



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Sandstenen i Lomma

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Sandstenen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 8 juni 2023 kl. 19.00. På stämman tas första beslutet om nya stadgar för bostadsrättsföreningen.

Lokal: Restaurangen Havsblick Centrumgatan 4 Lomma

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden 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 och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer 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. Inkomna motioner/övriga ärenden som styrelsen vill hänskjuta till stämman för beslut
 - Svar på utredningen av motionerna angående fönster och säkerhetsdörrar
25. Information om och första beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen (minst enkel majoritet krävs)
26. Föreningsstämmans avslutande

Klipp här.....

Efter stämman bjuds på enklare förtäring. Önskar du ta del av denna behöver vi din anmälan.

Vi kommer personer till föreningsstämman torsdagen den 8 juni 2023 kl. 19.00

Namn.....Lgh nr.....

Talongen lämnas till fastighetskontoret, Höjeågatan 255, eller mejlas till sandstenen@telia.com senast torsdagen den 1 juni 2023.

Styrelsen för HSB Brf Sandstenen i Lomma får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Föreningens 36:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

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 år 1986-1987 på fastigheterna Lomma 33:34 och 33:36 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Höjeågatan 1-103 samt 251, 259 och 263 i Lomma.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	38
3	47
4	16
Totalt:	101

Total lägenhetsyta 7 954 kvm

Total lokalyta 65 kvm.

Lägenheternas medelyta 78,8 kvm.

Total uthyrningsbar lokalyta 65 kvm (föreningslokalen och styrelserummet).

Finns 1 st hobbylokal.

Garage	65 st varav 6 med laddbox
Förråd	13 st
Parkeringsplatser	57 st varav 10 med laddbox
Gästparkeringar	4 st <i>1</i>

Sedan 2018 har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- 2018 Fasad- och takrenovering av hus B3 och B4
Trädgårdsanläggningar
Mötesplats med grill
Nytt styrsystem för värmen inklusive nya fläktar i höghusen
- 2019 Fasad- och takrenovering av hus B1, B2 och C
Byte av garageportar, hängrännor och stuprör
Plattsättning vid 251:an
- 2020 Hissbyte i höghusen. Ombyggnad av gården vid D-huset
- 2021 Installation av solceller och nya papptak på höghusen
Underhåll av A-husen
Ombyggnad framför Höjeågatan 251
- 2022 Färdigställt underhåll av A-husen
Installation av 16 laddboxar. Föreningen fick ett bidrag från Naturvårdsverket för investeringen.
Byte av ledarmaturer på lyktstolpar inom föreningen
Byte av porttelefoner i höghusen

Totalkostnad för perioden 2018 - 2022 är cirka 12 300 000 kr. Nya lån har togs 2021 på 1 250 000 kr till solceller och 3 300 000 kr till underhåll av A-husen. Inga nya lån har tagits under 2022.

Föreningsstämma


Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-06-02.
Närvarande av 38 personer varav 31 röstberättigade.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Claes Mikkelsen (vald på två år vid årsmötet 2022)
Vice ordförande	Christer Nilsson (vald på två år vid årsmötet 2021)
Sekreterare	Bengt Persson (vald på två år vid årsmötet 2021)
Vicevärd och studieorganisatör	Mona Sandqvist (vald på två år vid årsmötet 2021)
Ledamot	Jörgen Edahl (vald på två år vid årsmötet 2022)
Ledamot	Renata Krystyniak (vald på två år vid årsmötet 2022)
Utsedd av HSB	Björn Klefbohm
Ersättare	Per Ståhl (vald på två år vid årsmötet 2022)
Ersättare	Lena Sjöholm (vald på två år vid årsmötet 2022)
Ersättare	Erik Lundmark (vald på två år vid årsmötet 2021)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christer Nilsson, Bengt Persson, Mona Sandqvist och ersättare Erik Lundmark.
Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Arbetsgrupper 2022

Arbetsgrupp "bygg" Christer Nilsson, Mona Sandqvist, Claes Mikkelsen och Jörgen Edahl
Arbetsgrupp "laddstolpar" Claes Mikkelsen, Christer Nilsson, Bengt Persson och Sten Olsson
Arbetsgrupp "byte av ledbelysning i lyktstolparna" Claes Mikkelsen och Jörgen Edahl 

Firmatecknare två i förening

2022-06-02 konstituerade sig styrelsen enligt följande:
Claes Mikkelsen, Mona Sandqvist, Christer Nilsson och Bengt Persson.

Revisorer

Vid årsmötet 2022-06-02 valdes som ordinarie revisor Bengt Stehn, för en tid av 1 år och som ersättare Sofia Forsgren för en tid på 1 år, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Leif Jönsson (sammankallande), Martin Myrius och Jonny Lundblad.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ordinarie representant Claes Mikkelsen och ersättare Christer Nilsson.

Vicevärd

Mona Sandqvist

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen slutfört följande större underhållsåtgärder:
Underhåll av A-husen varav balkongerna i egen regi
Byte av ledarmaturer på lyktstolparna i föreningen

Stadgenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2022-09-26.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 848 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2,5 % och styrelsen beslutade att höja avgifterna från och med 2023-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 46 035 788 kr.


Under året har föreningen amorterat 714 472 kr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 64 år.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

En styrelseledamot (Sten Olsson) och en ersättare (Tommy Johansson) avgick vid årsstämman.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Höjningarna av energi- och räntekostnader kommer att bli en riskfaktor att ta hänsyn till vid kommande beslut av medlemsavgifter. 

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 110 medlemmar (110 föregående år).

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.

Styrelsen har under året behandlat 13 skrivelser och gett ut fyra infoblad.

Föreningen har startat Grannsamverkan samt haft utbildning i HLR och hemberedskap.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 261	7 180	7 018	7 019	6 713
Rörelsens kostnader	-6 200	-5 398	-6 464	-5 133	-7 011
Finansiella poster, netto	-415	-315	-355	-373	-504
Årets resultat	647	1 467	200	1 512	-802
Likvida medel & fin placeringar	4 910	4 786	1 846	2 449	3 560
Skulder till kreditinstitut	46 036	46 750	42 810	43 519	44 228
Fond för yttre underhåll	1 291	1 292	838	641	0
Balansomslutning	60 127	60 323	54 529	55 147	54 405
Fastigheternas taxeringsvärde	110 308	94 393	94 393	94 393	83 455
Soliditet %	19	17	16	13	13
Räntekostnad kr/kvm	53	40	45	48	65
Låneskuld kr/kvm	5 741	5 878	5 382	5 427	5 515
Avgift kr/kvm	848	848	828	828	807

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 380 996	1 291 669	4 381 628	1 466 855	10 521 148
Avsättning år 2022 yttre fond		461 000	-461 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-637 620	637 620		0
Disposition av föregående års resultat:			1 466 855	-1 466 855	0
Årets resultat				646 600	646 600
Belopp vid årets utgång	3 380 996	1 115 049	6 025 103	646 600	11 167 748

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 025 103
årets vinst	646 600
	6 671 703

disponeras så att	6 671 703
i ny räkning överföres	6 671 703

Styrelsens slutord

Här ska vara bra och tryggt att bo genom en bra balans mellan avgifter, service och underhåll. Det ska även vara bra för miljön vad gäller boende, energiförbrukning och avfallshantering.

Vi arbetar med underhållsplanen och har en policy för hantering av lån för att undvika plötsliga avgiftshöjningar.

De stora underhållsarbetena 2022 har varit färdigställande av A-husen, byte av armaturerna till led på lyktstolparna i området. Vi har även gjort investeringar i laddboxar.

Vad det gäller trivselskapande verksamhet har vi avsatt 10 000 kr. Förslag kan lämnas till styrelsen.

Styrelsen strävar efter en jämn könsfördelning i styrelsen.

Vi i styrelsen tar gärna emot förbättringsförslag från boende i vår förening. Förslag kan lämnas på fastighetskontoret eller per mail till sandstenen@telia.com.

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	6 896 238	6 893 798
Övriga intäkter	3	364 816	286 135
		7 261 054	7 179 933
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-153 021	-219 653
Planerat underhåll	5	-637 620	-46 331
Fastighetsavgift/skatt		-186 499	-183 289
Driftskostnader	6	-1 913 668	-2 052 495
Övriga kostnader	7	-326 124	-316 011
Personalkostnader	8	-1 006 194	-1 059 340
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 587 665	-1 520 846
Utrangering av materiella anläggningstillgångar		-388 731	0
		-6 199 522	-5 397 965
Rörelseresultat		1 061 532	1 781 968
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 336	5 614
Räntekostnader och liknande resultatposter		-428 268	-320 728
		-414 932	-315 114
Årets resultat		646 600	1 466 855

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	54 484 114	52 653 252
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	2 083 378
		54 484 114	54 736 630
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	1 492	1 492
		1 492	1 492
Summa anläggningstillgångar		54 485 606	54 738 122
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	8 487
Avräkningskonto HSB Malmö		2 407 269	4 283 028
Aktuella skattefordringar		186 660	188 885
Övriga fordringar	12	227 541	450 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	317 408	151 216
		3 138 878	5 082 050
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	2 500 000	500 000
		2 500 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>		2 375	3 165
Summa omsättningstillgångar		5 641 253	5 585 215
SUMMA TILLGÅNGAR		60 126 859	60 323 337

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 380 996	3 380 996
Fond för yttre underhåll	15	1 115 049	1 291 669
		4 496 045	4 672 665
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 025 103	4 381 629
Årets resultat		646 600	1 466 855
		6 671 703	5 848 484
Summa eget kapital		11 167 748	10 521 149
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	26 169 069	32 419 310
Summa långfristiga skulder		26 169 069	32 419 310
Kortfristiga skulder			
Fond för inre underhåll		1 403 152	1 320 110
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	19 866 719	14 330 950
Leverantörsskulder		411 761	594 738
Övriga skulder	19	112 490	219 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	995 920	918 028
Summa kortfristiga skulder		22 790 042	17 382 878
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 126 859	60 323 337

Kassaflödesanalys	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		646 600	1 466 855
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 976 396	1 520 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 622 996	2 987 701
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		67 413	-20 182
Förändring av kortfristiga skulder		-128 606	386 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 561 803	3 354 031
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 723 880	-4 354 435
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 723 880	-4 354 435
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	4 650 000
Amortering av lån		-714 472	-709 372
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-714 472	3 940 628
Årets kassaflöde		123 451	2 940 224
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 786 192	1 845 968
Likvida medel vid årets slut		4 909 643	4 786 192

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 85 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,2 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 44 528 484 kr (fg år 44 528 484 kr)

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod. //

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	6 748 548	6 748 548
Hysesintäkter	327 392	324 952
Avsättning till inre fond	-179 702	-179 702
	6 896 238	6 893 798

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Bredband	204 828	204 828
Överlåtelseavgift	4 832	4 760
Pantförskrivningsavgift	959	8 065
Försäljning egenproducerad el	83 309	0
Övriga intäkter	70 889	68 482
	364 817	286 135

Not 4 Reparationer

	2022	2021
Material i löpande underhåll	89 307	11 949
Reparationer av gemensamma utrymmen	3 274	0
Reparationer av installationer	2 688	3 519
Reparationer, VA/sanitet	11 860	12 886
Reparationer, bostäder	442	0
Reparationer el/tele	7 297	0
Reparationer, TV/antennutrustning	0	11 292
Reparation av markytor	4 122	32 105
Reparationer hissar	19 152	0
Reparationer av byggnader utvändigt	7 218	0
Reparation försäkringsärende	875	0
Reparation, övrigt	6 788	147 902
	153 023	219 653

Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Planerat UH VA/sanitet	75 750	0
Planerat UH Värme	0	32 179
Planerat UH el/tele	223 500	0
Planerat UH av byggnader utvändigt	175 705	9 250
Planerat UH TV/antennutrustning	150 400	0
Planerat UH övrigt	12 265	4 902
	637 620	46 331

Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	130 284	157 912
El	134 850	186 614
Uppvärmning	619 311	683 144
Vatten	521 361	532 827
Sophämtning	122 383	112 089
Fastighetsförsäkringar	113 558	108 099
Bevakningskostnader	58 905	54 420
Brandskydd	3 933	326
Bredband	209 083	217 063
	1 913 668	2 052 494

Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	185 015	176 766
Revisionsarvoden	10 944	10 043
Övriga kostnader	130 165	129 202
	326 124	316 011

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Män	2	2
	2	2
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	116 841	115 182
Löner och andra ersättningar	50 715	48 027
Löner och ersättningar	493 725	583 102
Uttagsskatt	159 371	191 337
Lönekostnader som är överfört till periodiskt underhåll/pågående byggnation	-26 400	-82 500
	794 252	855 148
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	211 454	204 191
Övriga gemensamma kostnader	488	0
	211 942	204 191
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 006 194	1 059 339

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 721 654	66 450 597
Årets investering fasad, tak och plåtarbete A-husen	3 642 150	0
Årets investering laddstolpar	165 108	0
Årets investering solceller	0	2 271 057
Utrangering del av fasad	-767 542	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 761 370	68 721 654
Ingående avskrivningar	-17 018 402	-15 511 546
Utrangering del av fasad	378 811	0
Årets avskrivningar	-1 587 665	-1 506 856
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 227 256	-17 018 402
Mark	950 000	950 000
Utgående värde mark	950 000	950 000
Bokfört värde byggnader och mark	54 484 114	52 653 252
Taxeringsvärden byggnader	81 463 000	68 286 000
Taxeringsvärden mark	28 845 000	26 107 000
	110 308 000	94 393 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Pågående byggnation avsåg renovering av A-husen och installation av laddstolpar och färdigställdes under 2022.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 083 378	0
Inköp	1 723 880	2 083 378
Överfört till byggnad	-3 807 258	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 083 378
Utgående redovisat värde	0	2 083 378

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	992	200
	1 492	700

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	227 541	450 434
	227 541	450 434

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 057	195
Förutbetalt serviceavtal	5 033	747
Förutbetalda bevakningskostnader	16 016	14 411
Förutbetald fastighetsförsäkring	119 734	113 558
Upplupen intäkt bidrag från Naturvårdsverket för laddstolpar	156 145	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 423	22 304
	317 408	151 215

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	2 500 000	500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 500 000	500 000
Utgående redovisat värde	2 500 000	500 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	1 291 669	838 001
Avsättning	461 000	500 000
Ianspråktagande	-637 620	-46 332
	1 115 049	1 291 669

Not 16 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	58 766 000	58 766 000
Eventualförpliktelser (Fastigo)	9 551	11 824
	58 775 551	58 777 824

Not 17 Skulder till kreditinstitut

19 866 719 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 714 472 kr.

Beräknad skuld om fem år är 42 840 928 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	19 866 719	14 330 950
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	26 169 069	32 419 310
	46 035 788	46 750 260

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek			0	8 511 565
Nordea Hypotek			0	5 120 213
Nordea Hypotek	0,990	2024-11-20	4 846 722	4 948 894
SBAB	0,650	2023-08-15	6 834 805	6 930 805
SBAB	0,530	2023-10-16	3 300 000	3 300 000
SEB Bolån	0,830	2023-01-28	9 188 942	9 289 942
Stadshypotek	0,600	2024-06-01	6 998 841	7 398 841
Stadshypotek	0,600	2024-06-01	1 250 000	1 250 000
Stadshypotek	1,140	2025-01-30	5 120 213	0
Stadshypotek	3,350	2027-09-01	8 496 265	0
			46 035 788	46 750 260

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	11 303	10 718
Lagstadgade sociala avgifter	15 003	12 917
Mervärdesskatt	86 184	194 709
Löneavräkning	0	708
	112 490	219 052

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	44 896	24 526
Upplupna arvoden	97 587	92 321
Upplupen el	27 314	21 937
Upplupen värme	90 847	101 140
Upplupen sophämtning	4 295	2 249
Övriga upplupna kostnader	107 686	69 442
Förutbetalda hyror och avgifter	623 295	606 415
	995 920	918 030

Lomma den 8/5-2023



Claes Mikkelsen
Ordförande



Christer Nilsson



Bengt Persson



Björn Walter Klefbohm



Jörgen Edahl



Mona Sandqvist



Renata Krystyniak

Vår revisionsberättelse har lämnats 16/05-2023



Afrodită Cristea
av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB i Sverige



Bengt Stehn
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sandstenen i Lomma, org.nr. 716407-3061

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sandstenen i Lomma för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 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. 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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. 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 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.

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. 

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 Sandstenen i Lomma för räkenskapsåret 2022 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:

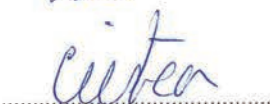
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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.

Lomma
den 23/05 2023



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

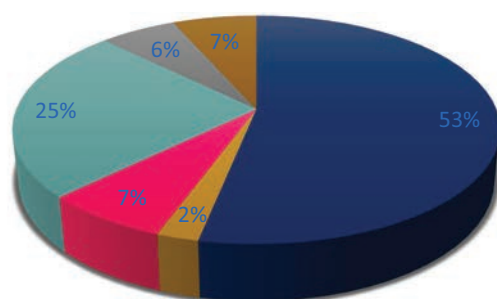


Bengt Stehn
Av föreningen vald revisor

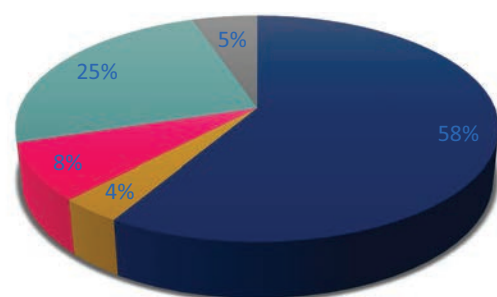
Kostnadsfördelning i tkr, år 2022

Driftskostnader	3432
Löpande underhåll/reparationer	153
Avs planerat underhåll (Brutto)	461
Avskrivningar	1588
Utrangering fasad	389
Räntekostnader	428
Summa	6451

Kostnadsfördelning år 2022

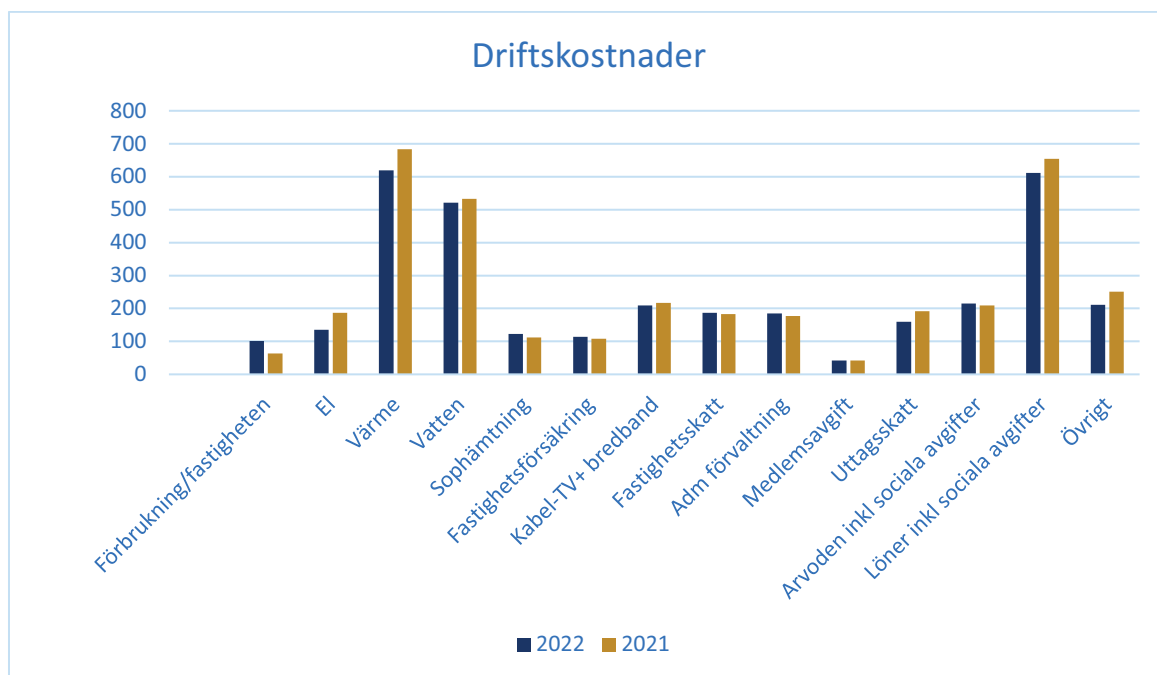


Kostnadsfördelning år 2021



Driftskostnader i tkr

	År 2022	År 2021
Förbrukning/fastigheten	102	63
El	135	187
Värme	619	683
Vatten	521	533
Sophämtning	122	112
Fastighetsförsäkring	114	108
Kabel-TV+ bredband	209	217
Fastighetsskatt	186	183
Adm förvaltning	185	177
Medlemsavgift	42	42
Uttagskatt	159	191
Arvoden inkl sociala avgifter	215	209
Löner inkl sociala avgifter	611	654
Övrigt	211	251
	<hr/>	<hr/>
	3 432	3 611



Detta ingår i din årsavgift Kr/Kvm

	2022	2021	2022	2021
BOA (kvm):	7954	7954		
	Kr/kvm	Kr/kvm	SEK	SEK
Detta betalar du	848,45	848,45	6 748 548	6 748 548
varav avsättning inre fond	-22,59	-22,59	-179 702	-179 702
Hyror	41,16	40,85	327 392	324 952
Övriga intäkter	45,87	35,97	364 816	286 135
Ränteintäkter	1,68	0,71	13 336	5 614
Summa intäkter	914,56	903,39	7 274 390	7 185 547
Varav:				
Rep/underhåll av maskiner	1,67	3,44	13 270	27 338
Drivmedel fordon o maskiner	0,76	0,68	6 021	5 383
Försäkring och skatt fordon	0,62	0,54	4 892	4 311
Serviceavtal	9,75	1,82	77 518	14 492
Hiss- och övriga besiktningar	1,19	1,46	9 494	11 625
EI	16,95	23,46	134 850	186 614
Värme	77,86	85,89	619 311	683 145
Vatten	65,55	66,99	521 361	532 827
Renhållning	15,39	14,09	122 383	112 089
Väghållning/snöröjning	0,00	0,00	0	0
Fastighetsförsäkring	14,28	13,59	113 558	108 099
Bevakningskostnader	7,41	6,84	58 905	54 420
Brandskyddskostnader	0,49	0,04	3 933	326
Kabel-TV	0,00	0,00	0	0
Bredband	26,29	27,29	209 083	217 063
Fastighetsskatt	23,45	23,04	186 499	183 289
Städ	3,02	11,91	23 982	94 764
Korttidsinventarier	2,67	2,01	21 219	15 951
Arbetskläder och skyddsmaterial	1,21	0,88	9 656	6 974
Förbrukningsmaterial	0,24	0,15	1 895	1 231
Revisionsarvode extern	1,38	1,26	10 944	10 043
Administrativ förvaltning	23,26	22,22	185 016	176 766
Medlemsavgift HSB	5,32	5,32	42 330	42 330
Arvode förtroendevalda	20,75	20,22	165 020	160 840
Löner fastighetsskötare	59,13	63,23	470 349	502 971
Sociala avgifter	22,83	26,76	181 552	212 880
Uttagsskatt	20,04	24,06	159 371	191 337
Premier för arbetsmarknadsförsäkring	3,76	1,09	29 902	-8 688
Övrig drift	6,31	7,88	50 175	62 716
Drift totalt	431,54	456,19	3 432 489	3 611 136
Avskrivningar	199,61	191,21	1 587 665	1 520 846
Utrangeringar	48,87	0,00	388 731	0
Räntor	53,84	40,32	428 268	320 728
Avsättning planerat underhåll	57,96	62,86	461 000	500 000
varav ianspråktaget i år	-80,16	-5,82	-637 620	-46 331
Löpande underhåll	19,24	26,11	153 021	219 653
Efter avsättning planerat underhåll				
är årets verkliga överskott/underskott:	103,50	126,70	823 216	1 013 184



MOTION TILL HSB BRF SANDSTENEN I LOMMA FÖRENINGSTÄMMA 2023

HSB har en internetjänst som heter Grannforum. Tanken är att alla boende i bostadsrättsföreningen ska kunna diskutera saker som har med boendet och föreningen att göra, utbyta idéer med varandra, be om eller erbjuda hjälp och informera varandra om aktiviteter. Jag vet att det tidigare i styrelsen diskuterats en sådan möjlighet men då fanns inte denna tjänst.

Förslag till beslut

Jag önskar att föreningen inför tjänsten och föreslår därför Föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Lomma 2023-02-18



Tommy Johansson

Lgh nr 72

HSB Brf Sandstenen i Lomma

Lomma 2023-05-08

Motionär: Tommy Johansson

Motionärernas önskemål: Att HSB Sandstenen ansluter sig till internettjänsten Grannforum för att kunna diskutera saker som har med boendet och föreningen att göra. Som till exempel utbyta idéer, be om eller erbjuda hjälp och informera varandra om aktiviteter.

Styrelsens yrkande: Att avslå motionärens önskemål på grund av att vi har ^{23 24} lägenheter i föreningen som tillhör Lomma kommun och deras hyresgästerna inte kommer att få tillgång till Grannforum. Styrelsen föreslår att det skapas en Facebooksida för alla boende i föreningen med en ansvarig moderator som administrerar sidan.

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.