

Årsredovisning

HSB Bostadsrättsförening Sandbacken i Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2020 - 31 augusti 2021.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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

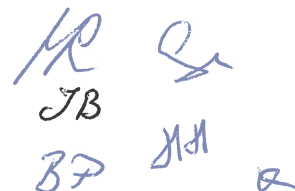
Tomasz Striner	Ordförande	
Hampus Holm	Vice ordförande	
Mia Regander	Sekreterare	
Kristian Graah-Hagelbäck	Ledamot	
Mikael Karlsson	Ledamot	HSB

Robin Borgström-Lohde	Suppleant
Lisa Lundqvist	Suppleant
Stefan Mårtensson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kristian Graah-Hagelbäck, Lisa Lundqvist och Tomasz Striner.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden. 



Revisorer

Magnus Haak
Bengt Pettersson
Ingela Toft Bernquist
Mattias Eriksson
Gunnar Kirchberg

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern
Suppleant Intern

Cederblads Revisionsbyrå AB

Valberedning

Susanne Ekstrand
Lars-Johan Hallgren
Leif Ståhl

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-02-23.

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

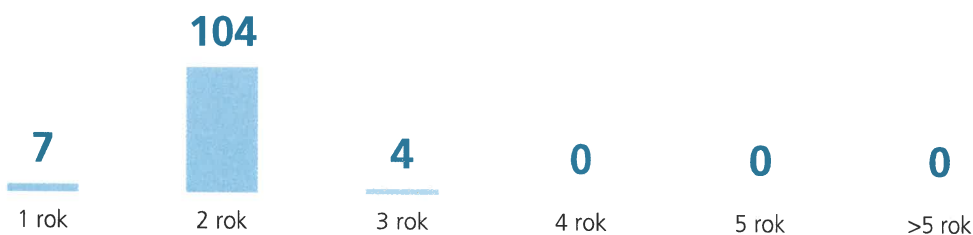
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1947.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 231 m², varav 6 039 m² utgör lägenhetsyta 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

MR m G
BP AD JB

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades 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 (självdrag) 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 tvättutrustning	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	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

MR 10
Se
JB
BH
BP

Föreningens ekonomi

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

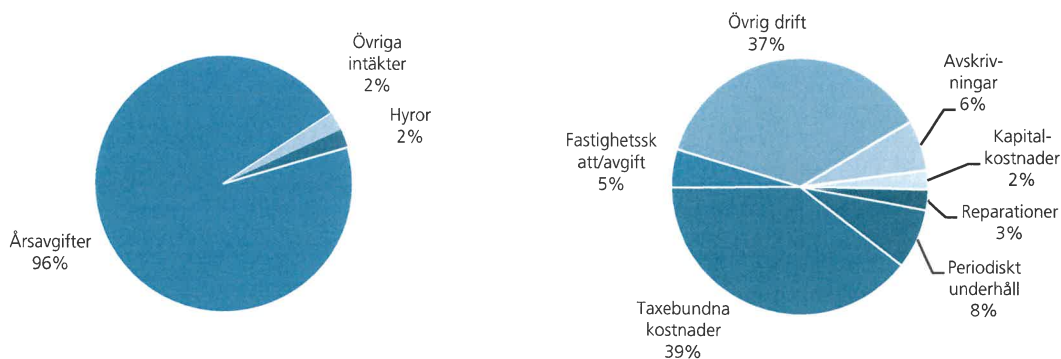
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-04-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020-2021	2019-2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 463 087	5 900 876
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 858 056	3 644 104
Finansiella intäkter	63	46
Ökning av kortfristiga skulder	0	124 235
	3 858 119	3 768 385
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 429 311	2 868 420
Finansiella kostnader	87 965	228 191
Ökning av kortfristiga fordringar	35 080	24 863
Minskning av långfristiga skulder	108 000	84 700
Minskning av kortfristiga skulder	17 179	0
	3 677 535	3 206 175
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 643 670	6 463 087
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	180 583	562 210

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

MR

37 *SB* *JH*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

TEKNISK FÖRVALTNING

Relining

Perioden började med att styrelsen tog in förslag på projektledare att leda och ansvara för den kommande reliningen. Valet föll på Anders Nilsson, Afry, som tidigare projekterat reliningen för brf Huggaren på Kirseberg.

Reliningföretaget Sanitet- & Spolteknik lade det lägsta anbudet utifrån de krav som formulerats av projektledaren, varför vi tecknade avtal med företaget.

Reliningarbetet beräknades att pågå under perioden augusti–december 2021.

Fastighetsskötsel

Den 1 juli sade vår fastighetsskötare upp sig och avtackades med kaffe och kaka, blommor och presenter. Styrelsen fick snabbt sätta ihop en arbetsbeskrivning för att försöka täcka de många och skiftande uppgifter som fastighetsskötaren utfört under sina 30 år som anställd av föreningen.

Med detta som underlag tog vi in offerter från ett flertal företag i branschen. Vid räkenskapsårets slut (2021-08-31) pågick genomgången av dessa fortfarande men i september tecknades avtal med Optimal Service som hade lagt det lägsta anbudet.

Brandsäkerhet

Efter den obligatoriska brandsynen sattes nödbelysning med skyltar för nödutgångar upp i källargångarna.

Brandsynen ålade oss också att installera seriekopplade brandlarm i källarna i 28-huset. Detta blev inte klart under verksamhetsåret, men påbörjades under november 2021.

Ledbelysning på parkeringsytan


Under det föregående verksamhetsåret, 2019–2020, togs offerter in för byte av kvicksilverlamporna som lyser upp parkeringsytan. Miljöbelysning Sweden AB hade den i särklass lägsta offerten för arbetet, vilket sedan utfördes under verksamhetsåret.

Ledbelysning i källargångarna

Av miljöskäl kommer kvicksilverrör inte längre att säljas på marknaden efter 2023.

Styrelsen valde därför att fortsätta samarbetet med Miljöbelysning Sweden AB, för att i god tid byta ut samtliga lysrör i källargångarna. Detta byte innefattade också, kostnadsfritt, rörelsedetektorer i armaturerna. Enligt offerten kommer åtgärden att minska elkostnaderna avsevärt. Offerten innefattar fem års garanti på arbete och ledlysrör. Installationen genomfördes i början av september 2021.

Legionella

Under året gjordes åter provtagning av legionellatillväxt i varmvattenledningarna. Proven visade fortsatt höga värden. Detta beror på att handduktorkarna i badrummen, som är kopplade till värmesystemet, i vissa fall tagits bort eller manipulerats. Något som skett i ett antal lägenheter, utan styrelsens vetskap. 

MR
30
K
Se JB
AM

De flesta åtgärdades under verksamhetsåret, men vid årets slut kvarstod en handfull fall där rörändarna från handdukstorkarna byggts in under tak, golv eller kakel. Rörändarna medför att vattnet blir stillastående i den delen av systemet. Detta utgör en grogrund för tillväxt av bakterier som sedan tar sig ut i varmvattenledningarna. Dock har styrelsen dialog med medlemmarna i de aktuella lägenheterna och hoppas kunna lösa även dessa fall inom kort.

ADMINISTRATION

Årsstämman 2021

Pga av Folkhälsomyndighetens restriktioner beträffande covid 19-situationen, om begränsning av antalet deltagare vid sammankomster, tvingades styrelsen att genomföra årsstämman på ett annorlunda sätt.

Kallelser, nomineringsblanketter, årsredovisning, motioner och därefter röstsedlar skickades ut till medlemmarna. Vi kunde antingen lägga röstsedlarna i styrelsens brevlåda eller personligen lämna dem, genom att besöka styrelserummet som var bemannat vid två tillfällen strax före stämman. Under själva årsstämman närvarade bara fyra funktionärer, vilka prickade av röstsedlarna mot medlemsförteckningen, räknade ihop resultatet och sedan skrev ett årsstämmoprotokoll.

Nya stadgar

Fr o m 2021-03-12 trädde de nya stadgarna i kraft.

Parkeringsplatser

Under verksamhetsåret har i princip samtliga parkeringsplatser varit uthyrda. Någon kö för att erhålla parkeringsplats har inte funnits. I samband med genomförande av reliningen under hösten togs 5 parkeringsplatser i anspråk för att kunna placera dusch och toalettagnar. Detta gav upphov till att ett fåtal personer som ansökt, ej kunde erbjudas p-plats. Ansökningarna tillgodosågs omedelbart efter reliningen.


Information

Styrelsen har fortsatt att skicka infomejl till medlemmarna när viktiga händelser eller ny information varit aktuellt. För det fåtal medlemmar som inte har någon mejladress har denna info satts upp på anslagstavlan i mangelrummet, 17-huset.

Pga covid 19-situationen gick det inte att hålla medlemsöppet den första måndagen varje månad, som vanligt. Därför mejlade i stället många medlemmar sina frågor och funderingar till styrelsen. Under vissa perioder kunde det komma in ett 100-tal mejl varje vecka.

Rutiner för framtida styrelser

För att underlätta för kommande styrelseledamöter har det varit viktigt att dokumentera, strukturera och systematisera alla de skiftande rutiner som måste fungera i en bostadsrättsförening. Nya ledamöter ska enkelt kunna sätta sig in i rutinerna.

Inte minst om föreningen någon gång skulle hamna i en situation där samtliga ledamöter är helt nya. Och då det kanske inte finns tidigare ledamöter tillgängliga som kan överföra kunskaper. Frågor som kan uppstå kan t ex handla om förkomna portnycklar eller om taggar som slutar fungera. Om hur andrahandsuthyrningar, p-platsköer och uttag från inre fond hanteras. Och vem som kontaktas när en vattenskada uppstår, när tvättmaskiner behöver repareras, när värmepannan krånglar osv. 

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MR", "JD", "S", "JH", and "JB".

Planering av ny hemsida

För att underlätta ovanstående har offerter på en ny hemsida tagits in. Målet är att en modernare, mer interaktiv, hemsida ska gagna alla. Såväl styrelse och medlemmar, som externa intressenter som t ex mäklare. Därifrån ska vi kunna få relevant information, hämta blanketter, boka lokaler, ansöka om p-plats m m, m m.

UNDERSÖKNINGAR

Nyckelsystem

Föreningen har periodvis haft problem med att obehöriga uppehållit sig i trappuppgångarna och därför tvingats hålla portarna låsta dygnet runt.

Ett annat problem är att en ansenlig mängd portnycklar gått förlorade under årens gång. Styrelsen har därför tittat på möjligheterna att byta ut låssystemet mot ett modernare system med möjlighet att öppna med mobiltelefon eller tagg. Slutsatsen blev dock att det skulle medföra alltför stora kostnader.

Fritidslokalen

Arbetet med att undersöka möjligheterna av ett öppnande av fritidslokalen har stannat upp under året eftersom lokalen nyttjats av reliningföretaget.


Undersökningen kommer att återupptas när reliningen är genomförd.

Fastighetssyn

Med utgångspunkt från underhållsplanen företogs i somras den årliga yttre besiktningen av föreningens fastigheter. Det konstaterades bl a att hängrännor och stuprör, särskilt gällande 17-huset på Vattenverksvägen, var i dåligt skick. Detta behövs åtgärdas inom en snar framtid, liksom målning av takutspänningen på huset.

EKONOMI:

Vid verksamhetsårets början gjordes en nyteckning av föreningens befintliga lån som resulterade i en betydligt lägre ränta än tidigare. Samtidigt fick vi ett lånelöfte inför den kommande reliningen.

För att ta höjd för såväl reliningen som kommande underhållsarbeten måste ett ökat avgiftsuttag göras. Under året höjdes avgiften med 2 % fr o m 2021-01-01. 

MR
BP
SH JB

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 115 st
Medlemslokaler: 2 st
Överlåtelse under året: 12 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 127
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 127

Flerårsöversikt

Nyckeltal	20/21	19/20	18/19	17/18
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	587	571	562	564
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 013	1 030	1 044	1 063
Elkostnad/m ² totalyta	25	24	28	24
Värmekostnad/m ² totalyta	138	124	127	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	42	41	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	14	37	37	38
Soliditet (%)	29	28	26	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	109	316	140	231
Nettoomsättning (tkr)	3 797	3 636	3 581	3 579

Ytavgifter 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
Fond för yttre underhåll	6 245 791	408 000	0	5 837 791
S:a bundet eget kapital	6 403 887	408 000	0	5 995 887
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 378 598	-408 000	315 847	-3 286 445
Årets resultat	109 092	109 092	-315 847	315 847
S:a ansamlad förlust	-3 269 507	-298 908	0	-2 970 598
S:a eget kapital	3 134 381	109 092	0	3 025 289

MR
30
JB
JH

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	109 092
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 970 598
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-408 000
summa balanserat resultat	-3 269 506

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

326 553
-2 942 953

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

MR
37
SA
JA 73

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI		2020-2021	2019-2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 796 971	3 636 193
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 084	7 911
Summa rörelseintäkter		3 858 056	3 644 104
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 251 808	-1 772 501
Övriga externa kostnader	Not 5	-484 127	-403 993
Personalkostnader	Not 6	-693 376	-691 926
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-231 751	-231 691
Summa rörelsekostnader		-3 661 062	-3 100 112
RÖRELSERESULTAT		196 994	543 992
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 965	-228 191
Summa finansiella poster		-87 902	-228 145
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		109 092	315 847
ÅRETS RESULTAT		109 092	315 847

MR K SI
BD JH JB

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-08-31	2020-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	3 934 797	4 166 548
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 934 797	4 166 548
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	700	700
Summa finansiella anläggningstillgångar		700	700
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 935 497	4 167 248
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 796	12 964
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 700 556	2 496 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	21 105	0
Summa kortfristiga fordringar		2 726 456	2 509 243
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 996 802	3 998 352
Summa kassa och bank		3 996 802	3 998 352
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 723 258	6 507 595
SUMMA TILLGÅNGAR		10 658 756	10 674 843

MR
 JS
 BP
 SA
 AH

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		158 096	158 096
Fond för yttre underhåll	Not 13	6 245 791	5 837 791
Summa bundet eget kapital		6 403 887	5 995 887
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 378 598	-3 286 445
Årets resultat		109 092	315 847
Summa fritt eget kapital		-3 269 507	-2 970 598
SUMMA EGET KAPITAL		3 134 381	3 025 289
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 203 275	0
Summa långfristiga skulder		6 203 275	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	108 000	6 419 275
Leverantörsskulder		60 122	35 106
Skatteskulder		14 529	16 733
Övriga skulder		782 365	775 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	356 084	403 039
Summa kortfristiga skulder		1 321 100	7 649 554
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 658 756	10 674 843

MR
SB ← SA
BA → DA

Noter

Belopp anges i 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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020-2021	2019-2020
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

	2020-2021	2019-2020
Årsavgifter	3 653 842	3 553 250
Årsavgifter - lokaler	88 359	85 927
Avsättning inre fond	-83 275	-83 275
Hyror parkering	86 820	40 396
Hyror förråd	1 200	1 200
Kabel-TV intäkter	38 640	38 640
Gemensamhetslokal	600	0
Avgift andrahandsuthyrning	10 710	0
Öresutjämning	76	56
	3 796 971	3 636 193

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020-2021	2019-2020
Fakturerade kostnader	7 060	0
Övriga erhållna bidrag	11 181	5 298
Återbäring försäkringsbolag	0	2 072
Övriga intäkter	42 843	541
	61 084	7 911

Handwritten signatures and initials:
 R & S
 JIB
 BA
 JH

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Fastighetskostnader		
	OVK Obl. Ventilationskontroll	66 588	0
	Gemensamma utrymmen	0	3 263
	Gård	2 690	6 779
	Serviceavtal	54 850	30 755
	Förbrukningsmateriel	19 436	16 517
	Brandskydd	8 168	0
	Fordon	149	1 440
		151 881	58 754
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	3 906
	Gemensamma utrymmen	0	2 148
	Tvättstuga	29 906	16 629
	Entré/trapphus	5 697	17 938
	Lås	12 179	10 875
	VVS	18 365	22 190
	Ventilation	0	5 063
	Elinstallationer	16 913	0
	Fönster	10 839	0
	Vattenskada	0	80 079
		93 899	158 828
	Periodiskt underhåll		
	VVS	218 465	0
	Mark/gård/utemiljö	108 088	0
		326 553	0
	Taxebundna kostnader		
	El	152 977	150 290
	Värme	860 865	770 365
	Vatten	269 071	261 545
	Sophämtning/renhållning	140 507	122 498
	Grovsopor	4 752	0
		1 428 172	1 304 698
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 016	38 251
	Kabel-TV	38 932	38 615
		77 948	76 866
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	173 355	173 355
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 251 808	1 772 501

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Kreditupplysning	0	420
	Tele- och datakommunikation	15 192	20 006
	Juridiska åtgärder	4 500	37 125
	Inkassering avgift/hyra	6 127	2 675
	Hysesförluster	327	501
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	38 125
	Föreningskostnader	10 547	18 349
	Styrelseomkostnader	564	80
	Fritids- och trivselkostnader	11 587	0
	Studieverksamhet	1 250	1 875
	Förvaltningsarvode	135 342	133 176
	Administration	6 109	10 593
	Korttidsinventarier	0	8 959
	Konsultarvode	224 863	76 326
	Föreningsavgifter	48 970	55 783
		484 127	403 993

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse, internrevisorer och valberedning	134 069	98 721
	Arvode vicevärd	42 334	43 330
	Lön fastighetsskötsel	278 170	310 321
	Kostnadsersättningar	276	393
	Sociala kostnader	143 236	133 421
	Uttagskatt	94 845	105 509
	Övriga personalkostnader	446	231
		693 376	691 926

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020-2021	2019-2020
	Förbättringar	231 751	231 691
		231 751	231 691

MP
K
SP
JTB
G
Dd1

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-08-31	2020-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 337 198	14 337 198
	Utgående anskaffningsvärde	14 337 198	14 337 198
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 170 650	-9 938 958
	Årets avskrivningar enligt plan	-231 751	-231 691
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 402 401	-10 170 650
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 934 797	4 166 548
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	151 900	151 900
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 834 000	42 834 000
	Taxeringsvärde mark	30 068 000	30 068 000
		72 902 000	72 902 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	72 000 000	72 000 000
	Lokaler	902 000	902 000
		72 902 000	72 902 000
Not 9	MASKINER	2021-08-31	2020-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	554 110	554 110
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	554 110	554 110
	Ackumulerade 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	2021-08-31	2020-08-31
	Insats Fonus	200	200
	Insats HSB	500	500
		700	700

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MR", "JB", "BP", "SA", and "HA".

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto		53 688	29 472
Klientmedel hos SBC		2 646 868	2 464 735
Fordringar		0	2 072
		2 700 556	2 496 279

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2021-08-31	2020-08-31
Fora		21 105	0
		21 105	0

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		5 837 791	5 602 657
Reservering enligt stadgar		408 000	400 000
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-164 866
Vid årets slut		6 245 791	5 837 791

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-08-31	2021-08-31	2020-08-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,190 %		5 101 374	5 129 374	2030-09-30
Handelsbanken	1,240 %		1 209 901	1 289 901	2030-12-30
Summa skulder till kreditinstitut			6 311 275	6 419 275	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-108 000	-6 419 275	
			6 203 275	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 521 275 kr.

Detta beror på att föreningen upptog nya lån, sammanlagt 6 500 000 kr, för att finansiera reliningen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

MR
BP
JB
e
SI
dH

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-08-31	2020-08-31
	Fastighetsinteckningar	6 905 000	6 905 000

Not 16	EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2020-08-31	2019-08-31
	Fastigo	5 948	5 977

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-08-31	2020-08-31
	Sociala avgifter	0	9 015
	Ränta	12 618	36 479
	Avgifter och hyror	318 466	328 852
	Upplupen semesterlöneskuld	0	28 693
	Konsultarvode	25 000	0
		356 084	403 039

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I början av 2021 påbörjades projekteringen av reliningsarbetet i fastigheten. Reliningen slutfördes i december 2021. För att finansiera projektet upptogs nya lån efter räkenskapsårets slut.

Inga större underhållsarbeten planerade. ✓

Handwritten signatures and initials:
K. P. S. JTE
B. P. J.M

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 26 / 1 2022



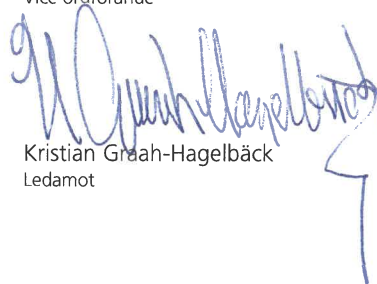
Tomasz Striner
Ordförande



Hampus Holm
Vice ordförande



Mia Regander
Sekreterare



Kristian Graah-Hagelbäck
Ledamot



Mikael Karlsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 1 2022

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR



Bengt Pettersson
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 2020/2021.

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 2021 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 revisionsred 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 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 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.

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 2020/2021 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

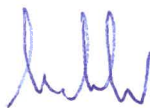
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 28/1 2022

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR



Ingela Toft Bernquist
Föreningsrevisor



Bengt Pettersson
Föreningsrevisor