

Styrelsen för HSB Brf Hackspetten 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1970 på fastigheten Hackspetten 10 som föreningen innehar med äganderätt/tomträtt. Fastighetens adress är Linnégatan 29–31.

Bostadsrättsföreningen är en oäkta bostadsrättsförening (oäkta bostadsföretag enligt Skatteverkets benämning) Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter (eventuellt).

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	2	98
2	4	272
3	6	467
Totalt:	12	837
Lokaler, hyresrätt	5	571
Parkeringsplatser	9	

Total lägenhetsyta 837 kvm

Total lokalyta 571 kvm.

Lägenheternas medelyta 69,75 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

2017

OVK-besiktning (Obligatorisk Ventilations Kontroll) i samtliga lägenheter och Hemmakväll. Byte av trasigt dagvattenrör, som orsakade översvämning i källaren. Ett omfattande grävningsarbete utfördes på gården för att frigöra det trasiga röret. Arbetet avslutades med sanering av berörda källarförråd.

2018

Träplanket på bakgården och runt miljöhuset byttes ut.
Ny belysning installerades vid parkeringsplatserna och i miljöhuset.
Invändiga målningsarbeten utfördes i trapphus, av dörrar och trapphusräcken.
Spaltventiler monterades i 8 st (gamla) lägenheter.
4 st (nya) lägenheter med FTX fick nya filter.
VVS-filmning utfördes. Energideklarationen förnyades.

VVS-åtgärder genomfördes hos Hemmakväll.

2019

Påbörjades projektarbete om utredning av avloppsstammar.
Rörbyte i f.d. cykelverkstaden.

2020

Besiktning av yttertak, fasad, fönster, sockel, balkonger, källarnedgångar och loftgångar.
Lagning och bättringsmålning av stöpelare (utskjutande pelare mot Linnégatan).
Montering av fågelskydd på skorstenen.
Uppfästning av tegelbalkar på fastighetens gavel.
Plåtarbeten. Byte av tvättmaskiner, torkskåp, torktumlare och mangel.
Rensning av ventilationskanaler i 8 st lägenheter.
Batterirengöring hos Hemmakväll. Underhållsspolning av avloppsstammar som en följd av projektarbete om utredning av spillavlopp.
Behandlas rören rätt kan föreningen undvika en relining i 10–15 år enligt projektledaren.
Målning av linjemarkering, parkeringsplatser.
Murlagning och målning av sockel runt huset samt husvägg.

2021

Installering av fiber för bredbandstjänster samt teckning av gruppanslutning.
Inköp och montering av grind vid parkeringen ut mot kalkbrottsgatan.
Elarbete på baksida för att tillgodose bland annat den nya grinden.
Utbyte av gamla rör i källare mot pumpgrop.
OVK-besiktning (Obligatorisk Ventilations Kontroll) i 4 lägenheter.

2022

OVK-besiktning (Obligatorisk Ventilations Kontroll) i 4 lägenheter har dragit ut på tiden och beräknas vara klart under 2023.
VVS-underhållsarbeten i källare.
Reparation av innerdörrar som leder till loftgångarna.
Borttagning av inre ytterdörr.
Reparation av balkongräcken och loftgångsräcken.
Omfiltrning och målning av trappa till innergård.
Rensning och inredning av styrelserum.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 juni 2022
Närvarande var 8 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	David Olsson
Vice ordf. / sekr.	Christian Lindström
Ledamot	Sonny Larsson
Utsedd av HSB	Lone Johansson
Suppleant	Peter Andersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sonny Larsson, David Olsson samt suppleant Peter Andersson. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

David Olsson, Sonny Larsson och Christian Lindström.

Revisorer

Henri Sjöstedt vald på föreningsstämman samt extern revisor Erik Mauritzon (huvudansvarig) från EY.

Valberedning

Maria Masic och Cuizhi Chen.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Christian Lindström

Underhållsplanen

Föreningen har skjutit upp kommande års planerade underhåll pga. att föreningens ekonomi försämrats pga rådande ränteläge. Endast nödvändigt underhåll kommer att utföras det kommande året.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 702 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 31 418 955 kr. Under året har föreningen amorterat 75 657 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 415 år.

Föreningen tog beslut om att höja avgifterna med 30 % fr o m 1 januari 2023 för att täcka ökade kostnader som föreningen beräknas få pga. ökade kostnader för räntor och andra driftskostnader.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat uppgår till 23 698 kr.

Medlemsinformation

Under året har 3 (2 föregående år) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 15 medlemmar (15 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 352	2 290	2 136	2 174	2 214
Rörelsens kostnader	-1 492	-1 289	-1 396	-1 188	-1 266
Finansiella poster, netto	-836	-805	-792	-779	-786
Årets resultat	24	196	-52	206	162
Likvida medel & fin placeringar	1 160	1 004	1 121	1 544	1 179
Skulder till kreditinstitut	31 419	31 495	31 924	32 545	32 783
Fond för yttre underhåll	1 901	1 601	1 291	1 187	956
Balansomslutning	42 658	42 742	42 884	43 772	43 491
Fastigheternas taxeringsvärde	28 448	29 235	29 235	29 235	25 773
Soliditet %	25	25	24	24	23
Räntekostnad kr/kvm	1 010	964	954	923	942
Låneskuld kr/kvm	37 538	37 628	38 141	38 882	39 168
Avgift kr/kvm	702	681	661	689	676

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 275 122	1 601 016	-591 213	195 731	10 480 656
Inapräkstagande 2022 av yttre fond		-127 110	127 110		0
Avsättning år 2022 yttre fond		427 000	-427 000		0
Disposition av föregående års resultat:			195 731	-195 731	0
Årets resultat				23 698	23 698
Belopp vid årets utgång	9 275 122	1 900 906	-695 372	23 698	10 504 354

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-695 371
årets vinst	23 698
	-671 673

behandlas så att i ny räkning överföres	-671 673
	-671 673

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 351 822	2 289 692
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 351 822	2 289 692
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-902 355	-765 925
Övriga externa kostnader	4	-235 209	-151 143
Personalkostnader	5	-86 705	-103 956
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-268 054	-268 054
Summa rörelsekostnader		-1 492 323	-1 289 078
Rörelseresultat		859 499	1 000 614
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 265	2 007
Räntekostnader och liknande resultatposter		-845 066	-806 890
Summa finansiella poster		-835 801	-804 883
Årets resultat		23 698	195 731

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	41 407 475	41 675 529
Summa materiella anläggningstillgångar		41 407 475	41 675 529
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		41 407 975	41 676 029
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		33 320	29 568
Övriga fordringar	8	1 034 974	836 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	31 688	29 268
Summa kortfristiga fordringar		1 099 982	895 793
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	150 000	150 000
Summa kortfristiga placeringar		150 000	150 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		-90	19 797
Summa kassa och bank		-90	19 797
Summa omsättningstillgångar		1 249 892	1 065 590
SUMMA TILLGÅNGAR		42 657 867	42 741 619

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 275 122	9 275 122
Yttre fond		1 900 905	1 601 016
Summa bundet eget kapital		11 176 027	10 876 138
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-695 371	-591 213
Årets resultat		23 698	195 731
Summa fritt eget kapital		-671 673	-395 482
Summa eget kapital		10 504 354	10 480 656
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12, 13	18 107 663	27 834 000
Summa långfristiga skulder		18 107 663	27 834 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12, 13	13 311 291	3 660 612
Förskott från kunder		4 964	4 964
Leverantörsskulder		86 472	95 113
Skatteskulder		280 566	291 356
Övriga skulder		100 511	114 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	262 046	260 723
Summa kortfristiga skulder		14 045 850	4 426 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 657 867	42 741 619

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	23 698	195 731
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	268 054	268 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	291 752	463 785
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-3 752	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-25 080	-3 150
Förändring av leverantörsskulder	-8 641	34 208
Förändring av kortfristiga skulder	-23 151	57 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten	231 128	551 903
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-239 070
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-239 070
Finansieringsverksamheten		
Förändring lån	-75 657	-429 704
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-75 657	-429 704
Årets kassaflöde	155 471	-116 871
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 004 388	1 121 259
Likvida medel vid årets slut	1 159 859	1 004 388

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Övriga tillgångar och skulder

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

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden. I likvida medel ingår behållning på klientmedelskontot hos HSB.

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 2022.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Hysesintäkter bostäder	66 588	65 640
Hysesintäkter lokal	1 465 011	1 493 562
Hysesintäkter garage och p-platser	49 932	43 332
Hysesintäkter övriga objekt	90 081	33 888
Årsavgifter	587 520	570 408
Övriga intäkter	92 689	82 862
	2 351 821	2 289 692

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Löpande underhåll	148 558	108 637
Planerat UH av gemensamma utrymmen	127 110	43 927
Elavgifter för drivkraft och belysning	58 829	47 010
Uppvärmning, fjärrvärme	199 303	196 170
Vatten	52 420	49 506
Sophämtning	36 548	30 394
Fastighetsförsäkringar	19 435	18 447
Fastighetsskötsel och lokalvård	79 552	91 725
Fastighetsskatt	134 708	145 858
Övriga driftkostnader	45 893	34 252
	902 356	765 926

I posten "Övriga driftskostnader" ingår kostnader för bredband, Kabel-TV, brandskydd och obl. besiktningar.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förvaltningskostnader	68 899	51 091
Revisionsarvoden	20 000	15 349
Övriga kostnader	146 310	84 703
	235 209	151 143

I posten "Övriga kostnader" ingår kostnader för juridiska tjänster, överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter, medlemsavgift till HSB, konsultkostnader mm.

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	58 975	68 200
Övriga förtroendevalda	7 000	13 000
Sociala kostnader	20 730	22 756
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	86 705	103 956

Orsaken till att styrelsearvodet för 2022 uppgår till mindre än vad som beslutades på fg. års stämma är att mindre arvode betalats ut avseende 2021 än vad som beslutades av stämman för 2021.

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 939 848	30 700 778
Inköp		239 070
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 939 848	30 939 848
Ingående avskrivningar	-1 827 400	-1 559 346
Årets avskrivningar	-268 054	-268 054
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 095 454	-1 827 400
Utgående redovisat värde	28 844 394	29 112 448
Taxeringsvärden byggnader	17 600 000	17 600 000
Taxeringsvärden mark	10 848 000	11 635 000
	28 448 000	29 235 000
Bokfört värde byggnader	28 844 394	29 112 448
Bokfört värde mark	12 563 081	12 563 081
	41 407 475	41 675 529

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto HSB Malmö EK	1 009 948	834 591
Skattekonto	25 026	2 366
	1 034 974	836 957

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	31 469	29 268
Upplupna ränteintäkter	219	0
	31 688	29 268

Not 10 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Namn		
Bunden placering HSB Malmö EK	150 000	300 000
	150 000	300 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	36 219 370	36 219 370
	36 219 370	36 219 370

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Sparbanken Syd	4,34	2025-10-01	8 029 708	8 168 000
Sparbanken Syd	4,75	2024-12-02	10 077 956	10 000 000
Sparbanken Syd	4,60	2023-12-02	10 076 997	10 000 000
Sparbanken Syd	5,40	2023-02-02	3 234 294	3 326 612
			31 418 955	31 494 612

Under året har reverslånet tagits över av Sparbanken Syd.

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

13 311 291kr 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 469 000 kr. Efter årets slut har föreningen kommit överens med Sparbanken Syd om halverad amortering under 2023.

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	13 311 291	3 660 612
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år.	18 107 663	27 834 000
	31 418 954	31 494 612

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	144 520	154 133
Upplupna räntekostnader	1 360	0
Övrigt upplupna kostnader	116 166	106 590
	262 046	260 723

Denna årsredovisning har signerats digitalt.

Malmö 2023-06-12

David Olsson
Ordförande

Lone Johansson

Sonny Larsson

Christian Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-13

Ernst & Young

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Henri Sjöstedt
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557494516138

Dokument

Styrelsen för HSB Brf Hackspetten 10 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret 2022
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2023-06-10 19:49:59 CEST (+0200) av Jan
Ivarsson (JI)
Färdigställt 2023-06-13 11:50:28 CEST (+0200)

Initierare

Jan Ivarsson (JI)
HSB Malmö
jan.ivarsson@hsb.se

Signerande parter

David Olsson (DO)
david.olsson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders David Mikael Olsson"
Signerade 2023-06-12 08:17:24 CEST (+0200)

Lone Johansson (LJ)
lonekbhjohansson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lone Johansson"
Signerade 2023-06-10 20:31:48 CEST (+0200)

Sonny Larsson (SL)
sonny.larsson@mkbfastighet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SONNY LARSSON"
Signerade 2023-06-12 07:47:05 CEST (+0200)

Christian Lindström (CL)
christian.lindstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
ANDREAS CHRISTIAN LINDSTRÖM"
Signerade 2023-06-11 01:41:12 CEST (+0200)

Henri Sjöstedt (HS)
henrisjostedt@gmail.com

Erik Mauritzson (EM)
BoRevision



Verifikat

Transaktion 09222115557494516138



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRI SVENSSON SJÖSTEDT"
Signerade 2023-06-12 10:23:09 CEST (+0200)*

erik.mauritzson@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK
MAURITZSON"
Signerade 2023-06-13 11:50:28 CEST (+0200)*

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

