



# ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Stanstorp i Staffanstorp

Org nr 745000-3467



HSB – där möjligheterna bor

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stanstorp i Staffanstorp (745000-3467) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 49:e verksamhetsår.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 31 mars 1967, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 15 juli 1969 och nuvarande stadgar registrerades den 19 oktober 2017. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Staffanstorp.

Bostadsrättsföreningens byggnader, som utgörs av 20 flerbostadshus, uppfördes år 1969-1970 på fastigheterna Stanstorp 23:64 och Stanstorp 23:300 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Nämndemansgården 1 till 22 i Staffanstorp.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

| R o k | Antal      | Yta m <sup>2</sup> |
|-------|------------|--------------------|
| 1     | 10         | 500                |
| 2     | 100        | 6 650              |
| 3     | 130        | 10 660             |
|       | <b>240</b> | <b>17 810</b>      |

Garage 131

##### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 maj 2019, varvid 55 röstberättigade medlemmar deltog.

##### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

|                      |                                         |
|----------------------|-----------------------------------------|
| Mikael Larsson       | ordförande, vald till stämman 2020      |
| Laila Claesson       | sekreterare, vald till stämman 2020     |
| Sven-Tore Gustafsson | styrelseledamot, vald till stämman 2019 |
| Steen Jensen         | styrelseledamot, vald till stämman 2019 |
| Ulf Forsén           | styrelseledamot, vald till stämman 2020 |
| Jonas Bjerkemo       | styrelseledamot, vald till stämman 2019 |
| Per Jönsson          | ledamot utsedd av HSB Skåne             |

Av föreningen vald revisor har varit Leila Levhag samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.





Föreningen har avtal med nedanstående företag

| <b>Leverantörer</b>          | <b>Avtalstyp</b>                                          |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Energiförsäljning Sverige AB | elavtal                                                   |
| Eon                          | uppvärmning med fjärrvärme                                |
| SydAntenn Tele AB            | kabel-TV                                                  |
| SydAntenn Tele AB            | bredband                                                  |
| HSB Skåne                    | ekonomisk och teknisk förvaltning                         |
| HSB Skåne                    | underhållsplansavtal                                      |
| HSB Skåne                    | systematiskt brandskyddsarbete                            |
| Brandservice Syd             | underhåll brandskydd i trapphus och panncentralsbyggnaden |
| Staffanstorps kommun         | vatten och avlopp                                         |
| Ragnsells och Suez           | renhållning                                               |
| Garantistäd                  | trappstädning                                             |
| Miljötvätt i Malmö AB        | sopkärlsrengöring                                         |
| Länsförsäkringar             | fastighetsförsäkring (fullvärde)                          |

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

### Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 31 augusti 2018 av styrelsen. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under verksamhetsåret. Vid besiktningen konstaterades att den större och genomgripande besiktningen 2013, tillsammans med konsult från FFU, fortfarande är relevant och vår underhållsplan är uppdaterad efter denna.

### Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder, förutom löpande underhåll:

|      |                                                 |
|------|-------------------------------------------------|
| 2018 | Renovering avloppsstammar resterande 8 hus      |
| 2018 | Renovering avloppsstammar resterande 8 hus      |
| 2018 | Nya tak på 19 bostadshus                        |
| 2018 | Ny belysning i cykelrum och gemensamhetslokalen |
| 2018 | Installation av fjärrvärme                      |

**Utförda större renoveringar:**

|      |                                                                                    |
|------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 2017 | Renovering avloppsstammar, 12 hus                                                  |
| 2017 | Byte fönster grönområdessidan, 13 hus                                              |
| 2017 | Ny trapphusbelysning samtliga hus                                                  |
| 2017 | Ny belysning i kretsloppstummen                                                    |
| 2016 | Renovering och nytt tak panncentralen och tvättstugedelen samt ny plåt på baksidan |
| 2016 | Målning panncentralen; byggnad och tak, nya entréer och ny hetvattenpump           |
| 2016 | Renovering kompostplatsen                                                          |
| 2014 | Byte fönster/dörr och tilläggsisolering gårdssidan                                 |
| 2014 | Balkongmålning                                                                     |
| 2013 | Byte ventilationsfläktar                                                           |
| 2012 | Renovering av undercentraler och värmesystem                                       |
| 2010 | Tilläggsisolering av vindsutrymmen i samtliga bostadshus                           |
| 1998 | Trapphusrenovering                                                                 |
| 1994 | Omläggning hustak                                                                  |
| 1992 | Miljöhus/garagebygge                                                               |

**Framtida större planerade underhållsåtgärder**

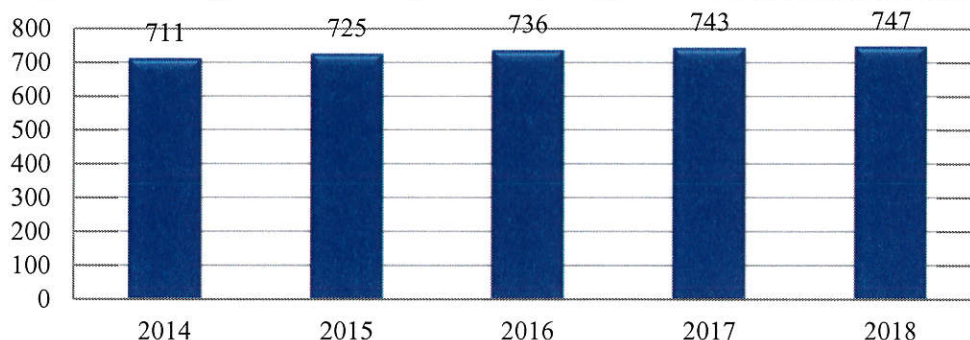
|      |                                           |
|------|-------------------------------------------|
| 2019 | OVK och ventilationsrensning              |
| 2019 | Fasadrenovering av samtliga bostadshus    |
| 2020 | Trapphusrenovering                        |
| 2020 | Målning och elrenovering av tvättstugorna |

**Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 747 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 24 734 452 kr. Under året har föreningen amorterat 120 000kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 206 år. Föreningen har under året tagit ett nytt lån på 6 000 000kr.

Genomförda underhållsåtgärder har finansierats med eget kapital och lån. Fr o m 2019 uppstår behov av nytt större lån.



## Medlemsinformation

|                                                   |     |
|---------------------------------------------------|-----|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början        | 276 |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 23  |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret     | 23  |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 276 |

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 15 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 22 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

## Flerårsöversikt

|                                                   | 2018    | 2017    | 2016    | 2015    |
|---------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning, tkr                              | 13 728  | 13 675  | 13 544  | 13 345  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr            | 4 994   | 4 055   | 3 636   | 3 246   |
| Eget kapital, tkr                                 | 32 583  | 27 590  | 23 535  | 19 899  |
| Taxeringsvärde, tkr                               | 155 622 | 155 622 | 155 622 | 124 515 |
| -varav byggnad, tkr                               | 104 663 | 104 663 | 104 663 | 88 852  |
| Soliditet                                         | 55%     | 53%     | 57%     | 52%     |
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder | 747     | 743     | 736     | 725     |
| Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta          | 1 389   | 1 063   | 852     | 864     |
| Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 20      | 19      | 23      | 28      |
| Belåningsgrad (skuld/tax-värde)                   | 16%     | 12%     | 10%     | 12%     |
| Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta            | 58      | 48      | 48      | 54      |

En snittlägenhet på 74 m<sup>2</sup> kan förenklat sägas vara belånad med 102 800 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 74 m<sup>2</sup> belöper en månadsavgift om ca 4 600 kr/månad.



## Förändring i eget kapital

|                                                                       | Medlems-<br>insatser | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt     |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                                            | 1 140 000            | 17 826 970              | 4 567 935              | 4 054 730         | 27 589 635 |
| Resultatdisposition<br>enligt förenings-<br>stämmans:                 |                      |                         |                        |                   |            |
| Balanseras<br>i ny räkning                                            |                      |                         | 4 054 730              | -4 054 730        | 0          |
| Styrelsens disposition<br>av fond för yttre<br>underhåll:             |                      |                         |                        |                   |            |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      | 313 000                 | -313 000               |                   | 0          |
| Ianspråktagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                     |                      | -126 804                | 126 804                |                   | 0          |
| Årets resultat                                                        |                      |                         |                        | 4 993 844         | 4 993 844  |
| Belopp vid årets<br>utgång                                            | 1 140 000            | 18 013 166              | 8 436 469              | 4 993 844         | 32 583 479 |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|                                                                                              |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond                           | 8 622 665         |
| Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan                             | -313 000          |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll | 126 804           |
| Årets resultat                                                                               | 4 993 844         |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                                                        | <b>13 430 313</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Balanseras i ny räkning | 13 430 313 |
|-------------------------|------------|

**RESULTATRÄKNING**

| Belopp i kr                                     | Not | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|-------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                          |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                 | 1   | 13 727 795                | 13 675 262                |
| Övriga rörelseintäkter                          |     | 226 581                   | 12 789                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                    |     | <b>13 954 376</b>         | <b>13 688 051</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                         |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                 | 2   | -6 785 365                | -7 855 649                |
| Underhåll enligt plan                           |     | -126 804                  | -33 447                   |
| Övriga externa kostnader                        | 3   | -370 037                  | -300 456                  |
| Personalkostnader                               | 4   | -292 414                  | -293 438                  |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar |     | -1 031 488                | -854 038                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |     | <b>-8 606 108</b>         | <b>-9 337 028</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                          |     | <b>5 348 268</b>          | <b>4 351 023</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                       |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster        |     | 2 963                     | 53 004                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter      |     | -357 387                  | -349 297                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                 |     | <b>-354 424</b>           | <b>-296 293</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |     | <b>4 993 844</b>          | <b>4 054 730</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                           |     | <b>4 993 844</b>          | <b>4 054 730</b>          |

**Tilläggsupplysning****Över-/underskott efter disposition av underhåll**

|                                                        |                  |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årets resultat                                         | 4 993 844        | 4 054 730        |
| Reservering till fond för yttre underhåll              | -313 000         | -231 000         |
| Inspråktagande av fond för yttre underhåll             | 126 804          | 33 447           |
| <b>Över-/underskott efter disposition av underhåll</b> | <b>4 807 648</b> | <b>3 857 177</b> |

Inspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

| Belopp i kr | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------------|-----|------------|------------|
|-------------|-----|------------|------------|

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

|                                                          |   |                   |                   |
|----------------------------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                                       | 5 | 48 964 221        | 26 484 575        |
| Inventarier, verktyg och installationer                  | 6 | 177 568           | 213 064           |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 7 | 9 038 946         | 14 877 050        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>            |   | <b>58 180 735</b> | <b>41 574 689</b> |

*Finansiella anläggningstillgångar*

|                                                |   |            |            |
|------------------------------------------------|---|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 8 | 500        | 500        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Summa anläggningstillgångar**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>58 181 235</b> | <b>41 575 189</b> |
|--|-------------------|-------------------|

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

|                                              |    |                |                  |
|----------------------------------------------|----|----------------|------------------|
| Kundfordringar                               |    | 4 931          | 2 688            |
| Aktuell skattefordran                        |    | 9 397          | 14 677           |
| Övriga fordringar                            | 9  | 53 114         | 1 515 328        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 44 545         | 118 199          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |    | <b>111 987</b> | <b>1 650 892</b> |

*Kassa och bank*

|                             |    |                  |                  |
|-----------------------------|----|------------------|------------------|
| Kassa och bank              | 11 | 1 053 149        | 8 583 307        |
| <b>Summa kassa och bank</b> |    | <b>1 053 149</b> | <b>8 583 307</b> |

**Summa omsättningstillgångar**

|  |                  |                   |
|--|------------------|-------------------|
|  | <b>1 165 136</b> | <b>10 234 200</b> |
|--|------------------|-------------------|

**SUMMA TILLGÅNGAR**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>59 346 371</b> | <b>51 809 389</b> |
|--|-------------------|-------------------|

**BALANSRÄKNING**

| Belopp i kr | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------------|-----|------------|------------|
|-------------|-----|------------|------------|

**Eget kapital och skulder**

|                                              |    |                   |                   |
|----------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital</b>                          | 12 |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |    |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |    | 1 140 000         | 1 140 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |    | 18 013 166        | 17 826 970        |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |    | <b>19 153 166</b> | <b>18 966 970</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |    | 8 436 469         | 4 567 935         |
| Årets resultat                               |    | 4 993 844         | 4 054 730         |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |    | <b>13 430 313</b> | <b>8 622 665</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |    | <b>32 583 479</b> | <b>27 589 635</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |    |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13 | 21 404 767        | 18 733 462        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |    | <b>21 404 767</b> | <b>18 733 462</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |    |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13 | 3 329 685         | 193 220           |
| Leverantörsskulder                           |    | 693 845           | 2 444 629         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 1 334 595         | 2 848 443         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>5 358 125</b>  | <b>5 486 292</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |    | <b>59 346 371</b> | <b>51 809 389</b> |

**KASSAFLÖDESANALYS**

| Belopp i kr                                                                         | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                           |                           |
| Rörelseresultat                                                                     | 5 348 268                 | 4 351 023                 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                   |                           |                           |
| Avskrivningar                                                                       | 1 031 488                 | 854 038                   |
|                                                                                     | <b>6 379 756</b>          | <b>5 205 061</b>          |
| Erhållen ränta                                                                      | 2 963                     | 56 825                    |
| Erlagd ränta                                                                        | -352 660                  | -354 229                  |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | <b>6 030 059</b>          | <b>4 907 657</b>          |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                           |                           |
| Ökning/minskning av rörelsefordringar                                               | 76 690                    | 142 560                   |
| Ökning/minskning av rörelseskulder                                                  | -3 269 359                | 3 073 782                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>2 837 390</b>          | <b>8 123 999</b>          |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                           |                           |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         | -17 637 534               | -14 877 050               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-17 637 534</b>        | <b>-14 877 050</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                           |                           |
| Amortering av skuld                                                                 | 5 807 770                 | 3 751 322                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>5 807 770</b>          | <b>3 751 322</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-8 992 374</b>         | <b>-3 001 729</b>         |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 10 091 489                | 13 093 218                |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | 1 099 115                 | 10 091 489                |
|                                                                                     | <b>-8 992 374</b>         | <b>-3 001 729</b>         |

**Tilläggsupplysning**

|                                                       | 2018-12-31       | 2017-12-31        |
|-------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Sammansättning av likvida medel vid årets slut</b> |                  |                   |
| Tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut  | 1 053 149        | 8 583 307         |
| Kortfristiga, likvida placeringar                     | 45 966           | 1 508 181         |
|                                                       | <b>1 099 115</b> | <b>10 091 489</b> |

## NOTER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta; övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Byggnadskomponenter | 0,8% - 6,7% |
| Inventarier         | 20,0%       |

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 14 587 341 tkr

| 1 Nettoomsättning                                                    | 2018              | 2017              |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Hysesintäkter övrigt                                                 | 383 750           | 393 250           |
| Årsavgifter bostäder                                                 | 13 306 200        | 13 239 900        |
| Intäkter pant, överlåtelse                                           | 30 265            | 42 112            |
| Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 7 580             | 0                 |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                                         | <b>13 727 795</b> | <b>13 675 262</b> |

| 2 Driftskostnader                    | 2018             | 2017             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Löpande underhåll                    | 1 122 266        | 1 251 216        |
| Reparation, förbrukningsmaterial, mm | 0                | 987              |
| Lokalvård, städning                  | 447 574          | 430 373          |
| Snöröjning                           | 110 144          | 2 400            |
| El                                   | 235 306          | 239 494          |
| Uppvärmning                          | 2 018 914        | 2 967 856        |
| Vatten, avlopp                       | 576 372          | 591 543          |
| Renhållning, sophämtning             | 281 796          | 289 618          |
| Kabel-TV, internet                   | 398 504          | 405 744          |
| Fastighetsförsäkringspremier         | 170 353          | 146 833          |
| Fastighetsskatt                      | 367 100          | 361 820          |
| Förvaltningsavtal                    | 1 057 036        | 1 167 765        |
| <b>Summa drift</b>                   | <b>6 785 365</b> | <b>7 855 649</b> |



| 3 Övriga externa kostnader                       | 2018           | 2017           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial    | 0              | 43 478         |
| Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor | 11 500         | 9 600          |
| Kontorsmaterial, tele, porto                     | 9 836          | 11 302         |
| Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso          | 1 465          | 8 175          |
| Kundförluster                                    | 0              | 1 112          |
| Externt revisionsarvode                          | 18 163         | 18 638         |
| Kostnader pant, överlåtelser                     | 63 951         | 68 110         |
| Övriga förvaltningskostnader                     | 131 622        | 36 104         |
| Övriga externa tjänster                          | 60 500         | 30 938         |
| Medlemsavgifter                                  | 73 000         | 73 000         |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>            | <b>370 037</b> | <b>300 456</b> |

| 4 Personalkostnader              | 2018           | 2017           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Arvode styrelsen                 | 227 600        | 225 200        |
| Övrig lön/ersättning styrelsen   | 5 060          | 0              |
| Revisionsarvode                  | 6 150          | 5 930          |
| Bilersättning                    | 1 740          | 675            |
| Övriga ersättningar och förmåner | 5 000          | 10 930         |
| Sociala avgifter                 | 46 864         | 50 703         |
| <b>Summa personalkostnader</b>   | <b>292 414</b> | <b>293 438</b> |

## 5 Byggnader och mark

2018-12-31 2017-12-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2088

|                                | Anskaffn<br>värde | Ack av- och<br>nedskrivning | Årets<br>avskrivning | Nyttjande-<br>period | Redov värde<br>2018-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------|
| Urspr. byggnad (komp. indelad) | 32 149 772        | -19 628 394                 | -544 542             | 120år                | 11 976 836                |
| Ursprunglig mark               | 1 405 000         |                             |                      |                      | 1 405 000                 |
| Stamrenovering                 | 16 267 021        | 0                           | -81 340              | 50år                 | 16 185 681                |
| Fönsterbyte                    | 20 861 492        | -1 094 678                  | -370 110             | 50år                 | 19 396 704                |
| <b>Byggnader</b>               | <b>70 683 285</b> | <b>-20 723 072</b>          | <b>-995 992</b>      |                      | <b>48 964 221</b>         |

### Ackumulerade anskaffningsvärden

|                                      |            |            |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 45 802 647 | 45 802 647 |
| Anskaffningsvärde mark               | 1 405 000  | 1 405 000  |
| Inköp                                | 23 475 638 | 0          |

### Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

**70 683 285 47 207 647**

### Ackumulerade avskrivningar

|                        |             |             |
|------------------------|-------------|-------------|
| Ingående avskrivningar | -20 723 072 | -19 904 530 |
| Årets avskrivningar    | -995 992    | -818 542    |

### Utgående ackumulerade avskrivningar

**-21 719 064 -20 723 072**

### Redovisat värde

**48 964 221 26 484 575**

### Taxeringsvärde

**2018-12-31 2017-12-31**

|                                    |             |             |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Taxeringsvärden byggnad - bostäder | 103 000 000 | 103 000 000 |
| Taxeringsvärden byggnad - lokaler  | 1 663 000   | 1 663 000   |
| Taxeringsvärden mark - bostäder    | 48 000 000  | 48 000 000  |
| Taxeringsvärden mark - lokaler     | 2 959 000   | 2 959 000   |

### Summa taxeringsvärde

**155 622 000 155 622 000**

Fastighetsbeteckning: Stanstorp 23:64 och Stanstorp 23:300

Värdeår: 1969

Byggnadsår: 1969-1970

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 15.

## 6 Inventarier, verktyg och installationer

2018-12-31 2017-12-31

### Ackumulerade anskaffningsvärden

|                                   |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde        | 837 528        | 837 528        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b> | <b>837 528</b> | <b>837 528</b> |

### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

|                      |          |          |
|----------------------|----------|----------|
| Ingående avskrivning | -624 464 | -588 968 |
| Årets avskrivning    | -35 496  | -35 496  |

### Ackumulerad avskrivning enligt plan

**-659 960 -624 464**

### Planenligt restvärde

**177 568 213 064**

**7 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar** **2018-12-31** **2017-12-31**

|                                 |                  |                   |
|---------------------------------|------------------|-------------------|
| Belopp vid årets början         | 14 877 050       | 0                 |
| Pågående arbeten fastigheter    | 0                | 14 877 050        |
| Omklassificeringar m.m.         | -5 838 104       | 0                 |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>9 038 946</b> | <b>14 877 050</b> |

Pågående nyanläggning avser takrenovering. Total utgift beräknas bli 10.000.000kr och arbetet beräknas vara klart 2019

**8 Andra långfristiga värdepappersinnehav** **2018-12-31** **2017-12-31**

|                                                |            |            |
|------------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne) | 500        | 500        |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                | <b>500</b> | <b>500</b> |

**9 Övriga fordringar** **2018-12-31** **2017-12-31**

|                                |               |                  |
|--------------------------------|---------------|------------------|
| Skattekonto                    | 7 148         | 7 147            |
| Avräkningskonto HSB Skåne      | 45 966        | 1 508 181        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>53 114</b> | <b>1 515 328</b> |

**10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2018-12-31** **2017-12-31**

|                                                           |               |                |
|-----------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Förutbetalda försäkring                                   | 44 545        | 0              |
| Förutbetalda kabel-tv                                     | 0             | 102 126        |
| Övriga interimfordringar                                  | 0             | 16 073         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>44 545</b> | <b>118 199</b> |

**11 Kassa och bank** **2018-12-31** **2017-12-31**

|                                    |                  |                  |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| SBAB                               | 315 748          | 314 598          |
| Sparbanken Skåne transaktionskonto | 737 401          | 8 268 709        |
| <b>Summa kassa och bank</b>        | <b>1 053 149</b> | <b>8 583 307</b> |

**12 Förändring i eget kapital**

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.



**13 Skulder till kreditinstitut****2018-12-31 2017-12-31**

| Låneinstitut    | Ränta | Konv datum | Amortering     |                   |                   |
|-----------------|-------|------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Swedbank Hyp AB | 3,23% | 2019-03-25 | 0              | 0                 | 1 511 964         |
| SE-Banken Bolån | 2,60% | 2019-06-28 | 39 620         | 1 722 921         | 1 762 541         |
| Stadshypotek    | 0,60% | 2019-09-25 | 0              | 1 486 764         | 0                 |
| SE-Banken Bolån | 1,81% | 2020-06-28 | 40 000         | 4 028 400         | 4 068 400         |
| SE-Banken Bolån | 1,63% | 2021-06-28 | 80 000         | 2 992 040         | 3 072 040         |
| Stadshypotek    | 1,06% | 2021-12-30 | 0              | 7 523 797         | 7 523 797         |
| Stadshypotek    | 1,20% | 2023-03-30 | 7 410          | 980 530           | 987 940           |
| Stadshypotek    | 1,26% | 2023-03-30 | 0              | 6 000 000         | 0                 |
|                 |       |            | <b>167 030</b> | <b>24 734 452</b> | <b>18 926 682</b> |

Kortfristig låneskuld och amortering långfristig skuld

3 329 685 193 220

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del****21 404 767 18 733 462**

Genomsnittsränta vid årets utgång

1,38%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

13 318 740

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

8 086 027

**14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2018-12-31 2017-12-31**

|                                                           |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupen el                                               | 21 489           | 0                |
| Upplupen värme                                            | 300 000          | 382 666          |
| Upplupet rep/underhåll                                    | 0                | 1 370 580        |
| Förutbetalda månavgifter/hyror                            | 980 765          | 1 067 676        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 13 623           | 8 896            |
| Beräknat arvode för revision                              | 18 625           | 18 625           |
| Övriga interimsskulder                                    | 93               | 0                |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 334 595</b> | <b>2 848 443</b> |



## 15 Ställda säkerheter

2018-12-31 2017-12-31

**Fastighetsinteckning**

Uttagna pantbrev i fastighet

32 051 700 32 051 700

Varav obelånade

0 5 462 000

**Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld****32 051 700 26 589 700***Staffanstorp 19-04-02*  
ort och datum*Mikael Larsson*

Mikael Larsson

*Sven-Tore Gustafsson*

Sven-Tore Gustafsson

*Ulf Forsén*

Ulf Forsén

*Per Jönsson*

Per Jönsson

*Laila Claesson*

Laila Claesson

*Steen Jensen*

Steen Jensen

*Jonas Bjerkemo*

Jonas Bjerkemo

Vår revisionsberättelse har avgivits den *5/4-2019**Leila Levhag*Leila Levhag  
Föreningsvald revisor*Camilla Bakklund***Camilla Bakklund**  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Stanstorp i Staffanstorp, org.nr. 745000-3467

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stanstorp i Staffanstorp för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Stanstorp i Staffanstorp för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 5/4-2019



Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Leila Levhag  
Av föreningen vald revisor