Trädgårdsskötsel och städning har utförts av Extra Green.

Bytet av hissar slutfördes under 2023. Några mindre åtgärder kvarstår innan allt är slutbesiktigt och godkänt.

Avloppsrenovering pågår och beräknas slutföras under 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021-2023	Hissarna i samtliga trapphus har bytts ut
2020	Gården och utemiljön har renoverats. Föreningen har fått två nya miljöhus och fyra nya cykelhus på gården. Föreningen har även byggt handikappanpassade ramper för tillträde till husen på Bangatan 6, Bangatan 4 samt Södervärnsgatan 3. Ett nytt områdesskydd (staket och grindar) har satts upp.
2019	Garagen renoverade och 6 laddplatser per garage installerade. Radiatorbyte i samtliga lägenheter.
2017	Ny vindsbelysning samt inrättande av övernattningslägenhet
2016	Loftgångarna renoverades, takrenovering
2016	Renovering yttertak/markskikt (Sofielundsvägen)
2014	OVK i samtliga lägenheter. Delar av föreningens gamla tvättutrustning har bytts ut mot nya maskiner.
2012-2013	Vatten- och avloppsstammar spolade
2012	Målning av garage
2011	Upprustning av gården
2010	Installation av nytt porttelefonsystem
2003-2004	Inglasning av balkongerna. Fönster byttes.
2003	Renoveringar av tak

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2022-2024	Relining av samtliga avloppsstammar
2025	Takpapp och Takdetaljer
2025-2026	Kv-, Vv- och Vvc-ledningar
2026	Elsystem
2027	Porttelefon, entréparti

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 696 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 6 % från 1 januari 2024.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år. Under de kommande åren kommer avgifterna att höjas ytterligare för att täcka de ökade kostnaderna. De höga kostnaderna uppkommer i och med behovet av större åtgärder så som relining av avloppsstammar, byte av tappvattenledningar samt takrenovering.

Prognos för årsavgift 2024 - 2028

2024: + 6 % (beslutad)

2025: + 6 %
2026: + 6 %
2027: + 5 %
2028: + 5 %

Föreningen har stora investeringar att göra de kommande åren och givet det rådande omvärldsläget kan det krävas höjningar utöver ovanstående prognos.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 102 450 000 kr.

Styrelsens slutord

Under året har styrelsen lagt en hel del tid och energi på byggmöten och besiktningar för att följa upp att det planerade arbetet gått enligt plan och hållit förväntad kvalitet. I samtliga beslut har styrelsen lagt stor vikt vid miljömässig påverkan och minskad energiförbrukning.

Till slut vill vi rikta ett stort tack till alla anställda, förtroendevalda och ideellt arbetande medlemmar för ett bra jobb och ett gott samarbete under räkenskapsåret som gått.

MEDLEMSINFORMATION

Under verksamhetsåret har 28 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 516 medlemmar, fg år 508 medlemmar.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	172	201	146	233	212
Skuldsättning, kr/kvm	3 479	2 902	2 902	2 796	2 796
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 479	2 902	2 902	2 796	2 796
Räntekänslighet, %	5	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	261	225	215	198	204
Årsavgifter, kr/kvm	770	720	656	643	631
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	92	88	89	88
Totala intäkter, kr/kvm	883	783	773	751	750
Nettoomsättning, tkr	24 307	23 060	22 759	22 122	22 077
Resultat efter finansiella poster, tkr	88	1 318	-292	4 927	4 377
Soliditet, %	29	33	33	33	31

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

De nyckeltal som redovisas ovan är omräknade enl den tolkning som finns i BFNAR 2023:12 och kan därför avvika mot tidigare års nyckeltal.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll

per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta 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 mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I detta mått ingår även intäkter för el IMD

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	2 470 750	0	0	2 470 750
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	19 726 995	0	-1 005 086	18 721 909
S:a bundet eget kapital, kr	22 197 745	0	-1 005 086	21 192 659
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	21 039 546	1 317 852	1 005 086	23 362 483
Årets resultat, kr	1 317 852	-1 317 852	87 706	87 706
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	22 357 398	0	1 092 792	23 450 189
S:a eget kapital, kr	44 555 143	0	87 706	44 642 848

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 205 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 210 086 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	22 357 398
Årets resultat, kr	87 706
Reservation till underhållsfond, kr	-1 205 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 210 086
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	23 450 190

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	23 450 190

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	24 306 534	22 534 920
Övriga intäkter	3	1 697 210	524 679
		26 003 744	23 059 599
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-2 567 933	-2 543 711
Planerat underhåll	5	-2 210 085	-1 068 885
Fastighetsavgift/skatt		-849 490	-820 790
Driftskostnader	6	-11 960 371	-10 589 298
Övriga kostnader	7	-1 062 642	-999 205
Personalkostnader	8	-180 469	-1 166 395
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 565 730	-3 531 463
		-23 396 720	-20 719 747
Rörelseresultat		2 607 024	2 339 852
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 931	25 520
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 535 251	-1 047 521
		-2 519 320	-1 022 001
Årets resultat		87 706	1 317 852

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	120 568 424	111 957 996
Pågående nyanläggningar och förskott	10	27 610 844	20 087 298
		148 179 268	132 045 294
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		148 179 768	132 045 794
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		14 483	13 106
Avräkningskonto HSB Malmö		5 928 560	2 453 405
Övriga fordringar	12	94 889	1 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 106 638	1 065 811
		7 144 570	3 533 365
Summa omsättningstillgångar		7 144 570	3 533 365
SUMMA TILLGÅNGAR		155 324 338	135 579 159

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 470 750	2 470 750
Fond för yttre underhåll	14	18 721 910	19 726 995
		21 192 660	22 197 745
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		23 362 483	21 039 546
Årets resultat		87 706	1 317 852
		23 450 189	22 357 398
Summa eget kapital		44 642 849	44 555 143
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	59 825 000	67 525 000
Summa långfristiga skulder		59 825 000	67 525 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	42 625 000	17 925 000
Leverantörsskulder		4 403 192	2 117 922
Aktuella skatteskulder		59 171	40 382
Övriga skulder	18	267 154	340 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 501 972	3 075 615
Summa kortfristiga skulder		50 856 489	23 499 016
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		155 324 338	135 579 159

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		87 706	1 317 852
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 565 730	3 531 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		4 653 436	4 849 315
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-136 050	-164 793
Förändring av leverantörsskulder		2 285 270	736 551
Förändring av kortfristiga skulder		372 203	-53 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 174 859	5 367 696
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-20 699 704	-19 718 372
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-20 699 704	-19 718 372
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		17 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		17 000 000	0
Årets kassaflöde		3 475 155	-14 350 676
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 453 405	16 804 081
Likvida medel vid årets slut		5 928 560	2 453 405

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 60 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,88 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	19 323 396	18 580 332
Hysesintäkter	3 483 341	3 122 183
El IMD (Individuell Mätning Debitering)	1 352 557	685 165
Kabel-TV	147 240	147 240
	24 306 534	22 534 920

I årsavgifter ingår värme och vatten. El IMD och bredband/ kabelTV debiteras separat.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Vatten	4 632	4 632
Uppvärmning	38 364	38 364
Överlåtelseavgift	32 825	42 280
Pantförskrivningsavgift	13 923	33 684
Ersättning från försäkringsbolag	91 457	3 481
Övriga intäkter	480 724	402 238
Elstöd	1 035 285	0
	1 697 210	524 679

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Reparationer, bostäder	33 479	24 912
Reparation, lokaler	62 701	122 687
Reparationer av gemensamma utrymmen	421 953	202 560
Reparationer av installationer	240 501	15 450
Reparationer, VA/sanitet	110 076	173 447
Reparationer, Värme	66 536	27 466
Reparationer, Ventilation	133 758	289 252
Reparationer el/tele	141 401	362 989
Reparationer hissar	-2 356	21 296
Reparationer av byggnader utvändigt	311 108	529 242
Reparationer, TV/antennutrustning	43 045	54 880
Reparation av markytor	241 938	40 764
Reparation av garage	0	6 701
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	155 132	142 890
Reparation, övrigt	0	3 199
Försäkringsskador	0	3 125
Reparation försäkringsärende	608 660	522 851
Öresjustering	1	0
	2 567 933	2 543 711

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Planerat UH av gemensamma utrymmen	356 809	476 748
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	208 100	524 638
Planerat UH el/tele	174 616	0
Planerat UH av byggnader utvändigt	1 470 560	67 500
Öresjustering		-1
	2 210 085	1 068 885

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 163 960	1 862 036
El	2 449 043	2 118 362
Uppvärmning	3 837 941	3 273 735
Vatten	1 392 482	1 224 040
Sophämtning	862 780	810 166
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	30 599	100 179
Fastighetsförsäkringar	459 262	409 908
Bevakningskostnader	376 376	214 220
Kabel-TV	157 670	333 821
Bredband	216 464	231 544
Övrigt	13 793	11 286
Öresjustering	1	1
	11 960 371	10 589 298

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	354 946	322 794
Revisionsarvoden	35 250	32 462
Förbrukningsinventarier	0	111 579
Servicekostnader för fördelningsmätning	79 750	95 914
Överlåtelseavgift och avgift för pantförskrivning	44 111	70 610
Serviceavgifter till branschorganisationer	49 341	38 898
Medlemsavgift HSB	171 395	171 395
Övriga kostnader	327 849	155 553
	1 062 642	999 205

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Män	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	210 685	236 998
Ersättningar till övriga förtroendevalda	98 440	113 000
Löner och ersättningar	397 431	413 784
Uttagsskatt *	-767 121	134 153
Övriga kostnader anställda	0	7 894
	-60 565	905 829
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	241 034	260 565
	241 034	260 565
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	180 469	1 166 394

*Styrelsen har återsökt om återbetalning för uttagsskatt för åren 2018-2022 vilket beviljats och utbetalats till föreningen.

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	177 922 529	177 922 529
Investering hissar etapp 2 och 3	13 176 158	0
Utrangering hissar	-1 368 447	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 730 240	177 922 529
Ingående avskrivningar	-67 928 283	-64 396 820
Utrangering hissar	377 848	0
Årets avskrivningar	-3 575 131	-3 531 463
Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 125 566	-67 928 283
Mark	1 963 750	1 963 750
Utgående värde mark	1 963 750	1 963 750
Bokfört värde byggnader och mark	120 568 424	111 957 996
Taxeringsvärden byggnader	292 000 000	292 000 000
Taxeringsvärden mark	192 800 000	192 800 000
	484 800 000	484 800 000
Bokfört värde byggnader	118 604 674	109 994 246
Bokfört värde mark	1 963 750	1 963 750
	120 568 424	111 957 996

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 087 298	368 926
Årets investeringar	20 699 704	19 718 372
Överfört till byggnad	-13 176 158	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 610 844	20 087 298
Utgående redovisat värde	27 610 844	20 087 298

Årets pågående byggnation avser relining vilken beräknas kosta 32 milj kr och färdigställas sommaren 2024.

Not 11 Andelar

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

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	20 614	1 043
Kundfordringar	74 275	0
	94 889	1 043

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	0
Upplupen intäkt IMD-el	446 000	214 000
Förutbetalad försäkring	513 242	459 262
Upplupen intäkt Aimo park	51 250	64 062
Förutbetalad kostnad fastighetsförvaltare	0	140 680
Förutbetalad kabel-TV	0	86 189
Förutbetalad kostnad för bredband	40 137	57 572
Övriga förutbetalda kostnader	33 455	44 046
Kreditfaktura Sydantenn	22 554	0
	1 106 638	1 065 811

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	19 726 995	19 517 880
Avsättning	1 205 000	1 278 000
Ianspråktagande	-2 210 086	-1 068 885
	18 721 909	19 726 995

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	115 450 000	85 450 000
	115 450 000	85 450 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

42 625 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 0 kr.

Beräknad skuld om fem år är 102 450 000 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	42 625 000	17 925 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	59 825 000	67 525 000
	102 450 000	85 450 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för räntebindning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB Bolån	1,97	2023-11-28	0	4 325 000
SEB Bolån	2,09	2025-03-28	3 500 000	3 500 000
SEB Bolån	2,05	2024-03-28	1 700 000	1 700 000
SEB Bolån	0,92	2023-11-28	0	13 600 000
SEB Bolån	1,02	2024-11-28	14 000 000	14 000 000
SEB Bolån	0,66	2025-09-28	11 000 000	11 000 000
SEB Bolån	3,98	2026-11-28	32 325 000	32 325 000
Swedbank Hypotek	2,36	2025-11-25	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	4,73	2024-02-29	9 000 000	0
Swedbank Hypotek	4,509	2024-11-28	17 925 000	0
Stadshypotek	3,84	2025-12-30	8 000 000	0
			102 450 000	85 450 000

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	54 971	48 048
Lagstadgade sociala avgifter	54 855	48 449
Uttagsskatt	0	134 153
Medlemmars reparationsfond/inre fond	99 247	99 247
Moms	58 081	10 200
	267 154	340 097

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	183 951	27 562
Förutbetalda hyror och avgifter	2 026 734	1 952 372
Upplupen värme	539 532	487 704
Upplupen el	237 587	277 222
Upplupen sophämtning	75 996	52 818
Upplupen vatten	118 687	0
Upplupna arvoden	319 484	277 937
Öresjustering	1	0
	3 501 972	3 075 615

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Bertil Assarsson
Ordförande

Shaip Ademi

Jonas Petersson

Skender Ramadani

Robert Heidari

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Erhan Tuncer
Av föreningen vald revisor

Ann-Louise Larsson
Av föreningen vald revisor

Hanna Fehland
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Stenbocken i Malmö, org.nr 746000-6229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenbocken i Malmö för år 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 december 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB Brf Stenbocken i Malmö för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö det datum som framgår av digital signatur

Ernst & Young AB

Hanna Fehland
Auktoriserad revisor

Erhan Tuncer
Förtroendevald revisor

Ann-Louise Larsson
Förtroendevald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Stenbocken i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERTIL ASSARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 15:20:17



JONAS PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 17:39:50



ROBERT HEIDARI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 13:53:43



SKENDER RAMADANI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 06:21:42



SHAIP ADEMI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 18:11:55



ERHAN TUNCER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 11:58:36



ANN-LOUISE LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 11:56:42



HANNA FEHLAND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 16:13:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Stenbocken i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERHAN TUNCER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 11:57:20



ANN-LOUISE LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 11:55:39



HANNA FEHLAND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 16:14:53



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 ekonomiska 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 behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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 föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.