

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kroksbäck i Malmö

Org. nr 746000–5338

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2023 01-01 – 2023-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Malmö

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1966 på fastigheterna Kroksbäck 1, 2, 3 och 4 i kvarteret 453 Kroksbäck i Malmö. Tomtmarken innehas med tomträtt. Den totala tomtytan uppgår till 57 316 m².

Byggnadsytan uppgår till 9 584 m². Föreningens byggnader består av fyra åttavåningshus och 5 trevåningshus med en sammanlagd lägenhetsyta på 37 923 m² samt en kommersiell byggnad på 639 m².

Lägenheternas medelyta är 82,6 m².

I bostadshusen finns tillsammans 39 trapphus med adresserna:

Hus 1: Mobäcksgatan 3,5,7,9

Hus 2: Mobäcksgatan 11,13,15,17,19,21,23,25

Hus 3: Mobäcksgatan 27,29,31

Hus 4: Norrbäcksgatan 1,3,5

Hus 5: Norrbäcksgatan 15,17,19

Hus 6: Norrbäcksgatan 29,31,33

Hus 7: Norrbäcksgatan 35,37,39

Hus 8: Norrbäcksgatan 41,43,45,47

Hus 9: Norrbäcksgatan 7,9,11,13,21,23,25,27.

Hus 10: Kommersiell byggnad med två hyreslokaler varav en vårdcentral som har adress Lorensborgsgatan 26 (577,5 m²) och ett kontor med samma adress (61,5 m²). Båda lokalerna är hyreslokaler.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Med privatbostadsföretag menas i korthet en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till minst 60 procent består i att till de egna medlemmarna tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar fr o m 2023-01-01.

Försäkringen gäller t o m 2023-12-31. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Hemförsäkring tecknas av varje lägenhetsinnehavare själv.

Föreningens 459 lägenheter fördelar sig enligt följande:

3 st	1 r o k
114 st	2 r o k
301 st	3 r o k
35 st	4 r o k
6 st	5 r o k

Föreningen innehar också ett antal lokaler att användas som fritidslokaler och hobbylokaler.

Föreningens kontor finns i källarlokal Mobäcksgatan 11.

Antalet parkerings- och garageplatser uppgår till:

Mobäcksgatan	45 st
Garagetaket	141 st
Norrbäcksgatan	33 st
Garaget	219 st (+2 st udda platser)
Affärslokalen	<u>17 st</u>
Summa	455 st

I samband med asfaltering och ommålning av ytan på garagetaket försvann 6 platser beroende på användning av fel ritning. Ekonomisk kompensation har erhållits av entreprenören.

All parkeringshantering sker via HSB Malmö.

Vid affärslokalen finns 17 parkeringsplatser. I Region Skånes avtal med oss för vårdcentralen ingår 10 platser. Därutöver hyr Regionen ytterligare 1 plats. Två platser är reserverade för hyresgäster i den andra lokalen och två platser är spärrade som vändzon för lastfordon. Resten för uthyrning.

I garaget finns dessutom 16 Mc platser.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls söndagen den 14 maj 2023 på Kockum Fritid. Västra Varvsgatan. Antalet röstberättigade medlemmar var 87 plus 2 med fullmakter. Totala antalet närvarande var ca 140 personer. Tyvärr var det ett bortfall av anmälda deltagare kanske beroende på vackert väder. Det är inte acceptabelt att anmäla sig till buffén och sedan inte komma.

Styrelsen under verksamhetsåret

Verksamhetsåret omfattar perioden 1/1–31/12. Styrelsen kvarstår emellertid intill kommande föreningsstämma varför tidsangivelsen anges från stämma till stämma (gäller även firmatecknare och övriga förtroendevalda).

Ordföranden väljes enligt stadgarna på föreningsstämman. Efter stämman 15 maj 2022 valdes och konstituerade sig styrelsen enligt nedan:

2022-05-15 – 2023-05-14

Ordförande	Jan Gasslander	Nyval. Vald till 2024
Vice ordförande	Anna Wendel	Nyval. Vald till 2024
Sekreterare	Anita Nyström	Omvald till 2024
Ledamot	Kitt Hald Nielsen	Nyval. Fyllnadsval till 2023
Ledamot	Lennart Johansson	Vald till 2023
Ledamot	Gohar Hambarian	Vald till 2023
Utsedd av HSB	Kent Bengtsson	

På stämman avgick Tommy Ljungberg och Kitt Hald Nielsen valdes i hans ställe. Kitt Hald Nielsen har under januari månad avgått ur styrelsen av personliga skäl.

Efter förrättat val på stämman 14 maj 2023 konstituerade sig styrelsen enligt nedan:

2023-05-14- 2024-04-21

Ordförande	Jan Gasslander	Vald till 2024
Vice ordförande	Anna Wendel	Vald till 2024
Sekreterare	Anita Nyström	Vald till 2024
Ledamot	Shqipron Rexha	Nyval. Vald till 2025
Ledamot	Lennart Johansson	Omval. Vald till 2025
Ledamot	Gohar Hambarian	Omval. Vald till 2025
Utsedd av HSB	Kent Bengtsson	

I tur att avgå på stämman är ordföranden Jan Gasslander, vice ordföranden Anna Wendel och sekreteraren Anita Nyström.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda möten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas av två i förening av styrelseledamöterna.

Revisorer

Ordinarie revisorer har varit Kristina Sennström och Ozren Kokolic samt revisor från Bo Revision i Sverige AB, utsedd av HSB Riksförbund. Revisorssuppleant har varit Mohammed Mekahal. Samtliga är valda på ett år.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Matts Ramstorp, ordförande, samt Angela Fonsmar och Karin Hauhnar. Samtliga är valda på ett år.

Representanter i fullmäktige

Ordinarie representanter har varit Jan Gasslander och Anna Wendel. Ersättare har varit Gohar Hambarian och Kitt Hald Nielsen. Då Kitt Hald Nielsen avgick under januari 2023 ersattes hon av Lennart Johansson.

Medlemsantalet – lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 608 (förra året 599). 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. Noteras skall att vid stämman har en bostadsrättslägenhet en röst oavsett antalet innehavare. Samma gäller för medlem som har två sammanslagna lägenheter. Antalet överlåtelse har under året varit 29 (förra året 45). En lägenhet kan vara överlåten mer än en gång (till exempel först arv sedan försäljning).

Personal

Samtlig personal är anställda av föreningen sedan 2022 (detta efter att avtalet med Örehus Fastighetsförvaltning upphörde och firman såldes).

Personalen består av vicevärd och fyra fastighetsskötare. Ingen förändring har skett under året. Vicevärden arbetar 75 % av full arbetstid. En fastighetsskötare arbetar halvtid och för en fastighetsskötare erhåller vi liksom tidigare del av lönen som arbetsmarknadsbidrag.

Vicevärdens arbetstid är måndag – torsdag kl 7 – 14.30 och fredagar kl 7 – 11.30. Avtalsenliga raster avgår.

Vicevärden sköter föreningens löpande administration med undantag av parkeringsplatserna, som skötes av HSB. Han kan nås på telefon 0739 76 57 66. Vid hans frånvaro täcker övrig personal upp.

Fastighetskontoret

Fastighetskontoret har öppet varje helgfri måndag och torsdag kl 08.00 – 09.00. Det går bra att ringa eller besöka kontoret även under vicevärdens arbetstid men ring för säkerhets skull för att bestämma tid då han kan vara på andra uppdrag.

Styrelsen kan nås genom att skicka ett mail till kontoret (hsb@kroksback.com) så återkommer vi.

Fritidsaktiviteter

Som tidigare nämnts så somnade vår tidigare pensionärsförening in för några år sedan. Det var en bra träffpunkt för våra pensionärer. Styrelsen försökte därför i början av året att åter väcka liv i träffarna. Vi bjöd därför in ca 185 pensionärer 70+ till en sammankomst och bjöd på en enkel buffé med litet underhållning. Totalt kom ca 70 till dessa båda träffar. Vi tror att initiativet blev mycket uppskattat. Dessa träffar har fått en fortsättning med regelbundna möten under året. Nu med hjälp av energiska initiativtagare. Ett stort tack till alla dessa frivilliga.

Föreningen har också etablerat en kontakt med Ariana FC med en förhoppning att engagera fler ungdomar i fotbollsverksamheten. Ett antal möten har hållits för att planera fortsättningen. Redan nu deltagar ett antal ungdomar från vår förening i denna verksamhet. Som ett stöd för denna verksamhet så har föreningen sponsrat klubben med 20 000 kr. Det kan nämnas att vi i detta projekt samarbetar med MKB, som också utlovat sponsring till klubben.

Utöver ovanstående aktiviteter så finns det i föreningen ett antal andra aktiviteter för våra boenden. Se anslagstavlorna.

Tyvärr är det alltför få deltagare i de olika aktiviteterna. Vi är en stor förening och det vore önskvärt med fler deltagare inte minst för att skapa en god samvaro och bättre lära känna varandra.

Obligatoriska besiktningar

Vi har ett antal kontrakt med externa firmor för att sköta obligatoriska besiktningar såsom hissar, brandskydd (inkl hjärtstartarna), portar etc samt inte minst kontroll av våra lekplatser.

Stadgeenlig besiktning

Delar av styrelsen gjorde i december en stadgeenlig besiktning. Det kan poängteras att besiktning sker egentligen dagligen av vår personal. Denna besiktning tog upp ett antal punkter såsom söndrig belysning och slitskador källargångar. Merparten är åtgärdat med undantag av slitskador i källarna. För ett antal år sedan så slipade vi samtliga källargångar och målade dem därefter. Detta kostade miljonbelopp. Tyvärr håller inte målningen beroende på fukten. Vi får framöver diskutera hur göra.

Våra skyddsrum

Det spända internationella läget har gjort att många föreningarna har sett över sina skyddsrum. Så även vi. Alla skyddsrum är genomgångna. En godkänd besiktningsman har gått igenom både ritningar och rent praktiskt. Vi har införskaffat kompletterande materiell. Besiktningsprotokoll har insänts till MSB, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

Tomträttsavgälderna

Föreningen besitter vår mark med tomträtt. Den senaste revideringen gäller från och med 2020-01-01 och t o m 2029-12-31 (vi har fyra tomtområden). Årlig kostnad är 2 108 020 kr (tidigare avgift var 1 305 560 kr). Ändring sker vart 10:e år. Avgiften betalas halvårsvis i förskott.

Nya avtal

Under året har nedanstående avtal tecknats eller reviderats:

- Försäkringsavtalet: Våra fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Nuvarande försäkringsperiod gäller kalenderåret 2023 till en kostnad av 637 062 kr.
Avtalet har förlängts till att gälla kalenderåret 2024 till en kostnad av 631 326 kr. Anledningen till den något minskade premien är att vi höjt vår självrisk från 0.2 till 0,5 prisbasbelopp (pbb 2024 =57 300 kr)
I vår försäkring ingår kollektivt en bostadsrättsförsäkring för våra lägenheter. Hemförsäkring måste tecknas av varje hushåll för sig.
Försäkringen tecknas via mäklaren Willis Estate AB och är en kollektiv försäkring genom HSB.
- Elavtal: Från och med 2024-01-01 övergår elhandeln till Vattenfall och gäller inledningsvis i 3 år. Avtalet kan förlängas. Nuvarande elhandelspartner är Energi Försäljning Sverige och detta avtal upphör vid årsskiftet. Det nya avtalet är framförhandlat av HSB och vi hoppas att det ska ge oss bästa möjliga pris på elen.

Periodiskt underhåll

Årets periodiska underhåll uppgår till (tusentals kronor):

- | | |
|--|--------------|
| • Genomgång av våra skyddsrum | 45 |
| • Tvättmaskin hus 5 | 42 |
| • Torktumlare till fastighetsskötarna | 5 |
| • Tvättmaskin hus 6 | 42 |
| • Tvättmaskin hus 4 | 42 |
| • Hygrotork till hus 9 | 31 |
| • Hygrotork till hus 1 | 38 |
| • Ny belysning i tvätthallarna | 22 |
| • Inköp och montering av gungor till lekplatserna (ersättning) | 8 |
| • Inköp och montering av godkända brunnslöck vid vårdcentralen, innergården samt avrinningsränna | 46 |
| • Asfaltering av gångvägar på gården samt iordningställande av "blomstergata" | <u>1 806</u> |

Summa

2 127

Viktigare händelser under året

En summering av viktigare händelser under året:

- Årsavgifterna för lägenheterna höjdes med 6%. Den relativt stora höjningen motiverades av den höga inflationen och det kraftigt höjda ränteläget. Även för 2024 har beslutats om en höjning med 5%. De höjda räntorna kommer att slå igenom med full kraft under 2024. Utdebiterade elavgifter kvarstår dock med oförändrat belopp i avvaktad på kommande utfall. Blir elavgifterna lägre framöver kommer naturligtvis ändring att ske.
- Avgifterna för våra parkeringsplatser höjes 2024 beroende på det ekonomiska läget. En garageplats höjdes från 388 kr/månad till 500 kr, MC plats i garaget från 222 kr till 283 kr och en parkeringsplats från 152 kr till 200 kr. Allt per månad.
- Nya avtal togs fram för våra förråd. Anledningen var att få en enhetlig debitering av hyrd yta samt inte minst att uppdatera avtalen, vilka i många fall var gamla.
- De nya avtalen och uppsägningen av de gamla för parkeringsplatser och förråden resulterade i ca 1200 ändringar. Ett stort administrativt arbete men värdefullt eftersom vi nu fått enhetliga och uppdaterade avtal.
- På föreningsstämman i maj beslutades om reviderade stadgar. Beslutet då var det första och stämman beslutade enhälligt att anta de nya stadgarna efter en mindre justering i §22. Stadgeändringar skall beslutas på två av varandra följande stämmor. Det andra beslutet ska tas på kommande stämma och då med kvalificerad majoritet. Anledningen till stadgeändringarna är bl a ändrad lagstiftning och en modernisering av stadgarna.
- Det stora projektet med tätning av garaget genomfördes under året. Asfalteringen av vägarna på gården med komplettering/uppdatering av blomsterplanteringarna genomfördes likaså under året.
- Förhandling pågår om att inrätta en s k Familjecentral i nuvarande vårdbyggnad. Det är Region Skåne och Malmö Stad som förhandlar om detta. Föreningen biträder genom att ge tillstånd till regionen att hyra ut del av lokalen till kommunen samt inhämta offerter för ombyggnaden. Om detta projekt genomföres så kommer avtalstiden för nuvarande vårdcentral att förlängas med 10 år räknat från införandet.
- Obligatorisk ventilationskontroll är genomförd för höghusen Tyvärr resulterade kontrollen i en hel del anmärkningar, vilka måste åtgärdas innan en efterbesiktning.
- Föreningen fick under året ersättning med 1 208 771 kr för höga elavgifter.
- Bidrag har sökts hos Naturvårdsverket för installationen av laddstolparna (180 000 kr).

- Fjärrvärmepriserna höjdes med 20% från januari månad (sänktes senare i mars till 13%) av EON. Efter stora protester mot höjningen beslöts om en medling i Fjärrvärmenämnden. Resultatet blev dock magert. EON ska framöver vara mera transparenta i sin prissättning men någon ändring av avgifterna skedde inte.
 - Under många år har det funnits en s k inre fond avsedd att användas vid renovering av lägenheterna. Sedan många år tillbaka har fonden avslutats men ett antal medlemmar har haft pengar inestående i fonden. Pengarna har utbetalts och fonden avslutats.
 - Utbetalning från Kronofogden för våra kostnader tidigare år i samband med exekutiv försäljning av lägenheten 384, 225 995 kr.
 - Våra kostnader för juridiska åtgärder har under året ökat kraftigt. Den största anledningen är en mångårig tvist om en lägenhet där medlemmen för flera år sedan avhysts från lägenheten beroende på misskötsel. Den före detta medlemmen har sedan på olika sätt försökt återvinna lägenheten men föreningen har överklagat köpen och vunnit processerna. Därefter använde den förre medlemmen sig av en bulvan som på en exekutiv auktion ropade in lägenheten med den tidigare ägarens kreditkort. Föreningen överklagade inköpet som gick ända upp till Högsta domstolen (HD) för avgörande. HD tog emellertid inte upp vår klagan och därmed står den nye köparen som ägare till lägenheten. Den nye ägaren har vid ansökan om medlemskap blivit nekad detta då hans ekonomi inte ger utrymme för att betala avgifterna och dessutom är hårt skuldsatt. Vid denna situation ska föreningen lösa bostadsrätten vilket kan komma att medföra en initial kostnad men på sikt ett överskott. Ärendet pågår emellertid fortfarande.
- Övriga kostnader på kontot är avgifter för framtagandet av det reviderade stadgeförslaget samt biträde vid processerna om ersättning för vattenskadorna.
- Återbäring från Länsförsäkringar har erhållits med 64 390 kr.

Investeringar/förbättringar, en liten tillbakablick

Det efterfrågas ständigt, inte minst av mäklare, vilka investeringar/förbättringar vi gjort under åren. I vår årsredovisning för 2017 lämnades en summarisk sammanställning över investeringar/förbättringar för åren 2011–2017 (för att inte gå för långt bak i tiden). Under dessa år gjordes investeringar/förbättringar på drygt 50 miljoner kronor (det stora renoveringsprogram som avslutades våren 2011 är ej med i detta belopp.). Nedan har endast större åtgärder medtagits. Mängder av mindre åtgärder är ej med. Efter 2017 redovisas åtgärderna per år. Nedan också en sammanställning över vår lånebild och avgifter från 2010 och framåt.

- Det stora renoveringsprojektet, som pågick mellan åren 2009–2011, avslutades på våren 2011. Projektet omfattade byte av alla ytterfönster, fasadrenovering, miljöhus, gårdsbelysning och en del förbättringar i våra grönområden.

- Uppgradering av ventilationen i garaget
- Nya pumpar i värmecentralerna
- Renovering av samtliga tvättstugor, torkrum och mangelrum i alla husen liksom renovering av samtliga källartoiletter
- Nytt låssystem för entrédörrarna (Aptus) samt nytt bokningssystem för tvättstugorna
- Installation av mätare och införande av s k gemensam el
- Inköp av ny maskinutrustning (sopmaskin med tillhörande bytesverktyg)
- Ombyggnad av parkering Norrbäcksgatan samt montering av staket längs med gatan med fjärrkontrollerade grindar för in- och ut passage
- Genomgång och renovering av värmesystemet i samtliga hus
- LED- belysning i höghusens trappor samt i hissarna
- Renovering av läckage från taket i garaget samt nya brunnar från taket. En del andra förbättringar i garaget. Linjemålning. Dränering mot Mobäcksgatan
- Ombyggnad av affärslokalen (del av) till vårdcentral enligt avtal med Region Skåne. Montering av staket runt byggnaden samt iordningsställande av nya parkeringsplatser
- Byte av befintliga elmätare till lägenheterna då nuvarande inte fungerade tillfredsställande
- Slipning och målning av alla källargolv
- Ny fasadbelysning på vissa hus
- Renovering av våra ytterfönster då tidigare utfört arbete var undermåligt
- Nytt värmeövervakningssystem i samarbete med HSB för att erhålla en jämnare värme
- Förbättring av kantpappen på våra tak
- Bredbandsanslutning
- Staket längs med Lorensborgsgatan med automatisk grindöppning
- Staket mellan husen 3 och 4
- Installation av ett antal automatiska dörröppnare till entrédörrar
- Köp av frisörsalongen i affärsbyggnaden

2018

- Ny grillplats mellan husen 4 och 5

2019

- Den gamla grillplatsen på innergården har helt bytts ut
- Omändring av grönområdet längs med Mobäcksgatan
- Fasadändring med nya fönster och flyttning av entrén hos f d ”frisörsalongen”
- Reliningarbetet påbörjas

2020

- Renovering av f d "frisörsalongen" invändigt
- Nedskrivning av den komplettering vi var tvungna att göra på våra nya fönster. Nedskrivningen var på 12 miljoner och bokfördes mot underhållsfonden
- Installation av nya kameror i garage och miljöhus

2021

- Reliningarbetet på väg att avslutas
- Värmeväxlare hus 6

2022

- Reliningarbetet avslutas. Utöver detta arbete så byttes radiatorerna ut i lägenheterna.

Kostnaden för detta:

Relining	60 577 713 kr
Nya radiatorer	<u>11 474 009 kr</u>

Summa	72 051 722 kr
-------	---------------

- | | |
|----------------------------------|--------------|
| • Nya värmeväxlare till 4 hus, | 1 450 000 kr |
| • Taggsystem till entrédörrarna, | 255 625 kr |

Investeringar 2023, färdigställda

Följande investeringar färdigställdes 2023:

Tätning av garagetaket

Enligt offert	12 512 500,50 kr
Tilläggskostnader:	
Gjutasfalt etc	497 700,00 kr
Plattläggning, plåthuvar	135 651,00 kr
Reglar	59 079,00 kr
Elektriker, installationsschakt, ny mur etc	78 688,00 kr
Bilkapell, skyltar etc	132 699,57 kr
Besiktningsskostnader	<u>25 725,00 kr</u>

Summa	13 442 043,07 kr
-------	------------------

Kommentarer:

Uppdraget utfört på fast pris.

Beroende på att lutningen på taket efter renskrapningen hade fel lutning behövdes tillägg av gjutasfalt

Plattor sönderkörda av entreprenören bekostades av denne

Fel ritning användes vid linjemålningen med effekt att 6 parkeringsplatser föll bort. Föreningen kompenserades med 40 000 kr härför.

Bilkapell anskaffades för att skydda bilarna i garaget från murstänk

Arbetet granskad av oberoende besiktningsman.

Ett antal anmärkningar finns bl a vattensamling på asfalten. Dessa ska vara åtgärdade inom en viss tid.

Installation av laddstolpar, netto	155 500,00 kr
Bidrag sökt hos Naturvårdsverket	

Installation av värmeväxlare hus 8	331 230,00 kr
------------------------------------	---------------

Värmeväxlaren blev inköpt 2022 men kunde monteras först på vårsidan av hänsyn till vårdcentralen

Komplettering av radiatorer i föreningslokalen och kontoret:	85 562,50 kr
--	--------------

Summa bokade investeringar	14 014 335,57 kr
----------------------------	------------------

Utrangeringar

Följande utrangeringar har gjorts:

- | | |
|--|---------------------|
| • Transporthiss i byggnad 10 (finns ej längre) | 1 283 384 kr |
| • Restbelopp vid övergång till K3 redovisning | <u>3 615 375 kr</u> |

Summa	4 898 759 kr
-------	--------------

Dessa poster hade inget restvärde så vårt resultat påverkades inte.

Pågående anläggningar vid årsslutet

Konsultarvode för pågående ändring av lokaler för att bereda plats för s k Familjecentral i vårdbyggnaden	82 940,00 kr
---	--------------

Konsultarvode för hissprojektet	<u>21 650,00 kr</u>
---------------------------------	---------------------

Summa	104 590,00 kr
-------	---------------

En liten tillbakablick över lånesituationen och årsavgifterna*Lånesituationen*

En sammanställning över vår lånesituation från 2011:

Årsbokslut per	Miljoner kronor (mkr)	
2011-04-30	65	
2012-04-30	60	
2012-12-31	60	
2013-12-31	60	
2014-12-31	65	Under detta och följande år genomfördes flera stora projekt bl a ombyggnaden parkeringen Norrbäcksgatan, vårdcentralen och inte minst renoveringen av våra ytterfönster.
2015.12.31	71	
2016-12-31	84	
2017-12-31	82	Kostnaden för enbart ytterfönsterna var 15,7 mkr.
2018-12-31	79	Amortering av drygt 3,3 mkr
2019-12-31	145	Amortering 1,2 mkr, nya lån 67 mkr (relining)
2020-12-31	142	Amortering 3,0 mkr
2021-12-31	139	Amortering 3,0 mkr
2022-12-31	139	
2023-12-31	139	

Årsavgifter

Våra årsavgifter har förändrats enligt följande:

2011	+5 %	
2012	0 %	
2013	0 %	
2014	+2 %	
2015	+3 %	
2016	0 %	
2017	0 %	
2018	0 %	Avgiftsreduktion för juli månad med ca 1 mkr.
2019	+3 %	Höjning för nya tomträttsavgälder
2020	+4 %	Höjning för reliningprojektet samt delvis tomträtten
2021	+4 %	Höjning för reliningprojektet samt delvis tomträtten
2022	+4 %	Höjning inför kommande projekt samt höjning av fjärrvärmen samt installation av nya värmepumpar
2023	+6 %	Inflation + räntehöjningar
2024	5 %	Inflation + räntehöjningar

Lånepolicy

Då föreningens ekonomi är god så försöker vi binda våra lån på kort sikt, i regel på 3 månaders räntebindning. Ett av våra större lån band vi detta år på ett års sikt för att undgå ett antal räntehöjningar. Men lånet ska ränteändras 2024 och då kommer vi ifatt aktuell ränta. Som synes av lånesammanställningen så ska ett antal av våra lån ränteändras under 2024 och styrelsen följer olika bankers erbjudande noggrant.

Underhållsplan

Vi uppdaterar vår underhållsplan årligen. Under de närmsta åren har vi några större projekt som måste genomföras.

En förändring göres fortsättningsvis i underhållsplanen såtillvida att ersättning av tvättutrustning ej medtages längre. Uttjänt tvättutrustning ersätts omgående och bokföres då som reparation. Utrustningen i våra tvättstugor ska därför alltid vara up to date.

Följande större projekt har/måste genomföras:

Relining av avloppsstammarna	Klart
Tätning av garagetaket	Klart
Hissarna i höghusen	ca 15 mkr (se nedan, brutto)
Takbeläggningarna	ca 10 mkr (bedömning)
Byte av vattenledningarna	ca 40 mkr (bedömning)

Återstår således ca 65 mkr. Men nu är också problemet att inflationen har gjort att tidigare bedömningar kan vara för låga.

Hissarna

Våra hissar är i dåligt skick. Vid en genomgång med vår hissleverantör hösten 2022 fick vi några år på oss att planera för byte. Men förslitningen har gått snabbt. Ett stort problem är att vi inte kan byta några väsentliga delar på hissarna för då kommer nya säkerhetsbestämmelser in i bilden. Vår planering har därför påbörjats redan. OBS från summan ovan kommer vi sannolikt att kunna få statligt bidrag, sannolikt på miljonbelopp. Offert har erhållits från hissleverantören och vi räknar med en del extrakostnader vid installationen. Vi räknar med att byte ska börja ske från mitten av 2024 (leveranstiden är lång) och slutföras någon gång under 2025. Exakt tidsprogram ännu ej färdigt ej heller exakt kostnad.

Såvitt vi idag kan bedöma så bör vi kunna finansiera projektet med egna medel.

För de båda kvarvarande projekten är ännu ingen tidsplan fastställd och det hänger litet på hur det går med hissarna. En rimlig tidsplan skulle kunna vara takbeläggningarna slutet 2025 till början av 2026. Byte av vattenledningarna borde kunna starta senast 2027. Men vi får återkomma med en mera exakt tidsplan när det blir aktuellt.

Efter dessa stora projekt upptar underhållsplanen mera av typ normalt underhåll.

Vattenskador

Bokade kostnader för vattenskador under året är 347 tusen kronor.

Ersättningen från försäkringsbolaget är endast 31 tusen kronor, Anledningen till den låga försäkringsersättningen är att föreningen numera kräver den som orsakat skadan på kostnaden för denna (dock ej för sådana skador som direkt berör fastigheterna).

Normalt kan medlemmen ta detta på sin egen hemförsäkring. Till sådana kostnader räknas bl a läckande diskmaskin, vatten på badrumsgolv utan tätskikt etc. Föreningen kommer snarast att tillsammans med vår jurist diskutera våra ersättningskrav för att undvika långa skadestandsprocesser.

I bokslutet för 2022 så tog vi i bokslutet upp en fordran på 338 tusen kronor för sådana krav. Vi har haft långa diskussioner med en del försäkringsbolag och för att undvika rättsliga processer så har vi hittills gått med på jämkning på 59 tusen kr (redovisas som kundförlust i detta bokslut). Det ska dock poängteras att vår förhandlingssits normalt är god då vi stödjer oss på utredning av oberoende part.

Ekonomiska utsikter – 5 års prognos

Liksom tidigare år så gör vi tillsammans med HSB:s ekonom en prognos över intäkter, kostnader och vinst för de kommande fem åren. Nuvarande prognoser omfattar åren 2024–2028. Prognosen för 2024 gäller som budget. Det är räknat med en höjning av avgifterna med 5 % för 2024–2026 och därefter med 2%. Resultatet för åren alla åren är positivt efter fondavsättning, dock på en lägre nivå. Vi får dock vara försiktiga att dra långtgående slutsatser om resultatprognosen då den är gjord i en period med kraftig inflation.

Förslag om stadgeändring

Till föregående stämma framlades ett förslag till nya reviderade stadgar som HSB centralt arbetat fram. En viktig anledning var att gällande lagstiftning ändrats och blivit mera restriktiv. De nya stadgarna har även "moderniserats". En ändring av stadgarna ska beslutas på två på varandra följande stämmor. Första gången med enkel majoritet och andra gången med kvalificerad majoritet. Första beslutet togs på stämman maj 2023. Andra beslutet ska tas på stämman i april 2024. I första läsningen justerades förslaget så att sista stycket i §22 ströks.

Fullständigt förslag distribuerades till förra stämman. Medtag detta till kommande stämma.

Ekonomi

I förra årsberättelsen påpekade vi att vi har en inflation som vi inte haft på många år. Situationen har varit densamma under det gångna året. Den höjning vi gjorde på årsavgifterna, 6%, har inte täckt våra ökade kostnader. Stora höjningar har skett på flera kostnadsposter. Våra räntekostnader har dubblats.

Asfalteringen och "blomstergatan" har genomförts mot avräkning på underhållsfonden. Men vi har också fått en del extrainkomster såsom elstödet och lyckats spara på några poster.

Summa summarum ser resultatet ut så här:

Årets resultat	3,1 mkr	
Ianspråktagning av fond för yttre underhåll	<u>2,1 mkr</u>	(för planerat underhåll)
Justerat resultat	5,2 mkr	

Vi har också lyckats spara 10 mkr, som satts in på ett räntebärande konto (3% ränta). Bindningen av kapitalet har skett hos HSB. Dessa pengar planeras att användas till kommande investeringar.

Våra lån uppgår totalt till 138 900 mkr, oförändrat sedan föregående år. Vår belåning kr/m² är fortsatt låg. Se flerårsöversikt.

Motioner

Inga motioner inkomna.

Styrelsens slutord

Ett tufft år är slut. Kommande år blir minst lika tufft då räntehöjningarna slår igenom på alla lån som ska omsättas. Men har vi klarat detta år så ska vi klara även kommande.

En liten ljuspunkt är att räntehöjningarna tycks avta och kanske kommer någon räntesänkning.

Hyran för våra parkerings- och garageplatser har vi varit tvungna att höja. Nya avtal har distribuerats. Hyran för våra förråd har setts över och även här har nya avtal distribuerats. Kvadratmeterhyran har blivit likartad.

Alla dessa förändringar har varit arbetsamma men med de nya avtalen har vi fått enhetliga avtal och en mängd äldre avtal har försvunnit.

En del nya lagar har trätt i kraft. Dessa innebär bl a att styrelsens tillstånd ska inhämtas för vissa reparationer. De nya stadgarna har tagit hänsyn till detta. Tänk på detta när du ska göra någon renovering.

Styrelsen tackar för det gångna året och tack för hjälpen med att fullfölja hela omändringen av garagetaket med åtföljande parkeringsproblem. Vi arbetar hela tiden för att vi ska fortsätta att vara en attraktiv förening. Årets stämma avslutas som vanligt med en god och riklig buffé som tack för det gångna året. Stämman flyttas nu tillbaka till Stadionmässan.

VÄLKOMNA!

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande kr/kvm	274	294	225	212	97
Skuldsättning kr/kvm	3 555	3 555	3 555	3 632	3 708
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 663	3 663	3 663	3 742	3 821
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	234	200	201	191	191
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	87	88	88	82
Årsavgifter kr/kvm	817	775	738	712	654
Totala intäkter, kr/kvm	924	860	814	782	772
Nettoomsättning, tkr	34 748	32 818	31 193	30 179	29 191
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 116	5 819	5 813	-7 371	-327
Soliditet %	12	12	10	10	9

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 970 880	2 489 330	9 582 216	5 818 909	19 861 335
Disposition av föregående års resultat:			5 818 909	-5 818 909	0
Avsättning yttre fond 2023		1 449 000	-1 449 000		0
Ianspråkstagande 2023		-2 126 768	2 126 768		0
Årets resultat				3 115 861	3 115 861
Belopp vid årets utgång	1 970 880	1 811 562	16 078 893	3 115 861	22 977 196

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	16 078 893
årets vinst	3 115 861
	19 194 754
disponeras så att	
i ny räkning överföres	19 194 754
	19 194 754

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	34 747 646	32 817 733
Övriga intäkter	3	1 362 343	804 109
		36 109 990	33 621 842
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-931 291	-1 642 899
Planerat underhåll	5	-2 126 769	-185 646
Fastighetsavgift/skatt		-799 321	-767 191
Tomträttsavgäld	6	-2 108 022	-2 108 022
Driftskostnader	7	-12 996 981	-11 314 721
Övriga kostnader	8	-2 233 289	-1 658 019
Personalkostnader	9	-3 276 563	-3 194 428
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 480 208	-5 471 715
		-29 952 443	-26 342 641
Rörelseresultat		6 157 546	7 279 201
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		204 132	72 197
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 245 817	-1 532 489
		-3 041 685	-1 460 292
Årets resultat		3 115 861	5 818 909

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	151 547 319	143 000 995
Inventarier	11	25 367	37 564
Pågående nyanläggningar och förskott	12	104 590	248 750
		151 677 276	143 287 309
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		151 678 776	143 288 809
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 798	32 092
Avgifts- och hyresfordringar		17 056	2 600
Avräkningskonto HSB Malmö		4 342 819	8 280 085
Övriga fordringar	14	22 848	34 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 679 549	2 858 086
		7 082 070	11 207 725
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	16	10 000 000	10 000 000
		10 000 000	10 000 000
<i>Kassa och bank</i>		6 272	1 896
Summa omsättningstillgångar		17 088 343	21 209 621
SUMMA TILLGÅNGAR		168 767 119	164 498 430

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 970 880	1 970 880
Fond för yttre underhåll	17	1 811 562	2 489 330
		3 782 442	4 460 210
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		16 078 893	9 582 215
Årets resultat		3 115 861	5 818 909
		19 194 754	15 401 125
Summa eget kapital		22 977 196	19 861 335
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	6 000 000	64 000 000
Summa långfristiga skulder		6 000 000	64 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	132 900 000	74 900 000
Förskott från kunder		500	30 050
Leverantörsskulder		2 224 621	1 142 741
Aktuella skatteskulder		109 166	97 267
Övriga skulder	21	271 590	410 254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	4 284 045	4 056 783
Summa kortfristiga skulder		139 789 923	80 637 095
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 767 119	164 498 430

Kassaflödesanalys

Not

**2023-01-01
-2023-12-31****2022-01-01
-2022-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

3 115 861

5 818 909

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

5 480 208

5 471 715

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****8 596 069****11 290 624****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

188 389

-292 242

Förändring av kortfristiga skulder

1 152 827

-1 196 475

Kassaflöde från den löpande verksamheten**9 937 286****9 801 908****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-13 870 175

-5 964 780

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-13 870 175****-5 964 780****Årets kassaflöde****-3 932 890****3 837 128****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

18 281 981

14 444 852

Likvida medel vid årets slut**14 349 091****18 281 980**

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.

Kassaflödesanalysen är beräknad enligt den indirekta metoden.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 63 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,48%

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 1 811 920 kr (fg år 1 811 920kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	29 442 396	27 775 648
Hysesintäkter	3 151 396	3 053 932
El IMD intäkt	1 526 949	1 628 050
Övriga intäker	530 688	263 663
Gemensamhetslokal	1 600	5 820
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift	62 826	90 620
Försäkringsersättning RosholmDell Advokatbyrå	20 280	0
El garage och p-platser, ej moms	11 511	0
	34 747 646	32 817 733

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Ersättning från försäkringsbolag	31 130	234 582
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	198 581	214 525
Övriga fakturerade kostnader bl.a. vattenskador	-76 139	355 002
Erhållna bidrag -elstöd	1 208 771	0
	1 362 343	804 109

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Reparationer lokaler	5 319	0
Reparationer, bostäder	62 367	59 331
Reparationer av gemensamma utrymmen	1 400	38 150
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	76 920	52 565
Löpande underhåll Va/sanitet	119 978	207 815
Löpande underhåll värme	13 475	11 189
Löpande underhåll ventilation	31 092	36 039
Löpande underhåll el	57 254	75 960
Löpande underhåll av hissar	95 845	107 926
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	8 507	120 588
Löpande underhåll av markytor	0	6 010
Reparation försäkringsärende	347 302	785 370
Reparationer av installationer	68 356	113 869
Reparation övrigt	34 106	1 590
Reparation garage	9 369	26 498
Öresutjämning	1	-1
	931 291	1 642 899

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Periodiskt underhåll tvättutrustning	199 484	95 646
Periodiskt underhåll el	21 875	0
Periodiskt underhåll markytor	1 860 235	0
Planerat UH av gemensamma utrymmen	45 175	90 000
	2 126 769	185 646

Not 6 Tomträttsavgäld

Tomträttsavgälden började att gälla från 2020-01-01 och gäller tom 2029-12-31

	2023	2022
Tomträttsavgälder	2 108 022	2 108 022
	2 108 022	2 108 022

Not 7 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	637 062	602 056
Elavg för drivkraft och belysning	2 983 759	2 376 564
Fjärrvärme	4 379 081	4 169 390
Vatten	1 760 775	1 284 872
Renhållning	539 135	576 806
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 488 253	1 401 980
Bevakningskostnader	133 593	105 290
Brandskydd	143 550	137 118
Kabel-TV	274 778	260 943
Bredband	317 935	284 798
Servicekostnader för fördelningsmätning	115 875	114 905
Öresutjämning		-1
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	195 650	0
Reparation fordon	27 535	0
	12 996 981	11 314 721

Not 8 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvode	518 280	485 634
Revisionsarvoden - extern revisor	36 750	28 000
Övriga externa kostnader	42 826	37 559
Underhållsplan	19 588	18 450
Medlemsavgift HSB	190 900	174 992
Arbetskläder och skyddsmaterial	29 401	20 330
Datorutrustning och programvara	21 076	15 776
Leasingavgifter för fordon och maskiner	111 823	141 140
Avgifter för juridiska åtgärder	798 394	274 275
Föreningsstämma/styrelsemöte	139 221	122 105
Förbrukningsmaterial	92 843	96 023
Kontorsmateriel och trycksaker	4 116	21 609
Inkasso	9 935	10 617
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgifter	62 543	86 369
Förbrukningsinventarier	24 434	87 191
Telefon	11 724	13 657
Föreningsverksamhet	55 171	8 758
Öresutjämning		1
Konsultarvoden	4 900	14 700
Konstaterade förluster på hyresfordringar	59 364	833
	2 233 289	1 658 019

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	5	5
	5	5
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	371 500	355 000
Övriga ersättningar till styrelsen	21 300	17 040
Ersättningar till övriga förtroendevalda	55 725	53 250
Övriga anställda	1 682 785	1 640 300
Premier försäkringar och övriga personalkostnader	78 619	85 601
	2 209 929	2 151 191
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	614 130	598 717
Löneskatt och uttagsskatt	452 504	444 519
	1 066 634	1 043 236
Öresutjämning		1
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	3 276 563	3 194 428

Not 10 Byggnad

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	197 322 725	147 039 387
Aktivering laddplatser, garage och värmeväxlare	14 014 335	
Nedskrivning fönster		-12 000 000
Utrangering av redan avskrivna hissar och restpost	-4 898 759	
Aktivering relining		60 577 713
Aktivering taggsystem, värmeväxlare		1 705 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 438 301	197 322 725
Ingående avskrivningar	-54 321 730	-60 942 441
Nedskrivning		12 000 000
Utrangering av redan avskrivna hissar och restpost	4 898 759	
Årets avskrivningar	-5 468 011	-5 379 289
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 890 982	-54 321 730
Utgående redovisat värde	151 547 319	143 000 995
Taxeringsvärden byggnader	307 000 000	307 000 000
Taxeringsvärden mark	104 997 000	104 997 000
	411 997 000	411 997 000
Bokfört värde byggnader	144 995 541	135 854 801
Bokfört värde markanläggning	6 551 778	7 146 194
	151 547 319	143 000 995

Not 11 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	864 232	864 232
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	864 232	864 232
Ingående avskrivningar	-826 668	-734 242
Årets avskrivningar	-12 197	-92 426
Utgående ackumulerade avskrivningar	-838 865	-826 668
Utgående redovisat värde	25 367	37 564

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott

Projekt laddplatser, garage och värmepumpar är klart och överfört till byggnader.

Laddplatser 155 500 kr och garage 13 442 043 kr samt värmepumpar 331 230 kr och kompl tidigare överfört projekt radiatorer 85 562,50 kr.

Nya projekt avser hissar med 21 650 kr och ombyggnad vårdcentral 82 940kr

Projekt hiss förväntas klart 2025 till en förmodad kostnad av ca 15 mkr.

Projekt ombyggnad vårdcentral till en kostnad av ca 1 230 tkr.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	248 750	56 567 309
Inköp	14 118 925	5 709 155
Omklassificeringar	-14 263 085	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 590	62 276 464
Omklassificeringar		-62 027 714
Utgående ackumulerade avskrivningar		-62 027 714
Utgående redovisat värde	104 590	248 750

Not 13 Andelar

	2023-12-31	2022-12-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 000	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Utgående redovisat värde	1 500	1 500

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	22 288	34 863
Övriga fordringar	560	0
22 848	34 863	

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	249 883	215 292
Upplupna ränteintäkter	57 750	37 917
Upplupen intäkt IMD	506 580	535 572
Förutbetald försäkring	631 326	637 062
Förutbetald tomträttsavgäld	1 054 011	1 054 011
Uppl intäkter vattenskador krav på medlemmar	0	338 279
Uppl intäkt från Länsförsäkringar ersättning vattenskada	0	39 953
Uppl bidrag Naturvårdsverket för laddplatser	180 000	0
Öresutjämning	-1	0
	2 679 549	2 858 086

Not 16 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	10 000 000	10 000 000
	10 000 000	10 000 000

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid åretsingång	2 489 330	2 599 976
Ianspråktagande	-2 126 768	-185 646
Avsättning underhållsfond	1 449 000	75 000
	1 811 562	2 489 330

Not 18 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	150 286 030	150 286 030
	150 286 030	150 286 030
 Fastigo	 27 025	 29 084
	27 025	29 084

Not 19 Skulder till kreditinstitut

132 900 000 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 0 kr

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	132 900 000	74 900 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	6 000 000	64 000 000
	138 900 000	138 900 000

Not 20 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Beräknad skuld om 5 år är 138 900 000 kr.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek	0,73	2024-02-21	13 000 000	13 000 000
Danske Bank	0,88	2024-04-02	33 000 000	33 000 000
Danska Bank	3,64	2024-04-02	34 000 000	34 000 000
Swedbank hypotek	4,64	2024-03-28	10 900 000	10 900 000
Swedbank hypotek	0,68	2024-06-19	7 000 000	7 000 000
Swedbank hypotek	4,4920	2024-08-28	7 000 000	7 000 000
SBAB	2,24	2025-01-17	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	4,6490	2024-01-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	5,12	2024-09-30	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	0,58	2024-04-30	5 000 000	5 000 000
Nordea Hypotek	4,6160	2024-11-18	6 000 000	6 000 000
			138 900 000	138 900 000

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	39 328	32 618
Lagstadgade sociala avgifter	49 914	43 029
Moms skuld	182 348	187 393
Medlemmars reparationsfond/inre fond	0	147 214
	271 590	410 254

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	3 012 594	2 808 725
Upplupna räntekostnader-lån	194 631	147 032
Övriga upplupna kostnader	62 246	107 664
Beräknat arvode för revision	33 000	28 500
Upplupen el	272 058	315 270
Upplupen värme	654 928	587 081
Upplupna personalkostnader	54 052	62 511
Upplupen sophämtning	535	0
Öresutjämning	1	0
	4 284 045	4 056 783

Denna årsredovisning har signerats digitalt.
Malmö

Jan Gasslander
Ordförande

Anita Nyström

Lennart Johansson

Kent Bengtsson

Gohar Hambarian

Anna Wendel

Shqipron Rexha

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ozren Kokolic
Revisor vald av föreningen

Kristina Sennström
Revisor vald av föreningen

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kroksbäck i Malmö, org.nr. 746000-5338

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kroksbäck i Malmö för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kroksbäck i Malmö för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kristina Sennström
Av föreningen vald revisor

Ozren Kokolic
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Kroksbäck i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN GASSLANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 15:11:06



SHQIPRON REXHA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 08:42:30



KENT BENGTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-17 kl. 11:35:18



GOHAR HAMBARIAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-17 kl. 16:37:40



LENNART JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 10:44:24



ANNA VENDEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-18 kl. 05:09:12



ANITA NYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 10:41:41



KRISTINA SENNSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 12:19:46



OZREN KOKOLIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 19:22:33



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-23 kl. 08:45:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Kroksbäck i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTINA SENNSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 12:18:51



OZREN KOKOLIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 19:08:15



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-23 kl. 08:45:06



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.