

ÅRSREDOVISNING

för

HSB BRF Gråsejen 1 på Limhamn

769628–1851

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret **2022-01-01 – 2022-12-31**, föreningens 6: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.

I årets resultat (-959 428 SEK) ingår avskrivningar med 2 047 664 SEK. Avskrivningar är enbart en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader som föreningen enligt lag är skyldig att göra och posten påverkar inte föreningens likviditet. Resultatet exklusive avskrivningarna är + 1 088 236 SEK.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 2015–2016 på fastigheten Gråsejen 1 i Malmö kommun som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Strandgatan 2A och 2B, Prångaregatan 5, 7, 9, 11 samt 13 i Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999: 1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Föreningen är miljöcertifierad enligt nivå silver.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Lägenhetstyp	2 Rok	3 Rok	4 Rok	Totalt
Strandgatan 2 A	3	7	3	13
Strandgatan 2 B	5		15	20
Prångaregatan 5–13		10		10
Summa	8	17	18	43

Total lägenhetsyta:	3 424 kvm
Fastighetens (marken) areal:	2 664 kvm

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2022. Till stämμοordförande valdes Elin Sönnerdahl (HSB), till protokollförare valdes Bengt Skånhamre (HSB), till justerare av stämmoprotokollet valdes Lars Linde och Per Molin. Till rösträknare valdes Lars Linde och Marie Bosund Hedberg. 30 röstberättigade medlemmar deltog på stämman.

Styrelsen under perioden 2022-01-01 – 2022-05-16

Ordförande	Lars Lanker
Vice ordförande	Casten Törn-Lindhe
Sekreterare	Casten Törn-Lindhe
Ledamot	Ann Eriksson (underhåll & drift)
Ledamot	Camilla Gullstrand-Marchetti (avtal)
Ledamot	Thomas Hedberg (ekonomi)
Utsedd av HSB	Bengt Skånhamre

Styrelsen under perioden 2022-05-16 – 2022-12-31

Ordförande	Lars Lanker
Vice ordförande	Casten Törn-Lindhe
Sekreterare	Casten Törn-Lindhe
Ledamot	Thomas Hedberg (ekonomi)
Ledamot	Camilla Gullstrand-Marchetti (avtal)
Ledamot	Per Molin
Utsedd av HSB	Bengt Skånhamre

Stämman utsåg inga suppleanter.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Casten Törn-Lindhe och Thomas Hedberg samt Lars Lanker.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare två i förening under perioden 2022-01-01 – 2022-05-16

Lars Lanker, Camilla Gullstrand-Marchetti, Thomas Hedberg och Casten Törn-Lindhe.

Firmatecknare två i förening under perioden 2022-05-16 – 2022-12-31

Camilla Gullstrand-Marchetti, Lars Lanker, Casten Törn-Lindhe och Thomas Hedberg.

Revisorer under perioden 2022-01-01 – 2022-05-16

Karin Alfredsson Bjursten och Bengt Alme samt revisor Erik Mauritzon från EY (Ernst & Young), vald på årsstämman och godkänd av HSB Riksförbund.

Revisorer under perioden 2022-05-16 – 2022-12-31

Karin Alfredsson Bjursten och Bengt Alme samt Erik Mauritzon från EY (Ernst & Young), vald på årsstämman och godkänd av HSB Riksförbund.

Valberedning under perioden 2022-01-01 – 2022-05-16

Per Molin och Hans Holmström (valberedningens ordförande).

Valberedning under perioden 2022-05-16 – 2022-12-31

Ann Ericsson och Hans Holmström (valberedningens ordförande).

Trivselgruppen under perioden 2022-01-01 – 2022-05-16

Laila Larsson, Charlotta Myrman och Hans Holmström.

Trivselgruppen under perioden 2022-05-16 – 2022-12-31

Laila Larsson, Karin Maria Tedrup Collijn och Hans Holmström.

Övernattningslägenheten under perioden 2022-05-16 – 2022-12-31

Charlotta Myrman

Representanter i HSB Malmö fullmäktige under perioden 2022-01-01 – 2022-12-31

Lars Lanker utsågs av styrelsen till ledamot.

Förvaltare

Har tillhandahållits av HSB som tjänst. Från 2023-01-01 har föreningen valt Bredablick till förvaltare som tjänst.

Gemensamhetsanläggningen

Vår förening, HSB Brf Gråsejen 1 på Limhamn (GS1), delar tillsammans med HSB Brf Gråsejen 2 på Limhamn (GS2) på gemensamhetsanläggningen som består av anläggningar för värme, el och vatten, innergård, cykelgarage, miljörum, garage, lägenhetsförråd, övernattningsslägenhet och styrelserum m.m. upprättad av Lantmäterimyndigheten. Det officiella namnet på denna anläggning är Gråsejen Ga:1 (GA). 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. De tre motioner som hade inkommit och behandlats vid årsstämman för GS1 fick inte gehör hos styrelsen för Gråsejen 2 och kunde därför inte genomföras. 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vår förening och våra fastigheter fyllde sex år under året.

5-års garantibesiktningen som skulle ha utförts under november 2021 inleddes i januari 2022. Vid tidpunkten för producerande av denna förvaltningsberättelse (januari 2023) har ännu inte alla anmärkningar åtgärdats.

Upphandlingar

GS1 och GS2 fortsatte ett gemensamt upphandlingsarbete inom tre områden, Administrativ- och Teknisk förvaltning samt Bredband/TV. Till ny leverantör av bredband /TV valdes Bahnhof/Allente from 1 maj 2022. Under hösten valdes Bredablick till ny leverantör av administrativ- och teknisk förvaltning, med start den 2023-01-01. Föreningarna valde också att låta en extern part hantera vår nya gemensamma hemsida, www.grasejen.se

Ekonomi

Under våren 2022 började räntan stiga och styrelsen beslöt då att i förtid binda ett av våra lån som förföll den 2022-11-30. Styrelsen valde att dela upp summan på två lån, ett med fast ränta och ett med rörlig, varje lån blev då 6 500 000 kr. Under hösten arbetade styrelsen intensivt med budgeten inför år 2023.

Högre räntor, högre elkostnader och förväntan om högre kostnader för fjärrvärme innebar att styrelsen tvingades höja avgiften från den 1 januari 2023 med 9,6%. Vidare justerades priserna för garageplatser, övernattningslägenheten, laddboxar och elavgiften.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 746 kr/m² bostadslägenhetsyta.

De ökande elpriserna har motiverat att styrelsen beslutat att höja utdebiteringen av medlemmarnas elförbrukning till 2,20 kr/kWh inklusive moms.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 39 100 000 SEK. Under året har föreningen amorterat 1 253 000 SEK, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på drygt 54 år. Under året beslöt styrelsen att göra en extra amortering av våra lån i samband med omplacering av ett lån. Extraamorteringen skedde i november och var på 803 800 SEK. Skuldsättningen per kvadratmeter boyta var 11 376 kr/Kvm vid årsskiftet.

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 med förfallotidpunkter 2023, 2025 och 2029 med en genomsnittlig ränta på 1,98 %.

Underhåll

Tillsammans med GS2 beslöt vi att byta ut den gamla sittgruppen på gården under försommaren mot en ny och lite större. Under sommaren fick styrelsen information om att vårt system för att styra och reglera vår värme & ventilation från leverantören Siemens skulle avvecklas och supporten skulle upphöra. Vidare var den licens vi använde knuten till HSB och den skulle upphöra att gälla när vi går över till Bredablick. Sannantaget innebar det att styrelserna i GS1 och GS2 valde att ersätta Siemens system med ett nytt och öppet system som Bredablick också kan fjärrövervaka. Investeringen beräknas till 290 000 inklusive moms att delas mellan föreningarna. Utrustningen förväntas ha en livslängd på minst 10 år.

Under hösten 2022 genomfördes OVK och några mindre anmärkningar skall åtgärdas under våren 2023.

För att spara in pengar både för drift och underhåll beslöt styrelsen i slutet av året att byta ut all takarmatur i trapphusen till LED-belysning. Vidare att också byta ut stolparmaturerna längs Kalkugnsparken till LED-belysning. Den totala investeringen uppgår till cirka 62 000 kr och besparingen med nuvarande elpriser blir cirka 22 000 kr/år inklusive minskad kostnad för underhåll/utbyte.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen och eftersom fastigheten är relativt nybyggd planerar inte styrelsen för några större åtgärder inom de närmaste åren. Med en underhållsplan kan vi långsiktigt planera och förutse vår förenings kommande underhållsbehov. På så vis behöver det inte uppstå några överraskande situationer.

Nedan redovisas planerade underhållskostnader i tusentals kronor fram till år 2028 inklusive moms.

Underhållsplan, flerårsöversikt 2023 – 2028, Gråsejen 1

Gråsejen 1	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Invändigt bygg						115
Mark	49			7		54
Utvändigt bygg				134		
VVS	31		60	22	34	227
Summa (tkr)	80	0	60	163	34	396

Underhållsplan, flerårsöversikt 2022 – 2027. Avser totalbelopp att delas med GS2.

Gråsejen GA	2023	2024	2025	2026	2027	2028
El & tele				55		
Invändigt bygg						335

Mark	8	6	8	111	8	90
Styr- och övervakning				28		
Utvändigt bygg				35		
VVS	5			104		
Totalsumma	13	6	8	333	8	425

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 74 medlemmar (74 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.

Trivselgruppen

Trivselgruppen har under året arrangerat flera aktiviteter. Promenadgruppen vandrade varje vecka i vått och torrt. Golftävling utfördes till allas belåtenhet i september med 15 deltagare. Uppskattade sommar- och julgårdsmingel med musikunderhållning. Boule spelades varje vecka med koncentration och precision. Canastagänget spelade ut sina kort väl mellan absolut tystnad och glada tillrop. Under året har uteplatsens yta utökats och två nya bord samt tolv stolar har ersatt gammal sittgrupp.

Beslut från stämman 2022

De tre motioner som tillstyrktes av stämman 2022 fick avslag i GA och kunde därför inte genomföras. Förslag från någon av parterna GS1 och GS2 som berör GA måste enligt överenskommelse godkännas av båda parter för att kunna genomföras.

Gästlägenheten

Vår gästlägenhet som vi delar med GS2 hade 103 övernattningar under år 2022.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 931	3 797	3 629	3 227
Rörelsens kostnader	4 498	4 289	4 106	3 555
Finansiella poster, netto	393	422	442	484
Årets resultat	-959	-914	-919	-812
Likvida medel & fin placeringar	2 381	2 640	2 380	2 691
Skulder till kreditinstitut	39 100	40 353	41 302	42 751
Fond för yttre underhåll	1 313	1 087	822	557
Balansomslutning	158 996	161 261	163 025	165 504
Fastigheternas taxeringsvärde	129 194	107 126	107 126	107 126
Soliditet %	75	74	74	74
Räntekostnad kr/kvm	116	125	132	144
Låneskuld kr/kvm	11 376	11 740	12 062	12 486
Avgift kr/kvm	746	731	713	699

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	106 144	18 391	1 087	-4 514	-915	120 194
Avsättning år 2022 yttre fond			226	-226		0
Ianspråktagande av yttre fond				0		0
Disposition av föregående års resultat:				-915	915	0
Årets resultat					-959	-959
Belopp vid årets utgång	106 144	18 391	1 313	-5 655	-959	119 234

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 654 962
årets förlust	-959 429
	-6 614 391
behandlas så att i ny räkning överföres	-6 614 391
	-6 614 391

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	2 820 819	2 762 679
Övriga intäkter	3	1 111 084	1 034 655
		3 931 903	3 797 334
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-56 148	-50 671
Fastighetsavgift/skatt		-21 940	-21 260
Driftskostnader	5	-1 989 450	-1 840 543
Övriga kostnader	6	-230 736	-181 935
Personalkostnader	7	-152 324	-147 547
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 047 664	-2 047 664
		-4 498 262	-4 289 620
Rörelseresultat		-566 359	-492 286
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 385	7 774
Räntekostnader och liknande resultatposter		-401 455	-430 327
		-393 070	-422 553
Årets resultat		-959 429	-914 838

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	156 294 921	158 342 589
Pågående nyanläggningar och förskott	9	58 240	0
		156 353 161	158 342 589
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		156 353 661	158 343 089
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	89 850
Avräkningskonto HSB Malmö		2 100 945	1 640 150
Övriga fordringar	11	2 981	3 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	258 368	184 738
		2 362 294	1 917 912
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		0	1 000 000
		0	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>		280 282	0
Summa omsättningstillgångar		2 642 576	2 917 912
SUMMA TILLGÅNGAR		158 996 237	161 261 001

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		106 144 000	106 144 000
Upplåtelseavgifter		18 391 000	18 391 000
Fond för yttre underhåll	13	1 313 469	1 087 469
		125 848 469	125 622 469
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 654 962	-4 514 124
Årets resultat		-959 429	-914 838
		-6 614 391	-5 428 962
Summa eget kapital		119 234 078	120 193 507
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	19 575 000	26 100 000
Summa långfristiga skulder		19 575 000	26 100 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	19 525 000	14 253 000
Leverantörsskulder		0	173 791
Aktuella skatteskulder		43 200	42 520
Övriga skulder	17	48 867	55 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	570 092	442 435
Summa kortfristiga skulder		20 187 159	14 967 494
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 996 237	161 261 001

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-959 429	-914 838
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 047 664	2 047 664
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 088 235	1 132 826
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	16 417	-22 926
Förändring av kortfristiga skulder	-52 335	99 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 052 317	1 209 534
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-58 240	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-58 240	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna/amortering av lån	0	-949 200
Amortering av lån	-1 253 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 253 000	-949 200
Årets kassaflöde	-258 923	260 334
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 640 150	2 379 816
Likvida medel vid årets slut	2 381 227	2 640 150

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 114 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,49 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr (fg år 0 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 552 784	2 502 756
Hysesintäkter garage och p-platser	264 003	255 891
Hysesintäkter lokal	4 032	4 032
	2 820 819	2 762 679

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
El moms	124 300	112 078
Gemensam utdebitering	860 359	800 959
Övriga intäkter	8 161	9 762
Bredband	98 580	92 880
El garage och p-platser, moms	9 846	0
Gästrum / Övernattningsrum	9 838	18 976
	1 111 084	1 034 655

Not 4 Reparationer

	2022	2021
Löpande underhåll		0
Material i löpande underhåll		0
Löpande underhåll av bostäder	9 575	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	15 442	4 058
Löpande underhåll av installationer	-167	0
Löpande underhåll värme	881	0
Löpande underhåll ventilation	14 961	0
Löpande underhåll el	633	1 636
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	4 227	0
Löpande underhåll av garage och p-platser		0
Reparationer hissar	1 788	39 937
Reparation av p-platser		2 483
Reparation av garage	7 128	1 243
Reparation av övrigt	1 680	1 314
	56 148	50 671

Not 5 Driftskostnader

	2022	2021
El	201 530	175 973
Uppvärmning	202 891	211 204
Vatten	115 476	114 021
Sophämtning	61 577	64 697
Bredband	69 743	92 880
Fastighetsskötsel, övriga avtal	0	84 848
Gemensamhetsanläggningar	860 359	800 959
Fastighetsförsäkringar	48 614	46 274
Övrigt	51 080	41 511
Trädgårdsskötsel, grundavtal	54 117	12 786
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	726	12 020
Städ, Grundavtal	5 085	3 390
Städ, Extradebiteringar	580	8 124
Fastighetsskötsel	129 609	86 036
Förvaltaravtal	137 043	85 820
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	39 894	0
Kabel-TV	11 126	0
	1 989 450	1 840 543

Not 6 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	69 155	67 651
Revisionsarvoden	24 900	7 913
Driftsuppföljning/Övriga förvaltningskostnader	17 627	18 402
Övriga kostnader	30 001	36 688
Servicekostnader för fördelningsmätning	3 418	6 040
Konsultarvoden	43 717	12 320
Föreningsstämma/styrelsemöte	22 072	14 661
Medlemsavgift HSB	16 738	18 260
Datorutrustning och programvara	3 107	0
Öresutjämning	1	
	230 736	181 935

Not 7 Arvoden och andra ersättningar

	2022	2021
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	106 500	102 300
Ersättningar till övriga förtroendevalda	18 400	16 000
Övriga kostnader anställda	0	9
	124 900	118 309
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	27 424	29 238
	27 424	29 238
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	152 324	147 547

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	137 580 905	137 580 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 580 905	137 580 905
Ingående avskrivningar	-10 238 316	-8 190 652
Årets avskrivningar	-2 047 668	-2 047 664
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 285 984	-10 238 316
Mark	31 000 000	31 000 000
Utgående värde mark	31 000 000	31 000 000
Bokfört värde byggnader och mark	156 294 921	158 342 589
Taxeringsvärden byggnader	95 151 000	73 074 000
Taxeringsvärden mark	34 043 000	34 052 000
	129 194 000	107 126 000
Bokfört värde byggnader	125 294 921	129 390 253
Bokfört värde mark	31 000 000	31 000 000
	156 294 921	160 390 253

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Pågående projekt med byte av styr och reglerutrustning. Klart i början på 2023.

Görs gemensamt med Gråsejen 2 och totala fakturor är på 90.000 kr och 40 000kr varav Gråsejen 1:s del som går att aktivera är 58 240 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	58 240	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 240	0
Utgående redovisat värde	58 240	0

Not 10 Andelar

	2021-12-31	2020-12-31
Namn		
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 981	3 174
	2 981	3 174

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Aimo park intäkt Q4	64 641	63 599
Upplupen el aug-dec	57 249	48 444
Övrigt	24 147	24 081
Fastighetsförsäkring 2022	51 265	48 614
Upplupen intäkt Gråsejen 2 för kostnader i gemensamheten	61 066	0
	258 368	184 738

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	1 087 469	822 469
Avsättning	226 000	265 000
	1 313 469	1 087 469

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	44 099 000	44 099 000
	44 099 000	44 099 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

19 525 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 1 253 000 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	19 525 000	14 253 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	19 575 000	26 100 000
	39 100 000	40 353 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån. Beräknad skuld om 5 år 36 850 000kr

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek	0,50	2023-10-18	12 800 000	12 950 000
Nordea Hypotek	1,14	2026-11-18	13 300 000	13 450 000
Handelsbanken	1,17	2022-12-01	0	13 953 000
Nordea Hypotek	3,38	2025-12-01	6 500 000	0
Nordea Hypotek	2,8750	2023-12-01	6 500 000	0
			39 100 000	40 353 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisningskonto för moms	48 867	55 748
	48 867	55 748

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	61 464	27 484
Förutbetalda hyror och avgifter	285 521	226 735
Upplupna arvoden	69 981	67 221
Beräknat arvode för revision	18 000	10 600
Upplupen el	27 850	24 177
Upplupen värme	28 648	32 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	88 363	53 621
Upplupen vatten	-9 735	0
	570 092	442 435

Malmö den 2023-03-29

Lars Lanker
Ordförande

Bengt Skånhamre

Casten Törn-Lindhe

Thomas Hedberg

Camilla Gullstrand Marchetti

Per Molin

Vår revisionsberättelse har lämnats

2023-04-04

Karin Alfredsson Bjursten
av föreningen vald revisor

Bengt Alme
av föreningen vald revisor

Erik Mauritzson
Revisor från EY utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gråsejen 1 på Limhamn, org.nr 769628-1851

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gråsejen 1 på Limhamn 1 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB Brf Gråsejen 1 på Limhamn för år 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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 enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB 2023-04-04

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Karin Afredsson Bjursten
Förtroendevald revisor

Bengt Alme
Förtroendevald revisor