

Årsredovisning för
HSB Bostadsrättsförening Gråsejen 1 på Limhamn
769628-1851
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-17
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gråsejen 1 på Limhamn, 769628-1851, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-05-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-02 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Malmö Gråsejen ga:1 som omfattar gårdsyta med tillbehör, miljöbyggnad, cykelförråd, garage med centraler och rum, bärande konstruktioner, styrelserum, övernattningsslägenhet, belysning, tekniska anläggningar såsom värmesystem med fjärrvärmeledningar, va- och elledningar, passagesystem, installationer ventilation larm.

Gemensamhetsanläggningen Malmö Gråsejen ga:1 delas med HSB Brf Gråsejen 2 på Limhamn (GS2). Eftersom föreningarna är olika stora fördelas driftskostnaderna för gemensamhetsanläggningen efter antalet lägenheter i respektive förening, GS1, 43 st. och GS2, 53 st. Andelstalen blir då procentuellt sett, 44,8% respektive 55,2% vid kontering av en gemensam leverantörsfaktura där inte specifik uppmätning kan påvisa att fördelningen skall ske på faktiska förbrukningar för respektive part istället för denna generella regel.

Föreningen har tillgång till 38 garageplatser för bilar, varav 2 med laddbox. Garageplatserna uthyrs via Aimo Park enligt avtal som löper till 2027.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas med delägarförvaltning, vilket i praktiken innebär att föreningarna måste vara överens om alla förvaltningsåtgärder som berör denna. Under året har 11 möten hållits med anledning av förvaltning av gemensamhetsanläggningen. Representant för Gråsejen 1 har varit Lars Lanker, samt adjungerad Casten Törn-Lindhe.

Trivselgruppen

Trivselgruppens syfte är att stärka gemenskapen i kvarteret och främja den sociala samvaron mellan de båda föreningarnas medlemmar. Trivselgruppens mål är att anordna aktiviteter som leder till att medlemmarna i föreningarna träffas, umgås och har trevligt tillsammans. Gruppens ledamöter väljs vid respektive föreningsstämma. Under det gångna året har de som vanligt arrangerat Boule-spel, golftävling, Canasta-spel, sommarmingel och julmingel. Trivselgruppen bidrar mycket till allas trivsel med gemensamma aktiviteter.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Lars Lanker	Ordförande	2025
Bengt Skånhamre	Av HSB utsedd ledamot	2024
Camilla Gullstrand Marchetti	Ledamot	2024
Per Molin	Ledamot	2024
Casten Törn-Lindhe	Ledamot	2024
Thomas Hedberg	Ledamot	2025
<u>Ordinarie revisorer</u>		
Karin Alfredsson Bjursten	Föreningsvald revisor	2024
Bengt Alme	Föreningsvald revisor	2024
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	
<u>Valberedning</u>		
Ann Ericsson		2024
Hans Holmström	Ordförande	2024
<u>Trivselgrupp</u>		
Karin Tedrup Collijn		
Laila Larsson		2024
Hans Holmström		2024
		2024
<u>Övernattningslägenhet</u>		
Charlotta Myhrman		2024

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av Camilla Gullstrand Marchetti, Thomas Hedberg, Lars Lanker, Casten Törn-Lindhe.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Gråsejen 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 43 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2016. Fastighetens adresser är Prångaregatan 5-13 A-B (ojämna nummer) samt Strandgatan 2 A-B.

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt och ett förråd med hyresrätt. Föreningen har ett garage inom gemensamhetsanläggning Malmö Gråsejen ga:1 där de har tillgång till 38 garageplatser.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
8	17	18

Total tomtarea:	2 664 kvm
Total bostadsarea:	3 424 kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 424 kvm
Total garagearea:	440 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-03-18 .

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringens ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Allente	Kabel-TV
Bahnhof	Bredband
Stena Recycling	Avfallshantering
Energi Sverige (tom 2023-12-31)	Elavtal avseende volym
Vattenfall (from 2024-01-01)	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Ecoguard	Mätning EI
Bredablick Förvaltning	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
AddSecure	Larmsystem
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Gunnar Karlsen Sverige	Serviceavtal ventilation
MSW Servicebolag i Löddeköpinge	Serviceavtal hissar
MSW Servicebolag i Löddeköpinge	Serviceavtal portar
E.ON	Serviceavtal fjärrvärme
Consilium Säkerhet Syd	Serviceavtal brandlarmscentral
Telkey Solutions	Serviceavtal molntjänst portar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 32 943 kr och planerat underhåll för 32 000 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-12-28 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts 128 000 kr för genomsnittligt underhållsbehov, vilket motsvarar 33 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 1 301 320 kr för 2023, detta motsvarar 335 kr per kvm.

Genomfört underhåll gjorda förbättringar/förändringar under 2023

Föreningen utförde underhållsspolning av avlopp under året till en kostnad av 32 000 kr. Utbytet av vårt system för styrning av värme och ventilation samt utbytet av våra armaturer till miljövänliga led-armaturer gjordes till en totalkostnad på drygt 240 000 kr. Dessa två utgifter aktiveras som investeringar då vi följer K3-regelverket.

Nedan redovisas planerade underhållskostnader i tusentals kronor fram till år 2029 inklusive moms.

Underhållsplan, flerårsöversikt 2024-2029 Gråsejen 1

År	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Invändigt bygg					115	
Mark	49		7			54
Utvändigt bygg			134			
VVS		60	22	34	227	
Summa (i tkr)	49	60	163	34	342	54

Underhållsplan, flerårsöversikt 2024-2029 Gråsejen GA

Avser totalbelopp att delas med Gråsejen 2.

År	2024	2025	2026	2027	2028	2029
El & tele			55			
Invändigt bygg					334	
Mark		14	105	2	53	8
Styr- och övervakning					17	
Utvändigt bygg			29	5		
VVS			104			
Laddboxar			91			
Summa (i tkr)		14	384	7	404	8

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2023. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Vår förening och våra fastigheter fyllde sju år under året.

5-års garantibesiktning och åtgärder av inkomna anmärkningar slutfördes under år 2023.

Övergång till ny förvaltare

Bredablick övertog förvaltningen av alla våra förvaltningstjänster som tidigare har levererats av HSB Malmö den 1:a januari 2023. Det var inledningsvis mycket som skulle falla på plats och detta krävde väldigt mycket arbete och uppföljning från styrelsens sida, men vid kvartalskiftet mars - april hade alla rutiner kommit på plats.

Ekonomi

Under året fortsatte räntorna att stiga. Högre räntor, högre elkostnader, indexreglering av tjänsteavtal och förväntan om högre kostnader för fjärrvärme (+4%) innebar att styrelsen tvingades höja avgiften från den 1 januari 2024 med 16,5%. Ett lån på drygt 12 600 000 kr med en fast ränta på 0,5% förföll den 2023-10-18 och styrelsen valde då att dela upp det på två lån om vardera 5 575 000 kr, det ena till fast ränta (4,75%) och det andra till rörlig ränta (f.n. 4,57% jan-24). Ytterligare ett lån på 6 443 750 kr hade förfallodag den 2023-12-01 och det nya lånet valde styrelsen att ha till rörlig 3-månaders ränta (f.n. 4,53% jan-24).

Eftersom räntehöjningar slog igenom redan under hösten 2023 påverkades kassaflödet och överskottet från den löpande verksamheten exklusive avskrivningar negativt för helåret 2023 och nådde inte upp till tidigare nivåer.

Styrelsen skaffade också ett Swish-konto hos Nordea för att underlätta administration och betalning för gästlägenheten och gästparkeringsplatser i garaget.

De fluktuerande elpriserna har gjort att styrelsen beslutat att ligga kvar på nuvarande utdebitering på 2,20 kr/kWh inklusive moms även för år 2024.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 37 150 000 SEK. Under året har föreningen amorterat 1 950 000 SEK, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på knappt 20 år. Under året beslöt styrelsen att göra en extra amortering av våra lån i samband med omplacering av ett lån. Extraamorteringen skedde i oktober och var på 803 800 SEK.

Styrelsens intention är att fortsätta att amortera ner skulderna så snabbt som ekonomin medger. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider som förfaller år 2024, 2025 och 2026 med en genomsnittlig ränta på 3,17 %.

Stämman antog nya stadgar

Inför stämman arbetade styrelsen intensivt med att ta fram ett omfattande informationsmaterial till medlemmarna om förslag till nya stadgar. Vid stämman i maj beslutades enhälligt att anta de nya stadgarna som HSB hade utformat.

Gästlägenheten

Vår gästlägenhet som vi delar med GS2 hade 129 övernattningar under år 2023.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 72 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 72 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Även HSB Malmö innehar ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 16,5 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.
Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.
Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	4 553	3 932	3 798	3 629
Resultat efter finansiella poster	-1 203	-959	-915	-919
Förändring av underhållsfond	96	226	265	265
Resultat efter fondförändringar	-1 299	-1 185	-1 180	-1 184
Sparande, kr / kvm	229	280	292	291
Soliditet (%)	76	75	75	74
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	892	814	791	770
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	67	71	814	791
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	817	746	746	731
Lokalhyra, kr / kvm	-	202		
Driftskostnad, kr / kvm	363	484	474	431
Energikostnad, kr / kvm	162	134	129	119
Ränta, kr / kvm	202	103	103	125
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	33	58	68	68
Lån, kr / kvm	9 565	10 067	10 067	11 740
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	10 850	11 419	11 785	12 063
Räntekänslighet (%)	12	14	15	16
Snittränta (%)	2,11	1,03	1,07	1,09

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen beslutat att höja årsavgiften 2024. Framtida höjningar kan bli akutella.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	124 535 000	1 313 469	-5 654 962	-959 429
Disposition enligt föreningsstämma			-959 429	959 429
Avsättning till underhållsfond		128 000	-128 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-32 000	32 000	
Årets resultat				-1 203 233
Vid årets slut	124 535 000	1 409 469	-6 710 391	-1 203 233

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 614 391
Årets resultat före fondförändring	-1 203 233
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-128 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	32 000
Summa över/underskott	-7 913 624

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-7 913 624**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 097 346	2 820 819
Övriga rörelseintäkter	3	1 455 650	1 111 084
Summa rörelseintäkter		4 552 996	3 931 903
		<hr/>	<hr/>
		4 552 996	3 931 903
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-32 943	-56 148
Planerat underhåll	5	-32 000	-
Driftskostnader	6	-1 409 702	-1 879 061
Övriga kostnader	7	-1 305 013	-363 064
Personalkostnader	8	-162 076	-152 325
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-2 060 067	-2 047 664
Summa rörelsekostnader		-5 001 801	-4 498 262
		<hr/>	<hr/>
Rörelseresultat		-448 805	-566 359
Finansiella poster			
Ränteintäkter		28 243	8 385
Räntekostnader		-782 671	-401 455
Summa finansiella poster		-754 428	-393 070
		<hr/>	<hr/>
Resultat efter finansiella poster		-1 203 233	-959 429
		<hr/>	<hr/>
Resultat före skatt		-1 203 233	-959 429
		<hr/>	<hr/>
Årets resultat		-1 203 233	-959 429

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	154 475 389	156 294 921
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	58 240
		154 475 389	156 353 161
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		154 475 889	156 353 661
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	152 732	2 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	230 173	258 368
		382 905	261 349
Kassa och bank	14	1 368 666	2 381 227
Summa omsättningstillgångar		1 751 571	2 642 576
SUMMA TILLGÅNGAR		156 227 460	158 996 237

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		124 535 000	124 535 000
Underhållsfond		1 409 469	1 313 469
		<u>125 944 469</u>	<u>125 848 469</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 710 391	-5 654 962
Årets resultat		-1 203 233	-959 429
		<u>-7 913 624</u>	<u>-6 614 391</u>
Summa eget kapital		<u>118 030 845</u>	<u>119 234 078</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	19 350 000	19 575 000
		<u>19 350 000</u>	<u>19 575 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	17 800 000	19 525 000
Leverantörsskulder		126 667	-
Skatteskulder		23 940	43 200
Övriga skulder		152 243	48 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	743 765	570 092
		<u>18 846 615</u>	<u>20 187 159</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>156 227 460</u>	<u>158 996 237</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-448 804	-566 359
Avskrivningar	2 060 067	2 047 664
	1 611 263	1 481 305
Erhållen ränta	28 243	8 385
Erlagd ränta	-782 671	-401 455
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	856 835	1 088 235
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-121 556	16 417
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	384 456	-52 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 119 735	1 052 317
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-182 295	-58 240
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-182 295	-58 240
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	17 575 000	-
Amortering av låneskulder	-19 525 000	-1 253 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 950 000	-1 253 000
Årets kassaflöde	-1 012 560	-258 923
Likvida medel vid årets början	2 381 226	2 640 150
Likvida medel vid årets slut	1 368 666	2 381 227

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
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 underhållsfonden 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 m m

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

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet 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 förbrukningen 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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnad

25-120 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 797 836	2 552 784
Hyror lokaler	-	4 032
Hyror p-platser/garage	290 510	264 003
Övriga objekt	9 000	-
Summa	3 097 346	2 820 819

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	102 684	98 580
El	153 785	134 146
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	18 600	9 838
Överlåtelseavgifter	1 313	2 416
Övriga intäkter	134 808	866 104
Vidarefakturerad intäkt gemensamhetsanläggning	1 044 460	-
Summa	1 455 650	1 111 084

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 109 602 kr i form av elstöd samt 23 864 kr i form av ej bokförd intäkt från tidigare förvaltare.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	-	9 575
Armaturer, gemensamma utrymmen	112	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	9 693	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	15 442
VA & sanitet, installationer	3 375	-
Värme, installationer	944	881
Ventilation, installationer	10 969	14 961
El, installationer	1 888	633
Hiss	4 186	1 788
Övriga installationer	-	167
Huskropp	-	4 227
P-platser/garage	1 776	7 128
Övrigt	-	1 680
Summa	32 943	56 482

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
VA & sanitet, installationer	32 000	-
Summa	32 000	-

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift/skatt	21 940	21 940
Teknisk förvaltning	389 762	190 117
Besiktningkostnader	20 504	47 880
Bevakningskostnader	21	2 679
Snöröjning	18 586	582
Serviceavtal	45 407	23 159
Förbrukningsmaterial	7 278	6 234
Övriga utgifter för köpta tjänster	7 651	3 418
El	257 748	201 530
Uppvärmning	227 914	202 891
Vatten och avlopp	144 602	115 476
Avfallshantering	54 753	61 577
Försäkringar	51 265	48 614
Systematiskt brandskyddsarbete	48 522	11 736
Samfälligheter	-	860 359
Kabel-TV	55 631	11 126
Bredband	58 118	69 743
Summa	1 409 702	1 879 061

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 692	12 767
Kontorsmaterial och trycksaker	1 738	7 671
Tele och post	3 631	-
Förvaltningskostnader	122 641	247 136
Revision	27 100	24 900
Bankkostnader	492	-
IT-tjänster	1 877	7 412
Övriga externa tjänster	32 379	45 936
Vidarefakturerad kostnad gemensamhetsanläggning	1 091 381	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	-	16 738
Övriga externa kostnader	21 082	504
Summa	1 305 013	363 064

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	111 450	106 500
Föreningsvald revisor	12 000	-
Valberedning	3 600	-
Övriga arvoden	4 400	18 400
Summa	131 450	124 900
Sociala avgifter	30 626	27 425
Summa	162 076	152 325

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	2 060 067	2 047 664
Summa	2 060 067	2 047 664

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	137 580 905	137 580 905
-Mark	31 000 000	31 000 000
-Markanläggningar	-	-
-Pågående nyanläggningar	58 240	-
	<u>168 639 145</u>	<u>168 580 905</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	240 535	
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-58 240	58 240
	<u>182 295</u>	<u>58 240</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	168 821 440	168 639 145
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-12 285 984	-10 238 320
	<u>-12 285 984</u>	<u>-10 238 320</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 060 067	-2 047 664
	<u>-2 060 067</u>	<u>-2 047 664</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-14 346 051	-12 285 984
 Redovisat värde	154 475 389	156 353 161
 <i>Varav</i>		
Byggnader	123 475 389	125 294 921
Mark	31 000 000	31 000 000
Pågående nyanläggningar	-	58 240
 Taxeringsvärden		
Bostäder	127 000 000	127 000 000
Lokaler	2 194 000	2 194 000
Totalt taxeringsvärde	129 194 000	129 194 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>95 151 000</i>	<i>95 151 000</i>

Not 11 Andra långsiktiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Malmö	500	500
Summa	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkning skatter och avgifter	65 423	2 981
Fordran Aimo Park	87 309	-
Summa	152 732	2 981

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	66 112	57 249
Förutbetalda kostnader	164 061	201 119
Summa	230 173	258 368

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 360 085	280 282
Transaktionskonto tidigare förvaltare	-	2 100 945
Plusgirokonto Nordea	8 581	-
Summa	1 368 666	2 381 227

Not 15 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	17 800 000	19 525 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	19 350 000	19 575 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	37 150 000	39 100 000

Not 16 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	37 150 000	39 100 000
Summa	37 150 000	39 100 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea Hypotek	0,50 %	Löst	12 800 000	-	12 800 000	-
Nordea Hypotek	1,14 %	2026-11-18	13 300 000	-	150 000	13 150 000
Nordea Hypotek	3,38 %	2025-12-01	6 500 000	-	75 000	6 425 000
Nordea Hypotek	2,88 %	Löst	6 500 000	-	6 500 000	-
Nordea Hypotek*	4,57 %	2024-10-18	-	5 575 000	-	5 575 000
Nordea Hypotek	4,74 %	2024-10-18	-	5 575 000	-	5 575 000
Nordea Hypotek	4,53 %	2024-12-02	-	6 425 000	-	6 425 000
Summa			39 100 000	17 575 000	19 525 000	37 150 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	73 234	69 981
Upplupna räntekostnader	169 595	61 464
Förutbetalda intäkter	328 720	285 521
Upplupna revisionsarvoden	23 100	18 000
Upplupna driftskostnader	149 116	135 126
Summa	743 765	570 092

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	44 099 000	44 099 000
Summa ställda säkerheter	44 099 000	44 099 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Lars Lanker
Styrelseordförande

Bengt Skånhamre

Camilla Gullstrand Marchetti

Per Molin

Casten Törn-Lindhe

Thomas Hedberg

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Karin Alfredsson Bjursten
Föreningsvald revisor

Bengt Alme
Föreningsvald revisor

