

HSB Bostadsrättsförening Ida i Malmö

Org.nr: 746001-0155

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

	Sida
Styrelsen har ordet	2
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Underskrift	21



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ida i Malmö, organisationsnummer 746001-0155, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Styrelsen har ordet

Styrelsen tackar alla medlemmar och boende för det goda samarbetet och engagemanget under det gångna året. År 2023 präglades av utmaningar, inflation och ökade kostnader. År 2023 har också en nästan ny styrelsen tillträtt och några betydande åtgärder har genomförts för att göra Brf Ida till ännu mer attraktiv plats att bo i.

Styrelsen strävar efter att skapa en hållbar och trivsamt miljö för boende och arbetar aktivt med att implementera gröna initiativ och miljövänliga åtgärder för att minska vår miljöpåverkan och öka vår hållbarhet. Detta genom att investera i modern teknologi och energieffektiva lösningar för att uppnå positiva resultat och på långt sikt minska kostnader. Under 2023 har Brf Ida beviljats ekonomiskt stöd från Boverket för genomförande av energibesparande åtgärder.

Styrelsen arbetar också aktivt med att främja en kultur av samverkan och gemenskap inom föreningen. Detta genom att arrangera olika aktiviteter och evenemang för att skapa en trygg och inkluderande miljö för alla medlemmar. En stark gemenskap är grunden för en välmående och hållbar bostadsförening och styrelsen strävar ständigt efter att främja en sådan gemenskap inom Brf Ida.

Styrelsen ser fram emot ett fortsatt gott samarbete och nya möjligheter under det kommande året.

Vänliga hälsningar,

Styrelsen för HSB Brf Ida i Malmö

Ramadan Rakip, Safet Zejnic, Kostadin Cavdarovski, Hamza Aboayash, Mazen Salem,
Kent Bengtsson, Adam Ledwon, Monica Lundahl-Dahlberg, Frjzi Hamid och Sezgin Durmush

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Räkenskaperna i denna årsredovisning gäller hela 2023.

Förvaltningsberättelsen gäller räkenskapsåret 2023 samt händelser som har tillkommit under 2024 som påverkar denna årsredovisning.

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1968 på fastigheterna Länsassistenten 1-3 och Länsrevisorn 1-3 som föreningen innehar med tomträtt.

Fastigheternas adresser är Sjöblads väg 1-43 och von Lingens väg 1-43.

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening. Föreningen har sitt säte i Malmö. Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade, från och med 1 juni 2023 hos Protector. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningen innehar 738 lägenheter och 15 lokaler, som fördelar sig enligt följande:

lgh/lokal	antal	yta m²
2 r o k	246	59,5- 60
3 r o k	456	79-83,5
4 r o k	36	102
lokaler	15	222
garageplatser	384	
parkeringsplatser	305 varav laddningsstationer, elbil 4	
total tomtarea		72 055 m ²
total lägenhetsyta		55 260 m ²
lägenheternas medelyta		74,9 m ²
total lokal area		222 m ²

Medlemsinformation

39 lägenheter, ca 5%, har överlåtits under 2023. Vid årets slut hade föreningen 874 medlemmar (870 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.

På grund av ränteförändringar, fjärrvärmekostnader samt ökande driftkostnader är bland annat faktorer som har inverkan till avgiftshöjningen. Styrelsen beslutade att höja månadsavgiften med 10% och med 20% för parkeringsavgiften.

Föreningens stämmor

Under 2023- 2024 har en årsstämma och tre extra stämmor hållits.

Extra stämma 2023-04-19

Antal röstberättigade: 93 varav 3 fullmakter.

Förslag till beslut: Demontera radiatorn i badrummen pga. hälsoskäl och i stället installera elektriska handdukstorkar.

Stämman beslutade att godkänna förslaget.

Årsstämma 2023-06-11

Antal röstberättigade: 96 varav 19 fullmakter.

Extra stämma 2024-01-14

Antal röstberättigade: 113 varav 3 fullmakter.

Stämman beslutade att godkänna att föreningen har väckt och fortsätta att driva skadeståndstalan avseende räkenskapsåren 2015 och 2016 mot tidigare styrelse.

Stämman beslutade att byta ut värmerören i alla fastigheter till utanpåliggande rör i samtliga lägenheter enligt §35 föreningens stadgar.

Extra stämma 2024-02-25

Antal röstberättigade: 67 varav 3 fullmakter

a) Val av två ledamöter som ersätter ledamöter Fredrik Eklöf och Radenka Babic fram till föreningens årsstämma 2024-06-16

Stämman beslutar att välja Mazen Salem - fyllnadsval som ledamot för en tid till 16 juni 2024 (för Fredrik Eklöf) och Ramadan Rakip - fyllnadsval som ledamot för en tid till juni 2025 (för Radenka Babic)

b) Val av en suppleant som ersätter suppleant Danyal Iqbal och nyval av en suppleant fram till föreningens årsstämma 2024-06-16.

Stämman beslutar att välja Fejzi Hamid - fyllnadsval för en tid till 16 juni 2024 (för Danyal Iqbal) och Sezgin Durmush - Nytt val för en tid till 16 juni 2024

c) Val av ordförande Brf Ida styrelse som ersätter Safet Zejnic som ordförande fram till föreningens årsstämma 2024-06-16.

Stämman beslutar att välja Ramadan Rakip till Brf Idas ordförande som ersätter Safet Zejnic fram till föreningens årsstämma 2024-06-16.

Energieffektivisering & minskad klimatpåverkan

Under 2023 har vi fortsatt vårt fokus på energibesparingsprojekt och effektivisering av energianvändningen inom vår förening. Ett av dessa projekt är vårt stora energibesparingsprojekt NextGenerationEU som delfinansieras av EU och svenska staten.

Projektet omfattas av följande delprojekt:

- Byte av tätningslistor runt fönster och dörrar
- Injustera och balansera ventilationen samt utföra OVK (obligatorisk ventilationskontroll) som skall göras med jämna mellanrum löpande och redovisas till Malmö Stad.
- Montera nya givare och ställer in värmekurvan som ska optimera värmeförbrukningen och ge jämnare värme inne i lägenheterna.
- Byte av tre gamla ventilationsaggregat till nya.
- Byte av gammal radiatorn till nya som är mer energieffektiva.
- Installera nya värmestammar i lägenheterna.
- Byta ut värmeväxlare till nya.
- Ta bort radiatorn som var kopplade till VVC
- Installera elektriska handdukstorkar hos de boende som vill.

Energibesparingsprojektet grundar sig i ett stöd från svenska staten och EU där vi måste ha slutredovisat kostnaderna och åtgärderna för varje hus senast mars 2025. Arbetarna ska dock vara klara fram till oktober/november 2024 för samtliga hus. Varje hus är ett eget projekt och har sitt egna stöd. Vi strävar därför för att avsluta husen löpande snarast efter färdighetsställandet.

Vi arbetar målinriktat för att slutföra våra energibesparingsprojekt i tid och med hög kvalitet.

Vattenskador

Styrelsen är väl medveten om de utmaningar som vattenskador kan medföra och arbetar aktivt för att förebygga och åtgärda eventuella problem.

Därför har styrelsen beslutat vid en extra stämman den 14 januari 2024 att byta ut värmerören i alla fastigheter till utanpåliggande rör i samtliga lägenheter.

Genom att göra detta utesluter vi flera vattenläckor som kommer från radiatorn. Genom noggrann övervakning och regelbundna inspektioner strävar vi efter att vara proaktiva i vår hantering av vattenrelaterade risker och att kontinuerligt förbättra vår förmåga att hantera sådana händelser effektivt.

Underhållsplanen

Under 2023 har vår underhållsplan genomgått en uppdatering för att säkerställa att våra fastigheter och anläggningar fortsätter att hålla hög standard och trivsel för våra boende. Genom att regelbundet revidera och uppdatera vår underhållsplan kan vi identifiera och prioritera viktiga underhållsbehov samt planera för långsiktig hållbarhet och ekonomisk stabilitet. Vi är fast beslutna om att kontinuerligt förbättra och investera i våra fastigheter för att säkerställa en hög kvalitet och långsiktig hållbarhet för våra boende.

Bosocial gemenskap på Ida

Brf Ida arbetar med främjandet av en stark bosocial gemenskap. Genom årets aktiviteter och samarbeten, inklusive den årliga julmarknaden med Rosengård Fastigheter och Victoria Hem, ett konstprojekt med Street Corner, och gemensamma aktiviteter med andra föreningar och aktörer, strävar vi efter att öka trivseln och samhörigheten i Rosengård. Genom deltagande i Samverkan Rosengård, finansierat av kommunen, arbetar vi för att förbättra hela området. Vi ser fram emot att fortsätta utveckla vår gemenskap och göra positiv skillnad för våra medlemmar och hela Rosengård.

Juridiska processer

Sedan bedrägeriet mot föreningen uppdagades 2017 har föreningen drivit ett antal processer mot bland annat tidigare styrelseledamöter, entreprenörer, revisorer och ekonomiska förvaltare.

I de flesta processer som avslutats anser föreningen att utfallet varit framgångsrikt. Skadeståndstalan som föreningen driver mot styrelseledamöterna och HSB Malmö avser skada som föreningen inte fått ersättning för genom övriga processer.

Under 2023 kom ingen ytterligare process till avslut. Föreningen menar att maximala försäkringsbeloppet ska vara 45 Mkr. Tingsrätten och hovrätten har genom mellandom fastställt att föreningens talan är preskriberad. Föreningen har överklagat hovrättens dom till Högsta domstolen.

Personer, avtal & händelser

Styrelsen under verksamhetsåret och efter dess utgång

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Lutfi Zuta, ordförande	20220612 - 20230611
Safet Zejnic, ordförande & ledamot	20230611-20240225 20240225- 20240616

Nazira Derbas, ledamot & vice ordförande	20220101 - 20230611
Kostadin Cavdarovski, ledamot & vice ordförande	20220612 - 20230611 20230611-20240616
Radenka Babic, ledamot	20220612 - 20240114
Bekim Husamani, ledamot	20220101 - 20230611
Hamza Aboayash, ledamot	20230612 - 20240616
Fredrik Eklöf, ledamot	20220612 - 20231231
Adam Ledwon, suppleant	20230612 - 20240616
Monica Lundahl- Dahlberg, suppleant	20230612 - 20240616
Danyal Iqbal, suppleant	20230612 - 20231130
Kent Bengtsson, HSB-ledamot	20230612 - 20240616

Nya styrelsemedlemmar och fyllnadsväl på extra stämman 2024-02-25

Ramadan Rakip, ledamot & ordförande	20240225 - 2025 juni 20240225- 20240616
Mazen Salem, ledamot	20240225 - 20240616
Fejzi Hamid, suppleant	20240225 - 20240616
Sezgin Durmush, suppleant	20240225 - 20240616

Firmatecknare

Fredrik Eklöf, Radenka Babic, Safet Zejnic och Kostadin Cavdarovski

Valberedning

Monica Eggerstedt, ledamot	20230101 - 20230611
Alexandra Henke, ordförande	20230101 - 20240616
Enver Delic, ledamot	20230101 - 20240616
Zainab Abdo, ledamot	20230101 - 20240616
Marcel Marhit, ledamot	20230101 - 20240616
Aqel Zadran, suppleant	20230611 - 20240616
Ewa Gromakoska, suppleant	20230611 - 20240616

Föreningens lekmannarevisorer

Mari Louise Fransen	20230101 - 20230611
Anna Jona Loftsdottir	20230101 - 20240616
Nazira Derbas	20230611 - 20240616
Av HSB riksförbund utsedd revisor Boel Hansson, Grant Thornton	20230101 - 20240616

Anställda

I mars 2022 började Brf Ida med att driva förvaltningen i egen regi med egen personal.

Föreningen har haft anställda inom tekniskförvaltning, administration, ekonomi, fastighetsskötsel, miljöarbetare och trädgårdsarbetare.

Fördelat på årsheltider har föreningen under året haft 10 anställda.

Väsentliga avtal

Nya, större projekt- och förvaltningsavtal tecknade under året:

- Bevakningsgruppen- fastighetsjour
- HSB Malmö - underhållsplan
- Installations Companiet - fastighetsskötsel
- Försäkringsavtal Protector Croisette
- Abisco- delprojekt energibesparing
- EKM- delprojekt energibesparing
- RSB- delprojekt energibesparing
- Malmö husprojekt- projektledare energibesparingsprojekt och stambyte

Viktiga avtal som löpt på under året är:

- Advokatfirman Lindmark Welinder (Fram)
- APCOA - Parkeringsövervakning
- Bahnhof - Bredband
- Bravida - Service av passage, ventilation, undercentraler
- EOn
- Firesafe - Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA)
- Hiss i Skåne
- HSB Malmö - Medlemskap och föreningsjuridisk rådgivning
- Säkerhetssystem - Kameran systemet
- Vixinity - App för medlemskommunikation
- Bengtssons tvättmaskinservice

Viktiga avtal som avslutats under året är:

- MLB

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har flera betydelsefulla händelser inträffat som påverkar föreningens framtid:

Brf Ida har under februari 2024 träffat en förlikning med Puls - Planerad Underhållsservice AB. Bakgrunden till förlikningen är att Puls utfört arbete i föreningens stammar och bottenavlopp under åren 2011 - 2015. Föreningen anser att arbetet har utförts felaktigt, vilket Puls bestritt. Förlikningen innebär att Puls ska återbetala 8 000 000 kr till Brf Ida och att parternas samtliga mellanhavanden därefter är slutligt reglerade.

Betalning har skett enligt förlikningsavtalet per den 16 maj 2024.

Framtiden

Stambyte och underhållsåtgärder: Vi planerar att genomföra nödvändiga åtgärder för att säkerställa långsiktig hållbarhet och kvalitet i våra fastigheter, inklusive stamreoveringar och hissbyten.

Juridiska processer: Vi kommer att fortsätta att driva juridiska processer för att upprätta rättvisa och återhämta eventuella ekonomiska förluster till följd av tidigare bedrägerier och felaktigheter.

Ökad social och ekologisk hållbarhet: Vi strävar efter att minska vår klimatpåverkan och öka vårt sociala engagemang genom att främja hållbara och gemenskapsorienterade initiativ inom föreningen och i närområdet.

Framtiden för HSB Brf Ida i Malmö är ambitiös och full av möjligheter, och vi ser fram emot att fortsätta vår resa mot en mer hållbar, trygg och trivsamt boendemiljö för våra medlemmar.

Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat efter avskrivningar på 3 152 852 kr. Styrelsens bedömning är att föreningen för tillfället har ett par exceptionella kostnader på grund av juridiska tvister och försäkringsärenden. Finansiering av pågående och framtida underhållsåtaganden anses vara under kontroll även om årsavgifter och övriga intäkter löpande ses över i och med andra kostnadsökningar.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	54 290	48 103	47 578	52 556
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 3 153	- 3 477	361	6 760
Soliditet ¹ , %	-28	-26	-26	-26
Rörelseintäkter	54 289	48 103	50 052	53 731
Rörelsens kostnader	49 585	47 627	46 183	42 927
Finansiella poster, netto	-7 857	-3 953	-3 508	-4 012
Likvida medel och fin.placeringar	25 648	30 982	19 038	10 489
Skulder till kreditinstitut	309 938	312 165	314 850	317 633
Fond för yttre underhåll	12 177	10 852	9 553	9 271
Balansomslutning	264 379	267 425	258 817	263 351
Fastighetens taxeringsvärde	598 400	598 400	590 000	590 000
Räntekostnad kr/kvm	142	72	68	73
Avgift kr/kvm	837	761	760	764
Energikostnad / kvm	265	236	231	221
Räntekänslighet	7	7	7	8
Sparande / kvm	143	133	135	263
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	87	84	78
Skuldsättning / kvm totalyta	5 586	5 626	5 675	5 725
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	5 625	5 666	5 714	5 765

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 800 000	10 851 500	- 81 848 704	- 3 477 329	- 70 674 533
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		1 325 000	-1 325 000		0
Balanseras i ny räkning			- 3 477 329	3 477 329	0
Årets resultat				- 3 152 852	- 3 152 852
Belopp vid årets utgång	3 800 000	12 176 500	- 86 651 033	- 3 152 852	- 73 827 385

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 86 651 033
Årets resultat	- 3 152 852
Totalt	- 89 803 885

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 325 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	- 91 128 885
Totalt	- 89 803 885

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	49 083 146	44 744 832
Övriga rörelseintäkter	3	5 206 444	3 357 839
Summa Rörelseintäkter		54 289 590	48 102 671
RÖRELSEKOSTNADER			
Reparationer	4	-4 180 154	-3 283 340
Planerat underhåll	5	-1 558 573	-1 613 379
Driftskostnader	6	-24 152 706	-23 792 284
Övriga kostnader	7	-4 341 790	-5 026 239
Personalkostnader	8 9	-5 849 932	-4 961 332
Avskrivningar		-9 502 366	-8 950 409
Summa Rörelsekostnader		-49 585 521	-47 626 983
RÖRELSERESULTAT		4 704 069	475 688
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		266 605	312
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 123 525	-3 953 328
Summa Finansiella poster		-7 856 920	-3 953 016
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 152 851	-3 477 328
RESULTAT FÖRE SKATT		-3 152 851	-3 477 328
ÅRETS RESULTAT		-3 152 851	-3 477 328

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	227 846 528	225 763 423
Inventarier, verktyg och installationer	11	1 853 857	892 566
Pågående nyanläggningar	12	5 464 936	6 529 265
Summa materiella anläggningstillgångar		235 165 321	233 185 254
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		700	700
Återköpta lägenheter		1 080 000	1 080 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 080 700	1 080 700
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		236 246 021	234 265 954
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		337 743	256 817
Övriga fordringar		405 694	496 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 821 048	2 504 951
Summa kortfristiga fordringar		3 564 485	3 258 549
Kassa och bank			
Kassa och bank		24 568 474	29 900 884
Summa kassa och bank		24 568 474	29 900 884
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		28 132 959	33 159 433
SUMMA TILLGÅNGAR		264 378 980	267 425 387

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 800 000	3 800 000
Fond för yttre underhåll		12 176 500	10 851 500
Summa bundet eget kapital		15 976 500	14 651 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-86 651 033	-81 848 704
Årets resultat		-3 152 852	-3 477 329
Summa fritt eget kapital		-89 803 885	-85 326 033
SUMMA EGET KAPITAL		-73 827 385	-70 674 533
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	14, 15	38 867 281	142 558 531
Summa långfristiga skulder		38 867 281	142 558 531
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		38 867 281	142 558 531
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	14, 15	271 070 801	169 606 077
Leverantörsskulder		6 244 533	6 561 976
Skatteskulder		157 751	101 594
Övriga skulder		529 909	288 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	21 336 090	18 983 573
Summa kortfristiga skulder		299 339 084	195 541 389
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		299 339 084	195 541 389
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		264 378 980	267 425 387

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		4 704 068	475 687
Avskrivningar		9 502 366	8 950 409
Summa		14 206 434	9 426 096
Erhållen ränta		266 605	312
Erlagd ränta		-8 123 525	-3 953 328
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		6 349 514	5 473 080
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital Förändring av rörelsefordringar		-305 936	70 714
Förändring av rörelseskulder		2 332 972	14 770 332
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 376 550	20 314 126
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-11 482 433	-5 769 981
Ersättning energiåtgärder		0	84 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-11 482 433	-5 685 231
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		0	
Amortering av låneskulder		-2 226 526	-2 685 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 226 526	-2 685 000
Årets kassaflöde		-5 332 409	11 943 895
Likvida medel vid årets början		29 900 884	17 956 988
Likvida medel vid årets slut		24 568 474	29 900 884

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ÅRL, regelverk K3 samt BFNAR 2023:1
Kompletterande upplysningar
m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhålls fonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets

resultat. Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångs kriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukning av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	8-95 år
Markanläggningar	10-25 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-10 år

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick till årets slut till 50 034 588 kr (föregående år 50 034 588 kr).

Not 2. Årsavgifter och hyror	2023	2022
Årsavgifter bostäder	46 257 103	42 048 637
Hysesintäkter bostäder	191 594	190 104
Hysesintäkter lokaler	250 343	178 704
Hysesintäkter garage och p-platser	2 332 239	2 278 349
Övriga hyresintäkter	51 866	49 038
Totalt årsavgifter och hyror	49 083 146	44 744 832
Not 3. Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	36 235	84 092
Avgift andrahandsupplåtelse	7 816	7 816
Debiterade vattenkostnader	20 503	17 802
Debiterade elkostnader	2 626 791	2 237 855
Försäkringsersättningar	0	324 033

Övriga intäkter	2 515 100	686 242
Totalt övriga rörelseintäkter	5 206 444	3 357 839

Not 4. Reparationer	2023	2022
Övriga driftkostnader	16 125	0
Reparation tak	156 104	0
Reparation portar och lås	212 844	53 405
Reparation hiss	571 035	312 490
Reparation tvättstuga	126 844	56 594
Reparation gemensamma utrymmen	36 195	120 430
Reparation bostäder	209 149	765 212
Reparation lokaler	172 529	207 356
Reparation el	362 184	22 392
Reparation uppvärmning	0	16 690
Reparation VVS	45 677	145 514
Reparation telefon/TV	6 403	0
Reparation försäkringsskador	2 106 478	1 537 886
Övriga reparationer	158 587	45 372
Totalt reparationer	4 180 154	3 283 340

Not 5. Planerat underhåll	2023	2022
Underhåll portar och lås	26 250	63 646
Underhåll gemensamma utrymmen	209 293	3 800
Underhåll bostäder	239 601	157 461
Underhåll lokaler	6 048	64 173
Underhåll installationer	3 106	0
Underhåll el	0	8 038
Underhåll ventilation	73 250	77 321
Övriga underhållskostnader	1 001 025	1 238 940
Totalt planerat underhåll	1 558 573	1 613 379

Not 6. Driftskostnader	2023	2022
Fastighetsel	4 626 766	4 113 918
Uppvärmning	6 522 399	6 406 209
Vatten och avlopp	3 528 652	2 562 708
Sophämtning	925 692	1 115 211
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	37 460	80 714
Brandskydd	36 186	0
Övrig funktionell anläggningsservice	358 066	298 072
Fastighetsskötsel	2 368 580	3 658 715
Bevakningskostnader	36 678	146 355
Bredband	510 286	528 087
TV	238 534	228 944
Fastighetsförsäkring	843 567	576 684
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	1 236 682	1 185 022
Tomträttsavgälder	2 776 521	2 763 000
Förbrukningsmaterial	33 473	97 336
Övriga driftkostnader	73 164	31 310
Totalt driftskostnader	24 152 706	23 792 284

Not 7. Övriga kostnader	2023	2022
Styrelsemöten	37 895	5 100
Föreningsstämma	118 856	154 179
Medlems- och föreningsavgifter	315 110	314 354
Arvode ekonomisk förvaltning	760 813	648 592
Arvode teknisk förvaltning	48 045	41 904
Revisionsarvode	193 088	155 384
Tele- och datakommunikation	71 609	61 277
Ovrig kommunikation	135 467	533 766
Advokat- och rättegångskostnader	1 253 460	923 660
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	467 717	791 205
Konsultarvode	412 259	545 779
Bankkostnader	29 082	27 193
Overlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	3 570
Inkassokostnader	74 116	17 379
Övriga administrativa kostnader	45 844	45 149
Övriga kostnader	378 428	757 748
Totalt övriga kostnader	4 341 790	5 026 239

Not 8. Anställda	2023	2022
-------------------------	-------------	-------------

Medelantalet anställda	10	11
------------------------	----	----

Not 9. Personalkostnader	2023	2022
Styrelsearvode	457 154	444 040
Arvode revision och valberedning	85 015	45 640
Ovriga arvoden	157 630	116 605
Utbildning	62 845	36 250
Löner till anställda	3 017 538	2 724 197
Sociala kostnader	1 145 843	948 606
Övriga personalkostnader	245 205	25 158
Uttagsbeskattning på löner	678 702	620 837
Totalt personalkostnader	5 849 932	4 961 332

Not 10. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
-----------------------------------	-------------------	-------------------

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	345 188 624	345 188 624
Omklassificeringar	10 980 555	0
Utgående anskaffningsvärden	356 169 179	345 188 624
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 119 425 201	- 111 035 928
Årets avskrivningar	- 8 897 450	- 8 389 273
Utgående avskrivningar	-128 322 651	-119 425 201
Utgående redovisat värde	227 846 528	225 763 423
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	447 400 000	447 400 000

Taxeringsvärde mark	<u>151 000 000</u>	<u>151 000 000</u>
	598 400 000	598 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	592 000 000	592 000 000
Lokaler	6 400 000	6 400 000
	<u>598 400 000</u>	<u>598 400 000</u>

Not 11. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	1 341 874	536 692
Inköp	1 566 207	805 182
Utgående anskaffningsvärden	2 908 081	1 341 874
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 449 308	- 157 635
Årets avskrivningar	- 604 915	- 291 673
Utgående avskrivningar	- 1 054 223	- 449 308
Utgående redovisat värde	1 853 858	892 566

Not 12. Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	6 529 265	1 918 679
Inköp	9 916 227	4 880 049
Försäljningar/utrangeringar	- 0	- 269 463
Omklassificeringar	-10 980 555	0
Utgående anskaffningsvärden	5 464 937	6 529 265
Utgående redovisat värde	5 464 937	6 529 265

Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	2 821 048	2 504 951

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12- 31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	2024-09-30	1,060 %	63 691 250	64 226 250
Stadshypotek AB	2028-09-30	1,160 %	38 867 281	39 107 281
Stadshypotek AB	2024-12-30	1,030 %	40 000 000	40 000 000
Stadshypotek AB	2024-01-31	4,616 %	40 322 172	0
Stadshypotek AB	2024-02-16	4,656 %	24 906 250	0
Stadshypotek AB	2024-10-02	4,737 %	27 720 776	28 176 776
Stadshypotek AB	2024-10-02	4,737 %	74 430 353	0
Stadshypotek AB			0	66 530 353
Stadshypotek AB			0	8 650 000
Nordea			0	40 473 948
Nordea			0	25 000 000

Summa skulder till kreditinstitut			309 938 082	312 164 608
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-271 070 801	-169 606 077
			38 867 281	142 558 531

Not 15. Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år från balansdagen	298 805 452	301 031 978
Summa	298 805 452	301 031 978

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	925 907	705 988
Upplupna räntekostnader	1 745 203	337 992
Förutbetalda intäkter	4 306 056	3 888 313
Upplupna revisionsarvoden	60 000	60 000
Upplupna driftskostnader	1 755 637	1 447 993
Ersättning för kommande energiåtergårdar	12 543 286	12 543 286
Summa	21 336 089	18 983 572

Not 17. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	339 691 400	339 691 400
Summa:	339 691 400	339 691 400

Not 18. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från 1 januari 2024 har avgifterna höjts med 10%

20



Underskrifter

Malmö den _____/_____/2024



Ramadan Rakip



Safet Zejnic



Mazen Salem

Kostadin Cavdarovski

Kostadin Cavdarovski



Hamza Aboyash



Kent Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024



Boel Hansson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Jona Loftsdottir

Anna Jona Loftsdottir
Föreningsrevisor

Nazira Derbas

Nazira Derbas
Föreningsrevisor

Verifikat

Transaktion 09222115557519602284

Dokument

Årsredovisningen 2023 20240603
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-06-10 16:36:51 CEST (+0200) av Hamza
Aboayash (HA)
Färdigställt 2024-06-12 13:12:23 CEST (+0200)

Signerare

Hamza Aboayash (HA)
HSB Brf Ida i Malmö
Personnummer 199611252819
hamza.aboayash@brfida.se
+46738383853



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hamza'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hamza Abo Ayash"
Signerade 2024-06-10 17:41:10 CEST (+0200)

Ramadan Rakip (RR)
Personnummer 19681122-9332
ramadan.rakip@brfida.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ramadan Rakip'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RAMADAN RAKIP"
Signerade 2024-06-10 16:53:28 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557519602284

Safet Zejnic (SZ)

Personnummer 19720331-5754

zejnic_s@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SAFET ZEJNIC"

Signerade 2024-06-10 21:41:20 CEST (+0200)

Mazen Salem (MS)

Personnummer 19761010-8396

mazensalem976@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAZEN SALEM"

Signerade 2024-06-10 20:05:50 CEST (+0200)

Kostadin Cavdarovski (KC)

Personnummer 19750824-7876

kostadin.cavdarovski@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KOSTADIN CAVDAROVSKI"

Signerade 2024-06-10 19:48:59 CEST (+0200)

Kent Bengtsson (KB)

Personnummer 19480504-0211

bengtssonkent55@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kent Erik Bengtsson"

Signerade 2024-06-10 22:34:33 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557519602284

Boel Hansson (BH)
Personnummer 19660503-3908
boel.hansson@se.gt.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Boel Hansson', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BOEL HELENE ELINOR HANSSON"
Signerade 2024-06-12 13:12:23 CEST (+0200)

Anna Jona Loftsdottir (AJL)
Personnummer 19630219-3245
anna@aj-kontorsservice.se



Anna Jona Loftsdottir

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA JONA LOFTSDOTTIR"
Signerade 2024-06-10 17:02:36 CEST (+0200)

Nazira Derbas (ND)
Personnummer 19830409-5667
nr.derbas@hotmail.com



Nazira Derbas

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NAZIRA DERBAS"
Signerade 2024-06-10 17:04:21 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557519602284

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

