ÅRSREDOVISNING

1/9 2020 – 31/8 2021

HSB BRF SKÖLDEN I MALMÖ

HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Skölden i Malmö kallas härmed till föreningsstämma.

Frågor som begärts behandlas vid en stämma enligt tidigare ingiven begäran om extrastämma från en tiondel av föreningens medlemmar, behandlas under punkterna 17, 20 och 22 i dagordningen. Ledamöter i styrelsen med fortsatt mandattid ställer mot bakgrund av begäran om extrastämma frivilligt sina platser till förfogande.

Tid: måndagen den 28 februari 2022, klockan 18:30
Plats: Kirsebergs fritids- och kulturhus (bredvid biblioteket), Kronetorpsgatan 1

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämmoordförande
3. anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter
17. val av styrelseledamöter (samtliga ledamöter i styrelsen är föremål för val)
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisor/er och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
    - Motion nr 1, Angående värmen i våra badrum.
25. föreningsstämmans avslutande

Det är viktigt att så många medlemmar som möjligt går på föreningsstämman och använder sin rösträtt för att besluten ska bli representativa för föreningens medlemmar.

VÄLKOMNA!
Styrelsen, HSB Brf Skölden i Malmö

Årsredovisning

för

HSB Brf Skölden i Malmö

746000-5700

Räkenskapsåret

2020-09-01 - 2021-08-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Skölden i Malmö

Org nr 746000-5700

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-09-01 - 2021-08-31

föreningens **64:e** verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020/2021

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 Ryggen18 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
- Avloppsledningsrätt 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 2st bostadshus och 9st 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

2017 tillkom 4st nya bostadsrättslägenheter då styrelsen slutförde arbete med att omvandlade en stor hyreslokal som vi hade svårigheter med att hyra ut.

2021 tillkom 1st nya bostadsrättslägenheter då styrelsen slutförde arbete med att omvandlade en hyreslokal som vi hade svårigheter med att hyra ut.

Lokaler, hyresrätt	6st
Förråd	7st
Garageplatser bil	23st
Garageplatser MC	3st
Parkeringsplatser	28st
Total lägenhetsyta	5 517,5 kvm (5412 kvm)
Total lokalyta	1 074 kvm (1240 kvm)
Total garageyta	844 kvm
Total förrådyta	155 kvm
Lägenheternas medelyta	55,18 kvm

FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma **hölls den 24 februari 2021** i Brf Sköldens styrelsekontor på Sperlingsgatan 10 genom poströstning pga. covid-19.

Vid stämman närvarade 48 röst-berättigade medlemmar genom poströstning.

EXTRA FÖRENINGSSTÄMMA/VÄSENTLIGA BESLUT UNDER ÅRET

Extra stämma hölls den 4 november 2020 pga. fyllnadsval av ledamöter pga. flytt och avhopp.

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

2020/2021

Ordförande	Admir Begovic (vald på 2 år 2019)
Ledamot	Ove Glenberg (vald till 2021)
Ledamot	Lennart Söderberg (vald till 2022)
Ledamot	Beate-Sophie Rapaport (vald till 2022)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Beate-Sophie Rapaport och Lennart Söderberg.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Resultatet från poströstningen ledde till att man var tvungen att skjuta fram en del beslut till en fysisk stämma med osäkert datum när det kan genomföras pga. covid-19.

FIRMATECKNARE TVÅ I FÖRENINGEN

Admir Begovic, Ove Glenberg och Beate-Sophie Rapaport

REVISORER

Valda av föreningsstämma Kent Moström och Sanela Kalajdzic samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

VALBEREDNING

Valda av föreningsstämma Johan Larsson och Eva Grahn

REPRESENTANTER I HSB MALMÖ FULLMÄKTIGE

Admir Begovic utsågs till fullmäktig till HSB Malmö samt Beate-Sophie Rapaport utsågs till suppleant.

VICEVÄRD/VAKTMÄSTARE

SBC - Sveriges Bostadsrättscentrum och Lennart Söderberg

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKNESKAPSÅRET

Styrelsen tog ett "Per capslum" att montera solpaneler på fastighetens tak. Man antog anbud från Svea Solar. Orsaken till att det var "Per capslum" beslut är för att det finns en möjlighet för föreningen att få 20% solcellsbidrag. Solanläggningen med 219 solpaneler blev klar vid årsskiftet 2020/2021 och driftsattes januari 2021. Man räknar med att anläggningen kommer producera ca 80.065 kW per år.

Styrelsen har ansökt om bidrag i juni 2020 och efter mer än 12 månaders väntetid fick vi vår ansökan om solcellsbidrag beviljad. Dock så hade man justerat stödbeloppet till 10% istället för 20% pga. att förordningen SFS (2009:689) ändrades den 15 januari 2021. Vilket innebär att fr.o.m. det dagen kan solcellsbidraget uppgå till högst 10%. Styrelsen har agerat starkt mot detta och överklagat. Styrelsen anser sig orättvist behandlade och menar på att vi har rätt till 20% med följande motiveringar: 1. Ansökan skickas in i juni 2020 och då gällde 20% i solcellsbidrag. 2. Ansökan ska behandlas inom 6 mån högst, vilken det inte gjort och då har den nya lagändringen från 20% till 10% i bidrag hunnit ändras. 3. Vi får beslut först efter 12 månader och inte efter 6 månader som man lovat, hade vi fått beslut inom 6 månader så hade föreningen erhållit 20%. Överklagan är inskickad till Länsstyrelsen i Skåne.

Återbetalningstid med bidrag beräknas till ca 7år. Solanläggningen kommer att generera en stor besparing till föreningen vilket möjliggör att vi kan behålla våra redan låga avgifter som varit oförändrade sedan 2009 dvs. för 12:e året i rad.

Bild på solpaneler

Bild på dashboard från solanläggningen

Föreningen införde gemensam el enligt medlemmarnas önskemål, detta blev klart vid månadsskiftet mars/april 2021. Tidigare hade varje lägenhet ett eget el abonnemang och betalade avgifter till nätleverantören och elleverantören både för elnätsabonnemang, elöverföring, energiskatt, årsavgift och fasta avgifter för abonnemanget. Med gemensam el kopplas alla lägenheterna och hyreslokaler istället via ett el abonnemang via föreningen. Detta betyder att de enda fasta avgifterna mot elbolagen blir för föreningens abonnemang. **104 abonnemang blev istället bara ett.**

Den stora fördelen är lägre utgifter för medlemmarna eftersom många fasta kostnaderna försvinner och det blir lägre när man har ett el abonnemang istället för att alla betalar för ett eget el abonnemang. Läs mer om gemensam el på föreningens hemsida www.brfskolden.se

Föreningen har fortsatt med att gå igenom hela värmeanläggningen för att säkerställa driften. Detta är nu gjort och hela värmeanläggningen är up-to-date med den senaste tekniken samt uppdateringen, vilket känns helt fantastiskt. Nu kan vi se fram emot en lång och ljus framtid med fortsatt många år av stora besparingar. Vi förväntar oss att investeringen kommer att vara återbetald inom loppet av några år om värmepumparna fortsätter leverera i denna takt efter genomgången.

Föreningens VVC – varm vattencirkulations returtemperatur har blivit mycket bättre men fortfarande inte tillfredställande, det är nu marginell temperaturskillnad mot vad som skickas ut till fastigheten och vad som kommer tillbaka. Normal temperaturskillnad är runt 4-6 grader. Det visade sig att ett av problemen var att handdukstorkar var tillkopplade på VVC då över 30% av handdukstorkar var igensatta och hade ingen vattencirkulation. Samtliga handdukstorkar i fastigheten är nu bortkopplade.

Sen upptäckte man även att flera duschblandare där termostaten slutat fungera och stod helt öppen och släppte över kallvatten till varmvattensidan. Detta gjorde att kall- och varmvatten blandades och vi tappade temperatur på returen, dock så finns det en hel del medlemmar kvar som inte har bytt sina duschblandare. **Vi uppmanar samtliga medlemmar som vet att det har termostatblandare i duschen att byta ut den, då det finns risk för att detta blir kostsamt för föreningen då vi får för stor temperatur skillnad på VVC:n.** Det man ska ha i åtanke är att det inte rekommenderas att man har duschblandare med termostat i fastigheter med många lägenheter. Detta pga. att efter ett tag går termostaten sönder och då blandas kall och varmvatten vilket i sin tur leder till att vattentemperaturen sjunker.

Regeringen beslutade den 1 november 2019 om att införa regler för individuell mätning och debitering (IMD) av värme och vatten på lägenhetsnivå i flerbostadshus. Det innebär att bostadsrättsföreningar i flerbostadshus med sämst energiprestanda kan behöva införa individuell mätning och debitering av värme och varmvatten – eller renovera för att bli mer energieffektiva. Kravet gäller från 1 juli 2021. Ändringarna införs i förordningen (2014:348) om energimätning i byggnader och träder i kraft redan den 1 december 2019. Kravet på att ha installerat IMD för berörda flerbostadshus träder i kraft den 1 juli 2021.

Tack vara styrelsens proaktiva och aktiva arbete har fastigheten en väl genomtänkt lösning för att minimera energiåtgången för uppvärmning och varmvatten. Vår fastighets energianvändning är idag på samma nivå som en nybyggnadfastighet tack vara styrelsens aktiva arbete. Detta är ett kvitto på det långsiktiga men även kontinuerliga arbete som styrelsen lägger ner för att få ner fastighets energiförbrukning, miljöbelastning och som genererar föreningen ekonomiska besparingar som sen kommer medlemmarna till nytta.

Som vi brukar säga "Stolta men inte nöjda". Styrelsen har tagit in offerter under 2020 och beslutade på styrelsemötet 2020-11-26 att införa individuell mätning av varm-och kall vatten. Men pga. covid-19 och andra viktigare projekt har man skjutit på införandet av detta då det finns möjligheter till undantaget från dessa IMD-krav och det är:

1. System för IMD av värme behöver inte installeras om andra konkreta, planerade energieffektiviserande åtgärder kommer att medföra lägre primärenergital än de gränsvärden som anges

Detta innebär att vi klarar oss då vår fastighets energianvändning är idag på samma nivå som en nybyggnadfastighet. Men detta tänker styrelsen inte kompromissa med utan man tänker fullfölja implementeringen av individuell mätning av varm-och kall vatten under 2022.

UNDERHÅLL

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Genomfört omfattande utredning av VVC och värme i fastigheten inför injustering
- Fortsatt med förbättringar av BASTEC styrsystemet för sol- och värmeanläggningen
- Renoverat tvättstuga 1 på Sperlingsgatan
- Renoverat betongplattan vid 27G cykelförrådsingång
- Asfalterat utanför 27G cykelförrådsingång
- Målat golvet och väggarna i fjärrvärmecentralen samt underhållscentralen
- Samtliga huvudentréers vindskivor har målats, hängrännor rensats och takpannor tvättats
- Samtliga kantstenar och markisten har tvättats

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2021-08-23. Vid besiktningen framkom att:

- Båda innergårdar behöver göras vid och fräschas upp anbud kommer tas in.
- Plan på att åtgärda tvättstuga 4 samt grovtvättstugan.
- Trappuppgångar behöver renoveras och fräschas upp för att höja trivsel.
- Fasaden är i behov av "viss" omfogning då cementfogarna mellan tegelstenarna behöver förnyas.
- Puts som släppt på vissa ställen:
    - 10B, puts släppt vid ingången till trappan.
    - Sperlingsgatan på hörnan av fastigheten hörnan mot parkeringen släppt.
    - VM-förråd, puts släppt.
    - 27E, ovanför köksfönstret lgh 30.
- Vitputsade fasadytor bör tvättas eller ommålas.
- 27G, ventilation + anslutning till skyddsrum ska göras vid.
- 27A, Trapphuset farstu har släppt i anslutningen och behöver åtgärdas.
- 10A, källartrappan utanför styrelserum ska renoveras.
- Grinden mellan oss och grannfastigheten (Finja Fastigheten) ska bytas/ersättas.
- Ventilationstrumman på innergården fästet som håller trumman är rostig ovanför lokal 4101 samt 4111
- Horisontella huvudstammen för avloppen under bottenplattan i källaren har behov av åtgärd inom 1–3 år.
- Stålstaketen vid källargångar, garagenerfart samt runt innergården ska ommålas.
- Skydd över samtliga elskåp i fastigheten bör monteras nya.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Injustering + ombyggnad av VVC och värmesystem
- Behov av renovering av trappuppgångarna
- Installation av kameraövervakning
- Installation av nytt tagg- och passersystem
- Installation av digitala anslagstavlor
- Installation av staket/stängsel samt grindar runt fastigheten
- Behov av renovering av tvättstuga 4 samt grovtvättstugan
- Nya tvättmaskiner införskaffas vid behov
- Behov av fasadförbättringar
- Behov av uppgradering av belysning
- Behov av att se över huvudstammarna
- Branddörren i garaget ska åtgärdas och funktionen säkerställas
- Tilläggsisolering av taket i fastigheten för att bibehålla värmen i fastigheten

EKONOMI

Föreningen har en mycket god ekonomi, tack vare våra smarta och effektiva investeringar i fastigheten så som ny sol anläggning, IMD av gemensam el, grundvattenvärmeanläggning med solpaneler samt ny fjärrvärmecentral och grundvattenväxlare ger oss en besparing på nästan 70-75% per år. Men till största del beror detta på styrelsens återhållsamhet med utgifter samt noggrann planering och prioritering av de olika projekten och kostnadsfördelning.

Omförhandlingen av våra lån har frigjort en hel del kapital som gör att föreningen kan amortera mer på sina lån och investera i nya smarta och kostnadseffektiva projekt. Vi ser över våra avtal varje år och utmanar leverantörerna genom att inte binda upp föreningen med långa avtal och har förhandlingar varje år. **Detta gör att det även finns utrymme till att sänka avgifterna i framtiden.**

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit vissa av lånen på olika bindningstider och vissa har vi rörliga.
Styrelsen har en aktiv långsiktig ekonomisk planering och huvuddelen av planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och ska inte påverka medlemmarnas avgifter.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22.570.250 SEK vilket är en ökning med 1.350.000 SEK jämfört med föregående år. Under året har föreningen tagit upp ett nytt lån på 2.000.000 kr men samtidigt amorterat 650.000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 35 år. En lämplig amorteringstakt är 30-40 år, vilket innebär att föreningen ligger väldigt bra till och betalar en rimlig summa på sitt lån.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 757 kr/m² bostadslägenhetsyta vilket är ytterligare minskning med 3 kr/m² jämfört med tidigare år.

Därav för år 2022 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att behålla årsavgifterna så som dem är. Årsavgifterna har inte förändrats sedan 2009 och styrelsen planerar inte med några höjningar utan avser att fortsätta sänka driftskostnaderna som man arbetat med sedan 2009.

Mest korrekt och rättvisande är att räkna föreningens **skuld per kvadratmeteryta** (totalyta). Brukar kallas **belåning**, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Föreningens skuld per bokslutsdagen 2021.08.31 var 22.570.250 SEK och totala kvadratmeter ytan är **7 591 kvm** vilket ger ett värde på 2.973 kr/kvm.
*Tumregel: **Under 5 000 kr/kvm = bra, över 10 000 kr/kvm = inte bra.***

Vi kan också jämföra föreningens skulder med den totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Föreningens skuld 22.570.250 SEK dividerat med omsättningen 5.196.497 SEK vilket ger ett värde på 4,34!
*Tumregeln blir i all sin enkelhet: **Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 20 = mycket illa!***

KOMMENTARER TILL ÅRETS RESULTAT

Styrelsen fortsätter som alltid att arbeta med att ständigt sänka föreningens driftkostnader och inte höja avgifterna. Tack vara föreningens låga månadsavgift och goda ekonomi bibehåller vi lägenheternas värde. **Det såldes en 3:a i föreningen i juli 2021 för 2.150.000:-** vilket är nytt rekord i området med omnejd. Det bara visar att styrelsens arbete har gett resultat och ger miljoner i avkastning till medlemmar. Samtidigt ser vi till att förvalta och utveckla fastigheten och följa vår underhållsplan som styrelsen går noga igenom i detalj varje år.

Målsättningen är att medlemmarnas kapital i lägenheterna ska öka vilket vi bevisat gång på gång. Styrelsen är väl medvetna om att det är allas gemensamma ekonomi samt pengar det handlar om. Vår långsiktiga strategi som kan utläsas från ovan beskrivna investeringar samt förändringar förväntas ge föreningen en bra ekonomi även i framtiden.
Styrelsen vill tacka alla medlemmar som tänker på vår gemensamma ekonomi men även på vår miljö. Alla ni som sorterar matavfall och sopor rätt samt använder lagom mängd vatten, men även värme genom att stänga av värmeelementet när man öppnar fönster för vädring etc. bidrar till besparingar för föreningen. Detta gör att vi kan hålla sopavfall-, vatten-, och energikostnader nere och kan på så sätt bibehålla men även har förutsättningar att sänka avgifterna i framtiden. Men det är upp till er kära medlemmar.

Glöm aldrig att **TILLSAMMANS ÄR VI STARKAST!**

FÖRVÄNTAT FRAMTIDA UTVECKLING

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Nuvarande styrelse planerar att hålla avgifterna oförändrade då vi redan idag har arbetat fram och ska implementera ytterligare besparingar på driftkostnaderna som ligger i planeringsfasen.

Föreningens framtid ser otroligt bra ut de närmaste åren. Vår fastighet är i väldigt gott skick i förhållande till sin ålder. Genomförda, pågående och beslutade underhållsarbeten innebär rejält lyft för hela föreningen beträffande miljö, trygghet, ekonomi, värdestegring och trivsel.

Införande av solpaneler, individuell mätning och debitering (IMD) av el samt planer på att inför även för varm- och kallvatten ger medlemmarna möjlighet att själva styra eller påverka sina kostnader. IMD medför samtidigt en ökad rättvisa mellan medlemmarna. Detta bidrar till att öka värdet av föreningens lägenheter ännu mer.

Styrelsen fortsätter att arbeta aktivt för att så långt det är möjligt hålla avgifterna oförändrade utan att äventyra föreningens ekonomi eller underhållsbehov.
Styrelsen har som mål att bibehålla den höga amorteringstakten på våra lån som vi har haft dem senaste 11 åren. Dock så finns det en risk i omvärldens ekonomi som kan påverka ränteläget och den planerade amorteringstakt.

MEDLEMSINFORMATION & LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Föreningens läge nära centrum, de låga månadsavgifterna, goda ekonomi samt innovativa lösningar gör våra bostäder allt mer attraktiva för många målgrupper. Som tidigare nämnts har prisutvecklingen för våra bostäder ökat stadigt för varje år. Den fortsatta magiska utvecklingen samt styrelsens planerar på att genomföra de planerade projekten kommer ge ännu mer positiv effekt som kommer göra vår bostadsrättsförening ännu mer attraktiv.

I diagrammet ovan visas prisutveckling för våra bostadsrättslägenheter under de senaste 10 verksamhetsåren

Styrelsens målmedvetna arbete med underhåll, utveckling, trygghet, hållbarhet och skötsel har bidragit till värdeökning av våra lägenheter som går att utläsas i ovan diagram. Styrelsen kommer att fortsätta arbeta aktivt för en god boendemiljö som motsvarar de hållbarhetskrav som man kan ställa på ett modernt, trivsamt och tryggt bostadsboende.

I jämförelse med förgående verksamhetsår har antalet lägenhetsöverlåtelser, som fastställts av styrelsen, **minskat** från 15st till 6st överlåtelse. (Överlåtelse i form av gåva, arv eller bodelning är inte medräknade). De 6st överlåtelserna motsvarar 6% av föreningens 100 lägenheter vilket tyder på att medlemmarna trivs i föreningen. Vid årets utgång hade föreningen **119** medlemmar.

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

Vid överlåtelserna var köpeskillingen i genomsnitt **26 054** kr per kvadratmeter. Genomsnittspriserna för våra bostadsrätter har under det gångna verksamhetsåret därmed ökat med otroliga **5 717** kr per kvadratmeter jämfört med genomsnittspriset **20 337** kr per kvadratmeter under förra verksamhetsåret. Denna ökning motsvarar otroliga **22** procent.

Vi noterar också att genomsnittspriset per såld lägenhet är **1 505 000** kr, som är en rejäl ökning med **358 600** kr jämfört med förgående års genomsnittspris på **1 146 400** kr. Genomsnittspriset per såld lägenhet har därmed ökat kraftigt med **24** procent. Priserna för olika lägenheter varierar naturligtvis beroende på lägenheternas storlek och standard.

STYRELSENS SLUTORD

När det nu är dags att lägga 2020/2021 års verksamhet till handlingar så kan vi konstatera att detta var ett år som inte liknar något annat år vi upplevt tidigare i vår förening. Året som gått har varit ett extraordinärt år för föreningen pga. pandemin. Planerat fysiskt årsmöten fick ersättas med poströstning, investeringar och andra aktiviteter har fått ställas in eller planeras om. Styrelsen har trots den rådande pandemin arbetat ihärdigt och hållit styrelsemöte digitalt och bevakat Folkhälsomyndighetens rapporter, bevakat vad som hänt i kommunen, haft kontakt med medlemmar på ett eller annat sätt.

Men trots pandemin har vi klarat oss otroligt bra och vi i styrelsen märkte redan att det började ljusna till under sommaren och hösten 2021 efter all turbulens som varit. Det var då de flesta medlemmar börjat inse att styrelsen gör sitt yttersta och verkligen gjort allt för att främja föreningens och medlemmarnas ekonomiska intressen. Det kom in mycket feedback från medlemmarna där man tackade styrelsen för ett fantastiskt bra arbete under rådande covid-19 pandemi och det tackar vi i styrelsen för. Styrelsens arbete har gynnat medlemmarna samt föreningens ekonomi genom att våra medel används på rätt sätt. **Det kan vi se på resultat som presenteras i denna årsredovisning.**

Brf Sköldens är en förening med ständiga förbättringar och med öppenhet. Styrelsen vill tacka samtliga medlemmar för det gångna året och vi förblir en förening med ständiga förbättringar, öppenhet, nyfikenhet och högt i tak.

Nu går vi igen mot ännu en gemensam och spännande framtid med nya projekt, innovationer och investeringar för att främja föreningens ekonomi. Vi har gjort stora förändringar och effektiviseringar dem senaste åren för att minska föreningens kostnader och förbättra lönsamheten. Men framför allt för att främja och förvalta föreningens långsiktiga framtidsplaner och vi stannar inte där, idag står vi stabilt och starkare än någonsin.

Vi är stolta men inte nöjda och vi kommer kontinuerligt att söka efter nya lösningar, investeringar, förbättringar och effektiviseringar för att ännu mer förbättra föreningens och era medlemmars investering och minska kostnaderna men även miljöpåverkan.

Vad som är viktigt är att vi **tillsammans gör varandra bättre** genom att vi alla tar ansvar, vi arbetar med och inte mot varandra för vi sitter alla i samma båt och vi ska tillsammans ta hand om vår fina förening. Att vi hjälper till att bli bättre och tydligare på att informera varandra om vilka aktiviteter och projekt det finns i föreningen. Styrelsen lägger ut information på anslagstavlor men allt finns även på föreningens hemsida. På hemsidan kommer det alltid finns aktuell information om vad som händer i föreningen.
Vi i styrelsen vill uppmuntra alla medlemmar i föreningen att regelbundet gå in på föreningens hemsida www.brfskolden.se samt registrera sig för att kunna läsa låsta artiklar samt hämta information, läsa de senaste nyheterna samt uppdatera er kring vad som händer i föreningen.
Glöm inte att prenumerera på vårt nyhetsbrev, för att får information direkt i er mail när nyheter läggs ut på hemsidan.

För att lyckas nå ut med vårt budskap till er medlemmar i Brf Sköldens har vi försökt skicka ut information eller lagt upp det på hemsidan eller på anslagstavlan i trappuppgångar.
Med ett annorlunda år bakom oss, hoppas vi att 2022 blir ett på alla sätt bättre år då vi kan komma tillbaka till ett normalt fungerande samhälle utan restriktioner.

Då har vi kommit till slutet och styrelsen vill ännu en gång tacka föreningens medlemmar för det förtroende och det goda samarbetet under verksamhetsåret som visats oss att leda Brf Sköldens mot nya höjder. Brf Sköldens är en förening med lång historia, mycket samlad kunskap och med innovativa lösningar. **Glöm aldrig bort att framgång är lagsport och ni är en del i Brf Sköldens framgång..NU KÖR VI!**

Flerårsöversikt (Tkr)	**2020/21**	**2019/20**	**2018/19**	**2017/18**	**2016/17**
Nettoomsättning	5 209	5 169	4 816	4 659	4 910
Rörelsens kostnader	-4 266	-4 936	-3 789	-3 662	-4 918
Finansiella poster, netto	-132	-132	-197	-340	-324
Årets resultat	802	102	829	657	-332
Likvida medel & fin placeringar	3 953	1 886	1 697	2 514	2 237
Skulder till kreditinstitut	22 570	21 220	21 775	22 445	22 960
Fond för yttre underhåll	3 709	3 531	3 701	3 198	3 051
Balansomslutning	35 560	33 128	33 687	33 386	33 064
Fastigheters taxeringsvärde	70 893	70 893	70 893	50 623	50 266
Soliditet (%)	33	33	32	30	29
Räntekostnad kr/kvm	28	26	38	64	61
Låneskuld kr/kvm	4 091	3 921	4 024	4 147	4 242
Avgift kr/kvm	757	760	760	760	747

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	143 980	1 220 860	3 530 613	5 915 950	101 593	**10 912 996**
Avsättning år 2020/21 yttre fond			439 000	-439 000		**0**
Ianspråktagande 2020/21 yttre fond			-260 822	260 822		**0**
Disposition av föregående års resultat:				101 593	-101 593	**0**
Årets resultat					801 929	**801 929**
Belopp vid årets utgång	**143 980**	**1 220 860**	**3 708 791**	**5 839 365**	**801 929**	**11 714 925**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 839 364
årets vinst	801 929
	6 641 293
disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 641 293
	6 641 293

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

Resultaträkning

	Not	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 833 289	4 800 268
Övriga intäkter	3	366 778	368 922
		5 200 067	**5 169 190**
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-444 620	-644 214
Planerat underhåll	5	-260 822	-636 111
Fastighetsavgift/skatt		-183 468	-184 480
Driftskostnader	6	-1 727 006	-1 566 670
Övriga kostnader	7	-312 844	-355 086
Personalkostnader	8, 9	-567 366	-809 509
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-769 747	-739 869
		-4 266 073	**-4 935 939**
Rörelseresultat		**933 994**	**233 251**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 884	9 593
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 949	-141 251
		-132 065	**-131 658**
Årets resultat		**801 929**	**101 593**

Balansräkning

	Not	2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	10	30 515 169	30 986 115
Pågående nyanläggningar	11	700 359	0
		31 215 528	**30 986 115**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	700
		500	**700**
Summa anläggningstillgångar		**31 216 028**	**30 986 815**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		177 467	87 439
Avgifts- och hyresfordringar		1	15 026
Avräkningskonto HSB Malmö		1 952 865	885 708
Övriga fordringar	13	133 027	69 967
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	69 882	72 285
		2 333 242	**1 130 425**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	2 010 500	1 010 500
		2 010 500	**1 010 500**
Summa omsättningstillgångar		**4 343 742**	**2 140 925**
SUMMA TILLGÅNGAR		**35 559 770**	**33 127 740**

Balansräkning

	Not	2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		143 980	143 980
Upplåtelseavgifter		1 220 860	1 220 860
Fond för yttre underhåll		3 708 791	3 530 613
		5 073 631	**4 895 453**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		5 839 364	5 915 950
Årets resultat		801 929	101 593
		6 641 293	**6 017 543**
Summa eget kapital		**11 714 924**	**10 912 996**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	15 960 250	20 620 250
Summa långfristiga skulder		**15 960 250**	**20 620 250**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	6 610 000	600 000
Leverantörsskulder		226 486	90 012
Aktuella skatteskulder		17 658	28 619
Övriga skulder	19	13 136	17 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 017 316	858 366
Summa kortfristiga skulder		**7 884 596**	**1 594 494**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**35 559 770**	**33 127 740**

Kassaflödesanalys

	Not	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		801 929	101 593
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		769 747	739 869
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**1 571 676**	**841 462**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		11 186	7 957
Förändring av kortfristiga skulder		133 256	-118 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 716 118**	**730 911**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-999 160	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		200	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-998 960**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Ökning eget kapital		0	2 205
Upptagna lån		2 000 000	0
Amortering av lån		-650 000	-555 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 350 000**	**-552 795**
Årets kassaflöde		**2 067 158**	**178 116**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 885 708	1 707 592
Likvida medel vid årets slut		**3 952 866**	**1 885 708**

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 2020/2021.

Byggnader
Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 59 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 1,7 %.

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.

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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Årsavgifter bostäder	4 179 276	4 179 994
Hyresintäkter	654 013	620 274
	4 833 289	**4 800 268**

Not 3 Övriga intäkter

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Övriga intäkter	366 778	368 922
	366 778	**368 922**

210 000 kr av övriga intäkter avser utdebitering av investeringskostnaden för installation av EMD mätning av el. Avgifterna debiteras ut under perioden juli- oktober 2021 varför intäkter även kommer påverka nästkommande års intäkter.

Not 4 Reparationer

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Material i löpande underhåll	22 970	60 297
Löpande underhåll av bostäder	5 633	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	11 760	22 194
Löpande underhåll tvättutrustning	15 149	9 359
Löpande underhåll av installationer	48 086	26 334
Löpande underhåll Va/sanitet	39 463	2 411
Löpande underhåll värme	77 099	198 000
Löpande underhåll ventilation	0	67 500
Löpande underhåll el	69 037	7 940
Löpande underhåll av tele/TV/passagesystem	5 272	0
Löpande underhåll av hissar	46 222	29 551
Löpande underhåll av markytor	88 505	0
Löpande underhåll av garage och p-platser	1 799	0
Försäkringsskador	13 625	220 629
	444 620	**644 215**

Not 5 Planerat underhåll

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	159 375	182 524
Periodiskt underhåll tvättstrustning	39 480	38 681
Periodiskt underhåll installationer	0	34 988
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	10 738	219 976
Periodiskt underhåll värme	0	104 192
Periodiskt underhåll ventilation	0	42 750
Peiodiskt underhåll el	51 229	0
Periodiskt underhåll garage och p-platser	0	13 000
	260 822	**636 111**

Not 6 Driftskostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	333 579	0
El	575 271	409 720
Uppvärmning	183 846	517 166
Vatten	264 645	278 949
Sophämtning	88 978	96 631
Övrigt	280 686	264 204
	1 727 005	**1 566 670**

Orsaken till att uppvärmningskostnaderna har minskat med 333 320 kr jämfört med fg år beror på att grundvattenvärmen fungerat som det ska under året. Detta är även orsaken till att kostnaden för elen ökat med 165 551 kr jämfört med fg år.

Not 7 Övriga kostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Förvaltningsarvoden	131 233	135 827
Revisionsarvoden	11 125	9 887
Övriga externa kostnader	170 486	209 372
	312 844	**355 086**

/M

Not 8 Medelantalet anställda

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Medelantalet anställda	0	1

Föreningens fastighetsskötare sades upp under året och fastighetsskötseln köps numera in från SBC.

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	271 034	267 200
Revisionsarvode	20 000	20 000
Löner och andra ersättningar	20 000	10 000
Löner anställda	115 468	327 537
	426 502	**624 737**
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	140 865	184 772
	140 865	**184 772**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**567 367**	**809 589**

Not 10 Byggnader och mark

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	44 522 395	44 522 395
Inköp	298 801	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**44 821 196**	**44 522 395**
Ingående avskrivningar	-13 640 480	-12 900 611
Årets avskrivningar	-769 747	-739 869
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-14 410 227**	**-13 640 480**
Ingående anskaffningsvärde mark	104 200	104 200
Bokfört värde mark	**104 200**	**104 200**
Utgående redovisat värde	**30 515 169**	**30 986 115**
Taxeringsvärden byggnader	44 962 000	44 962 000
Taxeringsvärden mark	25 931 000	25 931 000
	70 893 000	**70 893 000**
Bokfört värde byggnader	30 410 969	30 881 915
Bokfört värde mark	104 200	104 200
	30 515 169	**30 986 115**

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2021-08-31	2020-08-31
Inköp	700 359	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**700 359**	**0**
Utgående redovisat värde	**700 359**	**0**

Pågående nyanläggning avser installation av solcellsanläggning. Solcellsanläggning är i drift men det pågår en tvist mellan föreningen och entreprenören. Beräknad slutkostnad för anläggningen uppgår till 847 251 kr.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-08-31	2020-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	0	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**500**	**700**
Utgående redovisat värde	**500**	**700**

Not 13 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	62 557	69 967
Övriga fordringar	70 470	0
	133 027	**69 967**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntеintäkter	3 175	1 475
Övr förutb kostn, uppl int	66 707	70 810
	69 882	**72 285**

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2021-08-31	2020-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	2 000 000	1 000 000
Egen BR, kortfristigt bruk	10 500	10 500
	2 010 500	**1 010 500**

AS

Not 16 Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
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.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-08-31	Lånebelopp 2020-08-31
SBAB	0,91	2022-12-06	3 949 785	4 029 785
SEB	0,65	2022-03-28	4 180 000	4 300 000
SEB	0,69	2024-03-28	12 490 465	12 890 465
SEB	0,37	2022-01-28	1 950 000	0
			22 570 250	**21 220 250**

Not 18 Skulder till kreditinstitut

6 610 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.
Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 650 000 kr
Beräknad skuld om 5 år 19 320 250 kr.

	2021-08-31	2020-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	6 610 000	600 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	15 960 250	20 620 250
	22 570 250	**21 220 250**

Ae

Not 19 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Personalens källskatt	6 675	7 535
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	6 461	9 079
Övrigt	0	883
	13 136	**17 497**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader lån	26 893	26 647
Övriga upplupna kostnader	487 545	489 199
Förutbetalda hyror och avgifter	502 877	342 520
	1 017 315	**858 366**

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

Malmö 26/11-2021

Ove Glenberg

Leonart Söderberg

Beate-Sophie Rapaport

Vår revisionsberättelse har lämnats 02-12-2021

Alexandra Ono
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sonela Kalajdzic
Av föreningen vald revisor

Kent Mostrom
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Skolsten i Kiruna, org.nr. 746000-5720

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skolsten i Malmö för räkenskapsåret 2020-09-01-2021-08-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har följaktligen sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionell omdöme och har en professionell 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 använts 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt 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.

/se

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 Bellidam i Malmö för räkenskapsåret 2020-09-01–2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö den 5 / 12 - 2021

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Samela Abbasov
Av föreningen vald revisor

Kenth Mathiesen
Av föreningen vald revisor

Motioner och frågor inkomna till Sköldens årsstämma den 28 februari 2022.

Motioner

1. **Angående värme i badrum.**

När våra hus byggdes var det med radiatorer i våra badrum. 1993 byttes dessa ut mot handdukstorkare kopplade till VVC.

2020-05-06 fick vi information om att det fanns handukstorkar som inte fungerade tilfredsställande. Detta innebar en legionellarisk.

Styrelsen beslutade att ventiler/regulatorer sommsitter på handdukstorken skulle kontrolleras i alla lägenheter. Detta skulle göras med början 2020-06-01

På morgonen den 1/6 beslutade ordförande Admir Begovic och HSB ledamot Jörgen Magnusson om att handdukstorkarna skulle nedmonteras.
Lägenhetsinnehavarna som var hemma fick beskedet när hantverkarna kom på morgonen.
Övriga stod inför fullbordat faktum.

Många lägenheters badrum är nu utan värmekälla. Detta innebär stor risk för fuktskador och mögelangrepp.

Förslag till Beslut: Vi föreslår därför att stämman beslutar om att föreningen bekostar installation av värmekälla i lägenheternas badrum.

Christina Hipp/ Göran Svensson

Styrelsens svar: Styrelsen föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att undersöka hur detta kan åtgärdas och återkomma med förslag på lösningar och kostnader.

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetald kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlägga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

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.