



ÅRSREDOVISNING 2022-2023

HSB brf Skölden i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Skölden i Malmö

Org nr 746000-5700

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2022-09-01 - 2023-08-31

föreningens **66:e** verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022/2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes mellan 1952-1957 med fastighetsbeteckning Ryggen 18 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Vattenverksvägen 27 A – G och Sperlingsgatan 10 A – B.

Bostadsrättsföreningen innehar följande avtalsrättigheter:

- Avtalsservitut Ut- och infart Akt: 55/1706
- Avloppslednings mm Akt: 12-IM1-55/1705.1

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos **Länsförsäkringar**. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

I fastigheten finns 2 st bostadshus och 9 st trapphus, dessutom har varje trapphus utrustats med hissar.

Föreningens 100st bostäder fördelar sig enligt följande:

14 st 1 r o k
59 st 2 r o k
27 st 3 r o k

Lokaler, hyresrätt	6 st
Förråd	7 st
Garageplatser bil	23 st
Garageplatser MC	7 st
Parkeringsplatser	28 st
Total lägenhetsyta	5 517,5 kvm (5412 kvm)
Total lokalyta	1 074 kvm (1240 kvm)
Total garageyta	844 kvm
Total förrådsyta	155 kvm
Lägenheternas medelyta	55,18 kvm

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma **hölls den 20 februari 2023** i brf Sköldens föreningslokal.

Vid stämman närvarade 45 röstberättigade medlemmar samt 20 fullmakter. Totalt 65 röstberättigade.

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Christer Bauer
Ledamot	Mats Rydén
Ledamot	Magnus Engvall
Ledamot	Irene Blomqvist
Ledamot	Bengt Skånhamre, utsedd av HSB
Suppleant	Simon Konstantinovic

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

FIRMATECKNARE TVÅ I FÖRENING

Vid verksamhetsårets slut Christer Bauer, Mats Rydén, Iréne Blomqvist och Magnus Engvall

REVISORER

Valda av föreningsstämman 20 februari -23. Ingrid Dahlqvist och Adisa Kukuljac

VALBEREDNING

Valda av föreningsstämman 20 februari -23. Elene Rydén och Christina Hipp.

VICEVÄRD/VAKTMÄSTARE

Vice värd har under året varit Irene Blomqvist och Fastighetsförvaltningen har skötts av SBC (Sveriges Bostadsrättscentrum)

HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Händelser i omvärlden under det senaste året har påverkat oss alla. Rysslands anfallskrig mot Ukraina har utöver ett stort mänskligt lidande utlöst en världsomfattande ekonomisk kris med hög inflation, höjda räntor och energipriser. Det har varit en stor prövning för alla fastighetsägare och inte minst bostadsrättsföreningar. I allt detta har vår förening stått stark!

Vi har lyckats behålla våra låga avgifter och samtidigt utföra underhåll och investeringar enligt nödvändiga insatser utifrån underhållsplan. Samtidigt har vi pga. de oroliga tiderna skjutit upp vissa insatser som vi ansett vara ej nödvändiga.

Vi har fortsatt vår satsning på vår trädgård och styrelsens avsikt var att fortsätta arbetet med att låta bygga pergolas och skapa skugga på vår stora gård. En mindre översvämning gjorde att vi fick omprioritera när det visade sig att ett större grävarbete var nödvändigt vid gaveln på Sperlingsgatan där nya dagvattenledningar och brunnar behövde bytas ut. En oplanerad och helt nödvändig utgift på ca 200 000kr.

Ett viktigt arbete under året har varit att ta beslut och investera i vårt nya passersystem och det är så skönt att det äntligen är på plats. Behovet har funnits länge. Vi fastnade för Scantronic, ett dantillverkat system med goda referenser. Systemet använder taggar med den allra högsta säkerheten. Det är flexibelt och klarar att koppla upp sig mot såväl smarthones som äldre mobilmodeller och fast telefoni vilket var en viktig egenskap för oss. Systemet har den senaste teknologin och har stora möjligheter att byggas ut på olika sätt.

Den har också en användarvänlig applikation knuten till sig för bokning av tvätttider, ta del av information från styrelsen. Något som är mycket användbart. För styrelsen har detta varit ett stort arbete och inte minst när det gäller det administrativa arbetet att sätta systemet. Vi är därför glada att systemet kom i gång så friktionsfritt som det gjorde. Barnsjukdomar som krånglande lås har vi kommit till rätta med och nu så här några månader senare fungerar det riktigt bra.

Viktig verksamhet för styrelsen är att se över våra avtal vilket vi gör en bit i taget. Vi har under året sett över våra avtal inom flera områden och har från 1 januari -24 en ny fastighetsförvaltare. På tur står ett nytt avtal för vår hisservice.

Under året har vi haft en fantastisk framgång med att hyra ut vår föreningslokal. Den har varit uthyrd hela 127 gånger under 2023 och inbringat nästan 100 000kr. Det är väldigt roligt att detta kan vara en betydande inkomstkälla för föreningen. Det är klart övervägande externa hyresgäster som hyr av oss. Som medlem i föreningen kan du hyra lokalen för 500kr/dygn.

Under året har vi också fortsatt att investera i lokalen som fått en ny kyl och en frys. En översyn av bord och stolar och en ny kaffemaskin har det också blivit. Tyvärr har lokalens ventilationssystem slutat fungera och måste bytas ut, Något som kommer belasta föreningens ekonomi 2024. Känns bra då att lokalen själv bidrar.

Tilläggs kan att det inte hade varit möjligt med en så inkomstbringande verksamhet i vår lokal utan att någon sköter om det. Så stort tack från styrelsen å hela föreningens vägnar till Christina och Elene!

Styrelsen har under året arbetat med att färdigställa lokalen på gaveln mellan Sperlingsgatan 10A och B. Den utgör en etta med sovalkov och har under hösten blivit i det närmaste färdig.

Under året har styrelsen skapat tre nya parkeringsplatser i garaget genom att avveckla det förråd i garaget som tidigare hyrdes av företaget Two Persons. två MC platser och en bilplats.

Nya tvättmaskiner har köpts in till Sperlingsgatan. Med dessa nya och energisnåla maskiner har vi nu väl uppdaterade tvättstugor.

En satsning som vi påbörjat utifrån vår underhållsplan är utbyte av vår belysning. Under våren-24 kommer vår belysning utomhus och i våra trapphus att bytas ut mot LED-belysning. Efter det väntar källare, tvättstugor och garage. Detta är ett sätt att spara energi och är en del av den översyn som vi kommer att göra under 2024 för att bli mer energieffektiva än vi är i dag. Bra för vår miljö och bra för vår ekonomi.

Vi vill också bli en mer miljövänlig förening. Vi är övertygade om att en miljömedveten förening är en attraktiv förening. Vi kommer under 2024 börja arbetet med att se över vår sophantering vilket också är en ekonomisk fråga för föreningen med onödigt höga kostnader.

UNDERHÅLL OCH INVESTERINGAR

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Nyplantering och föryngringsbeskärning av trädgård både på fram och baksida.
- Installerat ett miljövänligt och framtidssäkert passersystem som gett oss ett yttre skydd och en säkerhet vi tidigare saknade.
- Nytt bokningssystem till tvättstugorna som är integrerat med vårt nya passersystem.
- Två nya tvättmaskiner och en ny torktumlare i tvättstugan på Sperlingsgatan 10 installerade.
- Färdigställt lokalen på Sperlingsgatan 10C för att kunna nyttjas under 2024.
- Uppdaterat alla brandvarnare och självlysande nödutgångsskyltar i våra allmänna utrymmen.
- Skapat fler garageplatser, 1 bil och 2 MC-platser har tillkommit efter avvecklande av ett stort förråd.
- Reparation av 2 grindar som nu fungerar på ett bra sätt.
- Tecknat avtal med Triennium Fastighetservice som är ny fastighetsförvaltare från 1/1-24 .
- Översyn av platsättning och marken runt fastigheten och trappan till Anna-Lenas salong.
- Ett större grävarbete vid gaveln Sperlingsgatan gjordes under hösten. Efter en översvämning uppdagades behovet av en större operation som visade att avloppsrör till dagvattnet var upprostat och igensatt av lera och behövde relinas. Även en dagvattenbrunn och ett ventilationsrör till skyddsrummet var under jord. Dagvatten har därför länge läckt ut och underminerat marken. Tillsammans med underhåll också av våra stuprör och brunnar är vi nu väl rustade för kommande skyfall.
- Påbörjat utbyte av fastighetens belysning till mer energisnål och miljövänlig ledbelysning. Utbytet kommer att ske i fem steg varav utomhus och trapphus påbörjas under vintern -24

EKONOMI

En nödvändig höjning av våra avgifter på 5% är nödvändigt inför 2024. Vi är en av få föreningar som höjer endast 5%. Många föreningar har höjt sina avgifter med 25 % och upp till 50%. För Skölden beror höjningen på en väsentlig högre räntekostnad och att kostnader för fjärrvärme och underhåll generellt har stigit.

Med denna försiktiga höjning känner vi tillförsikt. Föreningen har god ekonomi och med liggande budget och prognos går vi starka och trygga in i ett nytt år. Utvecklingen är fortsatt

svårbedömd och styrelsen tar höjd för det i budget under det kommande året. Detta genom att klokt och medvetet ta rätt beslut och se över våra utgifter och delvis också genom att skjuta fram vissa insatser i underhållsplanen.

Vi har en bra likviditet och en förhållandevis låg belåning att luta oss mot. På årsbasis håller vi nere våra kostnader för el och uppvärmning med vår grundvatten-värmeväxlare och våra solpaneler. Över vintern är vi dock beroende av fjärrvärme och el i stor utsträckning.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 759 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2023/2024 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 5 %. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 21 270 250kr. Under året har föreningen amorterat 600 000 kr.

Föreningens skulder på cirka 21 miljoner kronor. Dessa är uppdelade på två lån efter att vi satt samman tre mindre lån under budgetåret i syfte att få ett bra förhandlingsläge mot bankerna. Under våren 2024 ska det andra lånet på cirka tio miljoner kronor skrivas om. Styrelsen kommer att binda lånen med överlappning på två år i bindningstid för att sprida riskerna. Föreningens tillgångar är cirka fem miljoner kronor.

MEDLEMMAR

Överlåtelse under året är 11 st.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut var 122 st. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

SLUTORD

En stor behållning av styrelsearbetet har varit möjligheten att lära känna grannar och medlemmar i föreningen. En generationsväxling pågår i huset. Något som blev tydligt vid en träff med nya medlemmar där vi i styrelsen alla var gamlingar i sammanhanget och vår yngsta på träffen var tre år i knäet på sin pappa. En träff med värme och skratt som gör styrelsearbetet roligt och framtiden i den här föreningen ljus.

Styrelsen vill vara transparenta, tillgängliga och lyhörda. Därför har vi alltid en medlemsträff i vår föreningslokal den första onsdagen i månaden. Där kan du träffa styrelsen och andra medlemmar och komma med förslag och synpunkter. Att ringa oss eller knacka på går också bra, vi bor alla i huset. Vi kommer att fortsätta med dessa träffar och vill gärna att vi tillsammans i föreningen fyller dem med innehåll, aktuell information och intressanta teman. Hör av dig till oss! Att utveckla boendet i vårt fina hus kan vi bara göra tillsammans. Alla behövs i det arbetet.

Med förhoppningar om ett bra 2024 för oss alla / Styrelsen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	5 352	5 623	5 200	5 169	4 816
Rörelsens kostnader	-5 009	-4 050	-4 266	-4 936	-3 789
Finansiella poster, netto	-337	-140	-132	-132	-197
Årets resultat	457	1 433	802	102	829
Likvida medel & fin placeringar	4 277	5 127	3 953	1 886	1 697
Skulder till kreditinstitut	21 270	21 870	22 570	21 220	21 775
Fond för yttre underhåll	3 669	3 843	3 709	3 531	3 701
Balansomslutning	35 903	36 085	35 560	33 128	33 687
Fastigheters taxeringsvärde	77 782	77 782	70 893	70 893	70 893
Soliditet (%)	38	36	33	33	32
Räntekostnad kr/kvm	70	28	28	26	38
Låneskuld kr/kvm	3 855	3 964	4 091	3 921	4 024
Avgift kr/kvm	759	759	757	760	760

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	143 980	1 220 860	3 843 104	6 506 981	1 432 810	13 147 735
Avsättning år 2022/23 yttre fond			262 000	-262 000		0
Ianspråktagande 2022/23 yttre fond			-436 163	436 163		0
Disposition av föregående års resultat:				1 432 810	-1 432 810	0
Årets resultat					465 502	465 502
Belopp vid årets utgång	143 980	1 220 860	3 668 941	8 113 954	465 502	13 613 237

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 113 953
årets vinst	465 502
	8 579 455

disponeras så att i ny räkning överföres	8 579 455
	8 579 455

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 352 461	5 239 677
Övriga intäkter	3	459 206	383 610
		5 811 667	5 623 287
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-560 254	-480 293
Planerat underhåll	5	-436 163	-90 688
Fastighetsavgift/skatt		-202 720	-196 188
Driftskostnader	6	-2 378 449	-1 924 550
Övriga kostnader	7	-392 631	-571 857
Personalkostnader	8, 9	-238 823	13 662
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-800 237	-800 236
		-5 009 277	-4 050 150
Rörelseresultat		802 390	1 573 137
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 326	13 010
Räntekostnader och liknande resultatposter		-386 215	-153 337
		-336 889	-140 327
Årets resultat		465 502	1 432 810

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	29 676 925	30 477 161
Pågående nyanläggningar	11	1 050 000	0
		30 726 925	30 477 161
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		30 727 425	30 477 661
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 768	5 833
Avgifts- och hyresfordringar		53 039	25 891
Avräkningskonto HSB Malmö		1 277 337	3 127 364
Övriga fordringar	13	697 918	344 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	121 281	94 095
		2 165 343	3 597 278
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	3 010 500	2 010 500
		3 010 500	2 010 500
Summa omsättningstillgångar		5 175 843	5 607 778
SUMMA TILLGÅNGAR		35 903 268	36 085 439

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		143 980	143 980
Uppåtelseavgifter		1 220 860	1 220 860
Fond för yttre underhåll		3 668 941	3 843 104
		5 033 781	5 207 944
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		8 113 953	6 506 981
Årets resultat		465 502	1 432 810
		8 579 455	7 939 791
Summa eget kapital		13 613 236	13 147 735
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	9 499 785	11 690 465
Summa långfristiga skulder		9 499 785	11 690 465
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	11 770 465	10 179 785
Leverantörsskulder		228 519	314 588
Aktuella skatteskulder		20 494	16 566
Övriga skulder	19	10 144	1 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	760 625	735 100
Summa kortfristiga skulder		12 790 247	11 247 239
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 903 268	36 085 439

Kassaflödesanalys

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		465 502	1 432 810
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		800 237	800 236
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 265 739	2 233 046
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-418 092	-89 538
Förändring av kortfristiga skulder		-47 674	-207 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten		799 973	1 936 368
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 050 000	-61 870
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 050 000	-61 870
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-600 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-600 000	-700 000
Årets kassaflöde		-850 027	1 174 498
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 127 364	3 952 866
Likvida medel vid årets slut		4 277 337	5 127 364

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 57 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,8 %.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Lånfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 5.359.771 kr (fg år 5.359.771 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder kapital	4 187 736	4 188 826
Hysesintäkter	789 213	738 428
El intäkter	375 512	312 423
	5 352 461	5 239 677

Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Övriga intäkter	125 116	383 610
Elstöd	334 090	0
	459 206	383 610

Not 4 Reparationer

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Reparationer, bostäder	0	53 269
Reparationer av gemensamma utrymmen	36 127	28 106
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	32 713	88 184
Reparationer av installationer	0	4 125
Reparationer, VA/sanitet	131 314	60 859
Reparationer, Värme	8 015	26 705
Reparationer el/tele	70 527	33 320
Reparationer hissar	99 448	61 557
Reparationer, TV/antennutrustning	0	3 658
Reparation av markytor	144 933	67 527
Reparation av garage	18 913	12 044
Reparationer, Ventilation	7 760	0
Reparationer av byggnader utvändigt	5 480	0
Reparation försäkringsärende	5 025	23 800
Reparation, övrigt	0	17 138
	560 255	480 292

Not 5 Planerat underhåll

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	200 163	0
Planerat UH Värme	0	90 688
Planerat UH av markytor	236 000	0
	436 163	90 688

Not 6 Driftskostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	445 844	305 044
El	796 541	590 786
Uppvärmning	343 468	224 399
Vatten	310 244	273 678
Sophämtning	142 703	115 055
Övrigt	339 648	415 587
	2 378 448	1 924 549

Not 7 Övriga kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Förvaltningsarvoden	137 684	132 355
Revisionsarvoden	19 250	14 000
Övriga externa kostnader	235 697	425 502
	392 631	571 857

Not 8 Medelantalet anställda

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

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	166 923	0
Revisionsarvode	20 000	0
Löner och andra ersättningar	10 000	1 897
	196 923	1 897
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	41 900	-15 559
	41 900	-15 559
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	238 823	-13 662

Under tidigare år har man kostnadsfört och periodiserat för mycket arvoden som gör att förra årets arvoden blir mindre. -15 559 kr avser kreditering från Fora AB

Not 10 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	45 583 425	44 821 196
Inköp	0	762 229
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 583 425	45 583 425
Ingående avskrivningar	-15 210 463	-14 410 227
Årets avskrivningar	-800 237	-800 236
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 010 700	-15 210 463
Ingående anskaffningsvärde mark	104 200	104 200
Bokfört värde mark	104 200	104 200
Utgående redovisat värde	29 676 925	30 477 162
Taxeringsvärden byggnader	52 451 000	52 451 000
Taxeringsvärden mark	25 331 000	25 331 000
	77 782 000	77 782 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

Inköp avser nya porttelefoner. Medlemmarna fick sina taggar 11 september. Aktivering sker i september 2023.

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	700 359
Inköp	1 050 000	274 345
Avdragen moms	0	-212 475
Aktivering av solceller till byggnader	0	-762 229
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 050 000	0
Utgående redovisat värde	1 050 000	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 13 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	697 918	130 172
Övriga fordringar	0	3 072
	697 918	133 244

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	32 721	2 890
Övr förutb kostn, uppl int	88 560	91 205
	121 281	94 095

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2023-08-31	2022-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	3 000 000	2 000 000
Egen BR, kortfristigt bruk	10 500	10 500
	3 010 500	2 010 500

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	26 558 000	26 558 000
	26 558 000	26 558 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
SBAB	0,91	2022-12-06	0	3 869 785
SEB	0,5	2023-03-08	0	4 060 000
SEB	0,69	2024-03-28	11 690 465	12 090 465
SEB	0,97	2023-01-28	0	1 850 000
SBAB	3,95	2026-03-17	9 579 785	0
			21 270 250	21 870 250

Not 18 Skulder till kreditinstitut

11 770 465kr 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 600 000 kr. Beräknad skuld om 5 år 18 870 250 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	11 770 465	10 179 785
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	9 499 785	11 690 465
	21 270 250	21 870 250

Not 19 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Lagstadgade sociala avgifter	0	0
Övrigt	1 080	1 200
	1 080	1 200

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	48 114	25 371
Övriga upplupna kostnader	292 760	285 094
Förutbetalda hyror och avgifter	419 751	424 635
	760 625	735 100

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

Malmö 2024-02-01

Christer Bauer
Ordförande

Irene Blomqvist

Bengt Skånhamre

Magnus Engvall

Mats Rydén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-02-02

Afrodita Cristea
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB

Ingrid Dahlqvist
Av föreningen vald revisor

Adisa Kukuljac
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skölden i Malmö, org.nr. 746000-5700

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

De föreningsvalda revisorerans ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Skölden i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2022 - 31/08/2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Malmö 2024-02-02

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingrid Dahlqvist
Av föreningen vald revisor

Adisa Kukuljac
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.