

Årsredovisning 2023 - 2024

HSB Bostadsrättsförening Sandbacken i Malmö

746000-5866



Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sandbacken i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-08-15.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sandbacken 1	1946	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Willis Towers Watson.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1947

Föreningen har 115 bostadsrätter om totalt 6 039 kvm och 2 bostadsrättslokaler om 192 kvm.

Styrelsens sammansättning

Robin Jansson	Ordförande
Mikael Karlsson	Styrelseledamot HSB-representant
Katarina Erlingsson	Styrelseledamot
Krister Hansson	Styrelseledamot
Susanne Ekstrand	Styrelsesuppleant
Brian Rosendahl	Styrelsesuppleant

Valberedning

Hassan Taher
Erika Prudon

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

Revisorer

Magnus Haak Auktoriserad Revisor Cederblads Revisionsbyrå AB
Martin Degerman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-26.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-11, avseende styrelsens sammansättning.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av tryckkärl värmecentralen
Omläggning plattor utanför festlokalen
- 2023** ● Minskning av rondell
Relining av avloppsstammen parallellt med 17-huset
Ledbelysning med rörelsevakt i trapphusen
Takavvattning, byte av stuprör och hängrännor
- 2021** ● Nödbelysning källare
Ledbelysning med rörelsevakt källargångar
Relining av avloppstammar
- 2020** ● Legionellabekämpning
OVK
Ledbelysning parkeringsyta
Underhåll av parkeringsytan

Planerade underhåll

- 2024** ● Ledbelysning med rörelsevakt vinden
- 2025** ● Påbörja arbete med miljöstation
Målning trapphusen 17-huset
Akustikarbete fritidslokalen

Avtal med leverantörer

Tvättmaskiner och bokningssystem	Elextrolux
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Fastighetsförvaltning	Optimal Service
Ekonomisk förvaltare	Nabo
Bredband	Ownit
Fastighets- och störningsjour	HSB

Driftövervakning värme	Secon
Webbhotell	Loopia/Crystone
Gruppavtal TV	Tele 2

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har tecknat ett avtal med Mark och Miljö för trädgårdsskötsel, från och med 2024-10-15 till och med 2025-10-15.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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

Enligt styrelsebeslut justeras årsavgifterna 2025-01-01 med 6 %.

Enligt styrelsebeslut justeras årsavgifterna 2023-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 7%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 130 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 129 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	4 205 244	4 015 410	3 907 009
Resultat efter fin. poster	-1 883 861	274 465	-8 105 255
Soliditet (%)	51	54	29
Yttre fond	354 864	408 000	6 327 238
Taxeringsvärde	76 988 000	76 988 000	76 988 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	650	631	616
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,6	98	98
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 938	2042*	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 938	1 979*	2021
Sparande per kvm totalyta, kr	33	90	119
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	36	36
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	184	171	149
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	63	51	45
Energikostnad per kvm totalyta, kr	280	257	230
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,27	1,27	-
Räntekänslighet (%)	2,98	3,14	3,28

*Tidigare år har man särskilt på bostadsrättslokal och bostadsrätterna.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Under räkenskapsåret har föreningen redovisat en förlust på 1 883 860 kr. Denna förlust är ett resultat av ökade drift kostnader som syftar till att förbättra föreningens infrastruktur och gemensamma utrymmen. De väsentliga driftkostnaderna är:

- Relining av avloppsstammar längs med 17-huset (420 000 kr): En nödvändig åtgärd för att säkerställa fastighetens funktionalitet och förhindra framtida skador orsakade av ledningsfel.
- Inköp av nytt tryckkärl (160 000 kr): En nödvändig investering som tryggar föreningens värmesystem.
- Installation av LED-belysning med rörelsevakter i trappuppgångar (90 000 kr): En bekvämlighets- och energibesparande.
- Inköp av ny tvättmaskin och byte av dörr till tvättstuga (80 000 kr): Förbättringar som ökar bekvämligheten och standarden för föreningens gemensamma utrymmen.
- Utökad skadedjursbekämpning (50 000 kr): En förebyggande insats för att skydda föreningens fastighet och medlemmarnas trygghet.

Vidare har föreningen genomfört en entreprenad under verksamhetsåret.
Byte av takavvattningen (1 700 000 kr): Byte av stuprör och hängrännor samt täckplåt till vindskivor. Byte av täckplåt entrer 17-huset.

Sedan har verkligheten också bidragit med ökade kostnader för värme och vatten (170 000 kr).

Åtgärd:

Kassaflödesanalys: Vi kommer att genomföra en genomgång av föreningens kassaflöde för att identifiera möjligheter till kostnadsoptimering.

Trots den tillfälliga förlusten vill vi betona att investeringarna är nödvändiga för föreningens långsiktiga värdeutveckling och medlemmarnas trivsel. Styrelsen arbetar aktivt med att balansera nödvändiga investeringar med en sund ekonomisk förvaltning. Genom denna åtgärd avser styrelsen att säkerställa föreningens ekonomiska stabilitet och fortsatta förvaltning.

Vi har höjt avgiften med 7 % och planerar att höja den ytterligare med 6 %. På så sätt kan vi öka föreningens intäkter för att matcha de ökade kostnaderna och täcka årets förlust.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-08-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-08-31
Insatser	158 096	-	-	158 096
Fond, yttre underhåll	408 000	-	-53 136	354 864
Uppskrivningsfond	20 899 100	-	-	20 899 100
Balanserat resultat	-5 536 971	274 465	53 136	-5 209 369
Årets resultat	274 465	-274 465	-1 883 861	-1 883 861
Eget kapital	16 202 691	0	-1 883 861	14 318 830

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 209 369
Årets resultat	-1 883 861
Totalt	-7 093 230

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	408 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-762 864
Balanseras i ny räkning	-6 738 366
	-7 093 230

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 205 244	4 016 515
Övriga rörelseintäkter	3	104 253	3 368
Summa rörelseintäkter		4 309 497	4 019 883
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 317 644	-2 603 348
Övriga externa kostnader	9	-343 602	-515 955
Personalkostnader	10	-162 036	-267 479
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-231 744	-231 746
Summa rörelsekostnader		-6 055 026	-3 618 528
RÖRELSERESULTAT		-1 745 529	401 355
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 479	31 719
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-155 811	-158 609
Summa finansiella poster		-138 332	-126 890
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 883 861	274 465
ÅRETS RESULTAT		-1 883 861	274 465

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-08-31	2023-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	24 138 656	24 370 400
Summa materiella anläggningstillgångar		24 138 656	24 370 400
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 139 156	24 370 900
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 037	89 079
Övriga fordringar	15	1 015 218	1 180 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	114 871	46 956
Summa kortfristiga fordringar		1 136 126	1 316 449
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 540 059	4 022 427
Summa kassa och bank		2 540 059	4 022 427
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 676 185	5 338 876
SUMMA TILLGÅNGAR		27 815 341	29 709 777

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		158 096	158 096
Uppskrivningsfond		20 899 100	20 899 100
Fond för yttre underhåll		354 864	408 000
Summa bundet eget kapital		21 412 060	21 465 196
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 209 369	-5 536 971
Årets resultat		-1 883 861	274 465
Summa fritt eget kapital		-7 093 230	-5 262 505
SUMMA EGET KAPITAL		14 318 830	16 202 691
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	11 816 775	12 074 775
Summa långfristiga skulder		11 816 775	12 074 775
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		258 000	258 000
Leverantörsskulder		335 284	99 975
Skatteskulder		17 568	11 192
Övriga kortfristiga skulder		580 539	650 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	488 345	412 750
Summa kortfristiga skulder		1 679 736	1 432 311
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 815 341	29 709 777

Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 745 529	401 355
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	231 744	231 746
	-1 513 785	633 102
Erhållen ränta	16 603	25 122
Erlagd ränta	-155 607	-159 031
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 652 789	499 193
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12 222	-101 678
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	247 221	-28 327
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 393 345	369 188
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	0	200
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	200
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-258 000	-258 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-258 000	-258 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 651 345	111 388
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 202 167	5 090 779
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 550 822	5 202 167

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sandbacken i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	5 %
Fastighetsförbättringar	2,91 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	3 945 893	3 801 486
Årsavgifter, lokaler	84 821	91 928
Hysesintäkter, p-platser	111 040	113 120
Hysesintäkter, lokaler	11 000	1 200
Kabel-TV/Bredband	22 540	38 640
Intäktsreduktion	-598	0
Avsättning till inre fond	0	-76 336
Övriga intäkter	30 548	46 478
Summa	4 205 244	4 016 515

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Öres- och kronutjämning	-2	20
Erhållna bidrag	50 192	0
Övriga intäkter	49 468	3 348
Försäkringsersättning	4 419	0
Övriga rörelseintäkter	176	0
Summa	104 253	3 368

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel	232 577	244 994
Städning	4 644	0
Besiktning och service	44 928	50 185
Trädgårdsarbete	4 897	0
Övrigt	54 826	15 740
Snöskottning	6 232	0
Summa	348 103	310 919

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	66 975	2 785
Bostäder VVS	418 125	10 160
Tvättstuga	5 833	29 566
Trapphus/port/entr	0	8 581
Soprum/miljöanläggning	1 425	0
Dörrar och lås/porttele	53 903	7 686
Övriga gemensamma utrymmen	0	799
VA	19 518	91 569
Värme	11 488	8 066
El	270 481	0
Fönster	5 688	7 779
Gård/markytor	17 549	2 571
Garage och p-platser	2 651	0
Summa	873 637	169 562

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Tvättstuga	85 578	11 100
Trapphus/port/entré	87 263	0
Dörrar och lås/porttele	0	42 036
Tak	1 691 481	0
Summa	1 864 322	53 136

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	201 552	221 229
Uppvärmning	1 147 471	1 066 567
Vatten	393 409	316 441
Sophämtning	161 631	155 864
Summa	1 904 063	1 760 101

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Service värmeanläggning	2 784	0
Fastighetsförsäkringar	31 736	42 804
Övrigt	71 394	28 825
Kabel-TV	22 614	40 120
Bredband	0	1 816
Fastighetsskatt	198 991	196 065
Summa	327 519	309 630

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Övriga förvaltningskostnader	117 176	164 673
Förbrukningsmaterial	10 744	145 393
Programvaror	458	0
Juridiska kostnader	5 000	0
Lämnade skadestånd	15 000	0
Revisionsarvoden	56 813	54 876
Ekonomisk förvaltning	123 423	141 992
Konsultkostnader	14 988	9 021
Summa	343 602	515 955

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	124 000	121 986
Övriga arvoden	6 000	34 125
Löner, arbetare	0	55 297
Övriga personalkostnader	0	-2 487
Sociala avgifter	32 036	58 558
Summa	162 036	267 479

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	155 203	158 333
Övriga räntekostnader	608	276
Summa	155 811	158 609

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-08-31	2023-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 236 298	35 236 298
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 236 298	35 236 298
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 865 898	-10 634 152
Årets avskrivning	-231 744	-231 746
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 097 642	-10 865 898
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	24 138 656	24 370 400
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 051 000</i>	<i>21 051 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 920 000	48 920 000
Taxeringsvärde mark	28 068 000	28 068 000
Summa	76 988 000	76 988 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-08-31	2023-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	554 110	554 110
Utgående anskaffningsvärde	554 110	554 110
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-554 110	-554 110
Utgående avskrivning	-554 110	-554 110
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-08-31	2023-08-31
Insats branschorganisation	500	500
Summa	500	500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	4 455	70
Övriga fordringar	0	604
SBC klientmedelskonto	0	331 368
SBC Borgo	0	602 370
Nabo Klientmedelskonto	906 763	246 002
Borgo	104 000	0
Summa	1 015 218	1 180 414

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-08-31	2023-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 894	40 359
Fastighetsskötsel	19 647	0
Försäkringspremier	15 871	0
Kabel-TV	3 486	0
Förvaltning	7 500	0
Inkomsträntor	7 473	6 597
Summa	114 871	46 956

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-08-31	SKULD 2024-08-31	SKULD 2023-08-31
Stadshypotek	2030-09-30	1,19 %	5 017 374	5 045 374
Stadshypotek	2030-12-30	1,24 %	969 901	1 049 901
Stadshypotek ab	2031-09-30	1,62 %	3 087 500	3 237 500
Stadshypotek ab	2026-09-30	1,03 %	3 000 000	3 000 000
Summa			12 074 775	12 332 775
Varav kortfristig del			258 000	258 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 784 775 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-08-31	2023-08-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 528	58 546
El	14 495	0
Uppvärmning	46 443	0
Utgiftsräntor	19 327	19 123
Vatten	31 603	0
Förutbetalda avgifter/hyror	364 949	335 081
Summa	488 345	412 750

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	12 785 000	12 785 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Katarina Erlingson
Styrelseledamot

Krister Hansson
Styrelseledamot

Mikael Karlsson
Styrelseledamot

Robin Jansson
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Cederblads Revisionsbyrå AB
Magnus Haak
Auktoriserad revisor

Martin Degeman
Revisor - Min revisionsberättelse lämnats den dag som framgår
av den elektroniska underskriften.



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.02.2025 14:44

SENT BY OWNER:

Emil Hjalmarsson • 06.02.2025 10:16

DOCUMENT ID:

HkiC6eMFJe

ENVELOPE ID:

BJXqApIztkx-HkiC6eMFJe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 23-24 Sandbacken i Malmö.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KATARINA ERLINGSON katarina.erlingson@gmail.com	Signed Authenticated	06.02.2025 11:05 06.02.2025 11:04	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.125
2. Nils-Göran Krister Hansson krister@khphoto.com	Signed Authenticated	06.02.2025 11:12 06.02.2025 11:03	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.190.58
3. Christopher Robin Jansson ch.robinjansson@gmail.com	Signed Authenticated	06.02.2025 11:42 06.02.2025 11:41	eID Low	Swedish BankID IP: 185.213.154.248
4. ANDERS MIKAEL KARLSSON micke@brf-hagalund.se	Signed Authenticated	06.02.2025 13:21 06.02.2025 13:20	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.154.82
5. MAGNUS HAAK magnus.haak@cederblads.se	Signed Authenticated	06.02.2025 13:30 06.02.2025 13:24	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.97.90
6. MARTIN DEGERMAN martin.degerman4@gmail.com	Signed Authenticated	06.02.2025 14:44 06.02.2025 14:41	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.1.36

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31.

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 2024 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 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. 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 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 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 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.

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 räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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 enligt datum för digital underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Magnus Haak
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-02-06 13:29:17 GMT+01:00
Transaktions-ID: 74587d4740ca4976b090ac916fdd84ed

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

HSB:s bostadsrättsförening Sandbacken i Malmö

Org.nr: 746000-5866

Till föreningsstämman i HSB:s bostadsrättsförening Sandbacken i Malmö (Brf Sandbacken)
Undertecknad förtroendevald revisor och vald av årsstämman 2024-02-26 för 1 år, och har utfört revision av styrelsens förvaltning för denna tid och årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31.

Revisionens omfattning

Bestämmelser om revision finns i Lag om ekonomiska föreningar 8 kap.
Revisionen omfattas av följande

- Styrelsens förvaltning under tiden
- Årsredovisning

Rapportering om årsredovisningen

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen bedömer nödvändig för att upprätta en sådan årsredovisning.

Revisors ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om förvaltningen grundat på vår revision. Vi har utfört revisionen i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi har planerat och genomfört revisionsarbetet för att med rimlig säkerhet kunna uttala oss om årsredovisningen är fri från väsentliga felaktigheter.

Vi anser att vi har inhämtat tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis för att bilda grunden för våra uttalanden.

Rapportering om övriga krav på förvaltningen

Förutom vår revision av årsredovisningen har vi även granskat om styrelsen har fullgjort sina förpliktelser enligt bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar enligt stadgar, samt av stämman och styrelsen fattade beslut.

Anmärkningar

1. Vid granskningen har vi funnit att föreningen inte har öppnat någon lokal för medlemmarna. Föreningen har ett flertal lokaler att förvalta. Bland annat finns en föreningslokal, en snickerilokal och tre stycken skyddsrum. Ingen av dessa lokaler är tillgängliga för medlemmar. Föreningsstämman 2024 beslutade att minst en av dessa lokaler skulle öppnas under verksamhetsåret. Ingen lokal har öppnats för medlemmar.

2. Enligt stadgar 28 § skall en revisor alltid utses av HSB Riksförbund. Nuvarande revisor Cederblad&Co har inte utsetts av HSB:s Riksförbund. Alltså bryter föreningen mot föreningens stadgar. För att inte bryta mot stadgarna måste föreningen ändra i stadgarna eller låta HSB:s Riksförbund utse revisor.
3. Förutom de bokföringstekniska aspekterna, bör förvaltningsberättelsen också redovisa en beskrivning av fastigheten, så att intressenter kan göra en bedömning av den finansiella informationen.
I årsredovisningen nämns inte att föreningen förvaltar följande lokaler:
 - a. Föreningslokal
 - b. Festlokal
 - c. Fritidslokal
 - d. Snickerilokal
 - e. 3 Stycken skyddsrum
- Antal bostäder, lokaler, parkeringsplatser, garage, förråd, gemensamma utrymmen etc.
- Väsentliga förändringar med information om eventuella ombyggnationer, renoveringar eller nybyggnationer som genomförts eller planeras.
- Uthyrningsgrad och kostnader för hyra av lokaler och parkeringsplatser.
- Underhållsplaner: En översikt över hur föreningen planerar underhållet av fastigheten på kort och lång sikt.
- Resursfördelning med information om hur ekonomiska och personella resurser fördelas för att sköta förvaltningen och underhålla och förbättra tillgångarna saknas i årsredovisningen.
4. Vid granskningen har styrelsen informerat revisor att styrelsen valt att köpa in tjänsten för ordförandeskap på föreningsstämma i stället för att använda sig av tjänsten från HSB Malmö som erbjuder tjänsten gratis som en del av medlemskapet.
5. Vid granskningen har det framkommit att föreningen har tecknat två avtal om skötsel av utemiljön som löper parallellt. Det innebär att medlemmarna får betala två gånger för samma tjänst. Dels så har styrelsen tecknat avtal med Optimal för perioden 24-25 och samtidigt har föreningen tecknat avtal med Mark och Miljö för perioden 24-25. Båda avtalen handlar om skötsel av utemiljön. Att teckna två avtal samtidigt för skötsel av utemiljö är inte en ansvarsfull hantering av föreningens ekonomi.

Uttalande om årsredovisningen

Enligt vår uppfattning ger årsredovisningen i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Brf Sandbackens finansiella ställning per den 2024-08-31, och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret som avslutades den 2024-08-31, i enlighet med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, och stadgar.

Rekommendation till stämman

Vi rekommenderar till följd av vår revision enligt ovan, föreningsstämman

- att fastställa balans och resultaträkning,
- att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition, samt
- att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Malmö 2025-02-03
Martin Degerman

Certification

Reference: cm6p0312k03wh10madye2l9ro



Document

Filename: REVISIONSBERÄTTELSE__MD-Brf_Sandbacken_20250203_S.pdf

Fingerprint: Ga2v87Hi5Grq87pz0YHnQeDvK0NiidQW3GERfxXKwel=



Martin Degerman

Signer

Personal number

19640105-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2025-02-03 13:23:47

The complete audit trail and signature data is embedded within this PDF file. Please handle with care, as it contains sensitive and Personal Identifiable Information (PII).

Save Evidence Package



Important Information About Your Digitally Signed Document



Treat with Care

This document contains Personally Identifiable Information (PII). It is crucial to manage it with utmost care to prevent any unauthorized access or exposure.



Always Keep a Digital Copy of This Document

This document contains critical digital signatures and security features that are only preserved in its digital format. To ensure the integrity of the document, you must retain a digital copy for your records.



Handling and Storage

This digitally signed document is considered an original. Any alterations to the document will compromise its validity. It is your responsibility to ensure that it is stored securely to maintain its original condition.



Verification

Independently verify the document using industry-standard tools such as Adobe Acrobat. For added convenience, Zigned provides a validation service to confirm the integrity and validity of your signed document. Visit zigned.se/verify to access this feature.

Document Contents

Included within this digitally signed document are:

- All signature information
- Original documents
- Comprehensive audit logs

Each of these components is secured with a digital signature and timestamp, backed by certificates accredited on the European Union Trusted Lists (EUTL), ensuring compliance with EU regulations and providing unparalleled security.

About Zigned

Zigned AB (Reg. no. 559279-9224), established in Sweden in 2020, is a leader in web-based digital signing technologies. We are dedicated to delivering secure, efficient, and user-friendly digital signing solutions. Learn more at zigned.se.