**ÅRSREDOVISNING**

**HSB Brf Kalkbrännaren i Klagshamn**

**Org. nr 716439-5456**

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2021-09-01 2022-08-31**

föreningens 30: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.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1992-1993, på fastigheterna Slammeriet 1, Kalkbrännaren 1 och Cementbrännaren 1 som föreningen innehar

med äganderätt. Fastighetens adress är Bettys väg 52, 21853 Klagshamn.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö Kommun.

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k Antal Yta m²

3 10 97

4 22 120

4 28 124

5 30 127

Totalt: 90 10 885

Garage 90

Parkeringsplatser 28

Total lägenhetsyta 10 885 kvm

Lägenheternas medelyta 118 kvm.

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

Total renovering utvändigt genomfördes under 2018

Utbyte av förrådsdörar under 2022

Lekplatser besiktigades och reparerades 2022

Installation av rör för laddning av el bilar i radhus garagen.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 januari 2022

Närvarande var 16 röstberättigade medlemmar varav 2 med fullmakt

**Styrelsen under verksamhetsåret Mandattid**

Ordförande Mats Persson 2022 Omval

Vice ordförande Cesare Righetti 2023

Sekreterare Mathias Grahn 2022 Omval

Ledamot Linnea Bergström 2022 Omval

Ledamot Martin Lagerström 2023

Ledamot Susanne Löfstedt 2023

Utsedd av HSB Anders Olsson

Suppleant Radu Canipeanu 2022 Omval

Suppleant Damir Ademovic Avgick under året.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mats Persson, Mathias Grahn samt Linnea Bergström Suppleant Radu Canipeanu är vald på 1år.

Styrelsen har under året hållit 1 fysiskt sammanträden samt 9 digitala/telefonmöten.

Firmatecknare två i förening

Mats Persson och Mathias Grahn;Linnea Bergström och Cesare Righetti

**Revisorer**

Stefan Winbladh samt extern revisor Borevision.

Omval av föreningsrevisorer sker varje år.

**Valberedning**

Johnny Lindén samt Sandra Olsson

Omval av valberedning sker varje år.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Mats Persson, suppleant Mathias Grahn.

**Vicevärd**

Styrelsen har fungerat som vicevärd/övriga uppdrag i föreningen.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

**Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Lekplatserna reparerades med de åtgärder som uppkom vid årlig besiktning.

Filterbyte i fläktarna utfördes under 2 ggr.

Reparation/utbyte av maskindelar i våra fläktar.

Gaspannorna besiktigades och fick en ordentlig genomsyn.

Samtliga tillgängliga förråds dörrar byttes till nya.

Indragning av anslutnings möjlighet för laddning av elbil.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2022-04-24

Vid besiktningen bedömdes att området är i bra skick efter renoveringen 2018.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande

större åtgärder: Byte av dörrar i lägenheterna kommer att ske när dörren är uttjänt.

Översyn av taken samt byte eller komplettering av tegelpannor.

Fönsterbyte/renovering inom 5 år påbörjas eventuellt med 33% av området under 3 år.

Kan också skjutas på framtiden vid bedömning av gott skick på fönstren.

Planerade åtgärder ska finansieras med eget kapital samt lån.

**Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 805 kr/m2. I års-avgifterna ingår inte värme.

Den för år 2022/23 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3,0 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 1% per den 1/1 2023 samt 2% per den 1/7 2023

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år. Vi planerar därför höjning med 3 % per år framåt då världs läget även påverkar vår förening. Räntor samt kostnader för underhåll och taxe bundna avgifter kommer att bli dyrare.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 113 886 438 kr. Under året har föreningen

amorterat 1 000 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 113 år.

Styrelsen anser att intentionen är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Kommentarer till Årets resultat

Resultatet är lägre än budget och detta beror på större underhållskostnader under året.

Även räntorna har blivit högre då vi har ett lån med rörlig ränta.

**Extrastämma**

Extrastämma har hållits under budgetåret.

Den inträffade 220515 och handlade om installation av möjlighet för laddning av elbil i radhusgaragen. Stämman valde att gå på styrelsens förslag och förslaget antogs.

**Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning**

Inga väsentliga förändringar under året.

**Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

En stor risk är alltid ränteläget då vi har stora lån i föreningen.

Vi har idag 3 lån med fast ränta samt ett lån med rörlig ränta.

1% höjning av räntan utgör 1,150 000 kronor i räntehöjning i vår förening.

Detta beror på den höga belåningen i samband med byggandet 1992-93.

**Medlemsinformation**

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 155 medlemmar

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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2021/22 | 2020/21 | 2019/20 | 2018/19 | 2017/18 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nettoomsättning | 8 985 | 8 987 | 9 011 | 9 060 | 8 949 |
| Rörelsens kostnader | -7 122 | -6 893 | -6 374 | -6 997 | -5 638 |
| Finansiella poster, netto | -2 043 | -2 020 | -2 042 | -3 147 | -2 169 |
| Årets resultat | -180 | 73 | 595 | -1 076 | 1 142 |
| Likvida medel & fin placeringar | 8 864 | 8 253 | 7 311 | 6 027 | 11 488 |
| Skulder till kreditinstitut | 113 886 | 114 886 | 115 886 | 116 886 | 117 886 |
| Fond för yttre underhåll | 877 | 817 | 969 | 1 222 | 1 520 |
| Balansomslutning | 119 387 | 120 053 | 120 994 | 121 621 | 126 369 |
| Fastigheters taxeringsvärde | 204 157 | 204 167 | 133 029 | 133 029 | 133 029 |
| Soliditet (%) | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Räntekostnad kr/kvm | 191 | 188 | 189 | 290 | 204 |
| Låneskuld kr/kvm | 10 463 | 10 555 | 10 646 | 10 737 | 10 830 |
| Avgift kr/kvm | 804 | 804 | 805 | 805 | 797 |
|  |  |  |  |  |  |

### Förändring av eget kapital

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Medlems- | Fond för yttre | Balanserat | Årets | Totalt |
|  | insatser | underhåll | resultat | resultat |  |
| Belopp vid årets ingång | 9 796 476 | 817 725 | -6 751 468 | 73 498 | 3 936 231 |
| Uttag yttre fond 2021/2022 |  | -345 655 | 345 655 |  | 0 |
| Yttre fond avsättning 2021/2022 |  | 405 000 | -405 000 |  | 0 |
| Disposition av föregående  års resultat: |  |  | 73 498 | -73 498 | 0 |
| Årets resultat |  |  |  | -180 150 | -180 150 |
| Belopp vid årets utgång | 9 796 476 | 877 070 | -6 737 315 | -180 150 | 3 756 081 |
|  |  |  |  |  |  |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust -6 737 315

årets förlust -180 150

**-6 917 465**

behandlas så att

i ny räkning överföres -6 917 465

**-6 917 465**

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Rörelsens intäkter |  |  |  |  |  |
| Nettoomsättning | 2 | 8 767 356 |  | 8 765 556 |  |
| Övriga intäkter | 3 | 217 305 |  | 222 134 |  |
|  |  | 8 984 661 |  | 8 987 690 |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Rörelsens kostnader |  |  |  |  |  |
| Reparationer | 4 | -543 091 |  | -1 050 167 |  |
| Planerat underhåll | 5 | -345 656 |  | -502 329 |  |
| Fastighetsavgift/skatt |  | -1 127 400 |  | -767 160 |  |
| Driftskostnader | 6 | -2 438 751 |  | -1 961 794 |  |
| Övriga kostnader | 7 | -262 538 |  | -268 214 |  |
| Personalkostnader | 8 | -335 801 |  | -324 966 |  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |  | -2 068 723 |  | -2 019 230 |  |
|  |  | -7 121 961 |  | -6 893 861 |  |
| Rörelseresultat |  | 1 862 700 |  | 2 093 829 |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Resultat från finansiella poster |  |  |  |  |  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |  | 38 716 |  | 25 326 |  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |  | -2 081 566 |  | -2 045 657 |  |
|  |  | -2 042 850 |  | -2 020 331 |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Årets resultat |  | -180 150 |  | 73 498 |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| TILLGÅNGAR |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Anläggningstillgångar |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Materiella anläggningstillgångar |  |  |  |  |  |
| Byggnader och mark | 9 | 110 388 134 |  | 111 357 820 |  |
|  |  | 110 388 134 |  | 111 357 820 |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Finansiella anläggningstillgångar |  |  |  |  |  |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 10 | 500 |  | 500 |  |
|  |  | 500 |  | 500 |  |
| Summa anläggningstillgångar |  | 110 388 634 |  | 111 358 320 |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Omsättningstillgångar |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Kortfristiga fordringar |  |  |  |  |  |
| Avgifts- och hyresfordringar |  | 9 941 |  | 36 505 |  |
| Avräkningskonto HSB Malmö |  | 4 363 518 |  | 3 753 729 |  |
| Övriga fordringar | 11 | 771 |  | 130 201 |  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 124 011 |  | 275 098 |  |
|  |  | 4 498 241 |  | 4 195 533 |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Kortfristiga placeringar |  |  |  |  |  |
| Övriga kortfristiga placeringar | 13 | 4 500 000 |  | 4 500 000 |  |
|  |  | 4 500 000 |  | 4 500 000 |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Summa omsättningstillgångar |  | 8 998 241 |  | 8 695 533 |  |
|  |  |  |  |  |  |
| SUMMA TILLGÅNGAR |  | 119 386 875 |  | 120 053 853 |  |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Eget kapital |  |  |  |  |  |
| Bundet eget kapital |  |  |  |  |  |
| Medlemsinsatser |  | 9 796 476 |  | 9 796 476 |  |
| Fond för yttre underhåll | 14 | 877 070 |  | 817 725 |  |
|  |  | 10 673 546 |  | 10 614 201 |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Ansamlad förlust |  |  |  |  |  |
| Balanserad vinst |  | -6 737 315 |  | -6 751 468 |  |
| Årets resultat |  | -180 150 |  | 73 498 |  |
|  |  | -6 917 465 |  | -6 677 970 |  |
| Summa eget kapital |  | 3 756 081 |  | 3 936 231 |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Långfristiga skulder |  |  |  |  |  |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 16, 17 | 57 068 219 |  | 84 164 829 |  |
| Summa långfristiga skulder |  | 57 068 219 |  | 84 164 829 |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Kortfristiga skulder |  |  |  |  |  |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 16, 17 | 56 818 219 |  | 30 721 609 |  |
| Leverantörsskulder |  | 143 352 |  | 34 631 |  |
| Aktuella skatteskulder |  | 419 922 |  | 76 536 |  |
| Övriga skulder | 18 | 7 192 |  | 5 559 |  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 1 173 889 |  | 1 114 458 |  |
| Summa kortfristiga skulder |  | 58 562 575 |  | 31 952 793 |  |
|  |  |  |  |  |  |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER |  | 119 386 875 |  | 120 053 853 |  |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Den löpande verksamheten |  |  |  |  |  |
| Resultat efter finansiella poster |  | -180 150 |  | 73 498 |  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet |  | 2 068 723 |  | 2 019 230 |  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital |  | 1 888 573 |  | 2 092 728 |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet |  |  |  |  |  |
| Förändring av kundfordringar |  | 26 564 |  | 29 084 |  |
| Förändring av kortfristiga fordringar |  | 280 517 |  | -165 532 |  |
| Förändring av leverantörsskulder |  | 108 722 |  | -73 480 |  |
| Förändring av kortfristiga skulder |  | 404 450 |  | 60 253 |  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten |  | 2 708 826 |  | 1 943 053 |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Finansieringsverksamheten |  |  |  |  |  |
| Upptagna lån |  | -1 000 000 |  | -1 000 000 |  |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten |  | -1 000 000 |  | -1 000 000 |  |
| Årets kassaflöde |  | 1 708 826 |  | 943 053 |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Likvida medel vid årets början |  |  |  |  |  |
| Likvida medel vid årets början |  | 8 253 729 |  | 7 310 675 |  |
| Likvida medel vid årets slut |  | 9 962 555 |  | 8 253 729 |  |

Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar

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

### 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.

### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

### 

### 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 2021/2022.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalys visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret.

(Denna har upprätts enligt indirekta metoden).

### 

### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 91 år.

Avskrivningarna 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 1,58 %.

**Inventarier**

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

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### 

### Övrigt

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

**Lånfristiga skulder**

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

### 

### Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 46 092 663 kr (fg år 46 092 663 kr).

### 

### Not 2 Nettoomsättning

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2021-09-01 | 2020-09-01 |  |
|  | -2022-08-31 | -2021-08-31 |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| Årsavgifter bostäder | 8 751 756 | 8 751 756 |  |
| Hyresintäkter, övriga objekt ej moms | 5 200 | 13 800 |  |
| Hyror förråd | 10 400 | 0 |  |
|  | 8 767 356 | 8 765 556 |  |
|  |  |  |  |

### Not 3 Övriga intäkter

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2021-09-01 | 2020-09-01 |  |
|  | -2022-08-31 | -2021-08-31 |  |
|  |  |  |  |
| Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms | 160 920 | 160 920 |  |
| Ersättning från försäkringsbolag | 10 943 | 26 971 |  |
| Överlåtelse - och Pantförskrivningsavgift | 30 240 | 25 652 |  |
| Övriga intäkter | 15 202 | 8 591 |  |
|  | 217 305 | 222 134 |  |

### 

### 

### 

### Not 4 Reparationer

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2021-09-01 | 2020-09-01 |  |
|  | -2022-08-31 | -2021-08-31 |  |
|  |  |  |  |
| Reparationer, bostäder | 3 056 | 28 125 |  |
| Reparationer av gemensamma utrymmen | 2 491 | 29 575 |  |
| Reparationer av installationer | 0 | 12 074 |  |
| Löpande underhåll Va/sanitet | 67 845 | 50 685 |  |
| Reparationer, Värme | 165 757 | 78 374 |  |
| Reparationer, Ventilation | 195 993 | 185 880 |  |
| Reparationer el/tele | 13 574 | 4 069 |  |
| Reparation av garage | 25 931 | 0 |  |
| Reparationer av byggnader utvändigt | 42 007 | 0 |  |
| Reparation av markytor | 23 356 | 183 294 |  |
| Reparation av p-platser | 0 | 11 540 |  |
| Försäkringsskador | 0 | 439 831 |  |
| Reparation, övrigt | 3 082 | 26 721 |  |
|  | 543 092 | 1 050 168 |  |

### Not 5 Planerat underhåll

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2021-09-01 | 2020-09-01 |  |
|  | -2022-08-31 | -2021-08-31 |  |
|  |  |  |  |
| Planerat UH Värme | 221 585 | 0 |  |
| Periodiskt underhåll markytor | 49 067 | 217 875 |  |
| Planerat UH Ventilation | 75 004 | 284 454 |  |
|  | 345 656 | 502 329 |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

### Not 6 Driftskostnader

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2021-09-01 | 2020-09-01 |  |
|  | -2022-08-31 | -2021-08-31 |  |
|  |  |  |  |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 219 582 | 297 273 |  |
| El | 42 034 | 36 563 |  |
| Vatten | 492 546 | 345 734 |  |
| Sophämtning | 212 925 | 203 236 |  |
| Fastighetsförsäkringar | 270 427 | 259 851 |  |
| Kabel-TV | 531 871 | 478 336 |  |
| Serviceavtal | 578 668 | 333 412 |  |
| Övriga avgifter | 90 698 | 7 389 |  |
|  | 2 438 751 | 1 961 794 |  |
|  |  |  |  |

### Not 7 Övriga kostnader

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2021-09-01 | 2020-09-01 |  |
|  | -2022-08-31 | -2021-08-31 |  |
|  |  |  |  |
| Förvaltningsarvoden | 105 451 | 134 822 |  |
| Revisionsarvoden | 10 950 | 9 925 |  |
| Medlemsavgift HSB | 50 356 | 25 174 |  |
| Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift | 31 652 | 26 829 |  |
| Föreningsstämma/styrelsemöte/föreningsverksamhet | 18 059 | 23 784 |  |
| Övriga externa kostnader | 46 071 | 47 680 |  |
|  | 262 539 | 268 214 |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

Not 8 Anställda och personalkostnader

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2021-09-01 | 2020-09-01 |  |
|  | -2022-08-31 | -2021-08-31 |  |
| Arvode och andra ersättningar |  |  |  |
| Styrelsearvode | 113 988 | 112 100 |  |
| Revisionsarvode | 12 075 | 17 437 |  |
| Arvode valberedning | 12 075 | 11 625 |  |
| Arvode lokalvårdare | 12 000 | 12 080 |  |
| Övriga arvode förtroendevalda, vicevärd mm | 105 380 | 92 920 |  |
|  | 255 518 | 246 162 |  |
|  |  |  |  |
| Sociala kostnader |  |  |  |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 80 284 | 77 803 |  |
|  | 80 284 | 77 803 |  |
|  |  |  |  |
| Totala arvode, ersättningar, och sociala kostnader | 335 802 | 323 965 |  |
|  |  |  |  |

### Not 9 Byggnader och mark

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2022-08-31 | 2021-08-31 |  |
|  |  |  |  |
| Ingående anskaffningsvärden | 126 679 199 | 126 679 199 |  |
| Årets investering ytterdörrar | 1 099 037 |  |  |
|  |  |  |  |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 127 778 236 | 126 679 199 |  |
|  |  |  |  |
| Ingående avskrivningar | -27 505 391 | -25 486 161 |  |
| Årets avskrivningar | -2 068 723 | -2 019 230 |  |
|  |  |  |  |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -29 574 114 | -27 505 391 |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 12 184 012 | 12 184 012 |  |
|  |  |  |  |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 12 184 012 | 12 184 012 |  |
|  |  |  |  |
| Utgående redovisat värde | 110 388 134 | 111 357 820 |  |
|  |  |  |  |
| Taxeringsvärden byggnader- bostäder | 123 380 000 | 123 380 000 |  |
| Taxeringsvärden mark - bostäder | 80 787 000 | 80 787 000 |  |
|  | 204 167 000 | 204 167 000 |  |
|  |  |  |  |

### Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2022-08-31 | 2021-08-31 |  |
|  |  |  |  |
| Andel HSB Malmö | 500 | 500 |  |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 |  |
|  |  |  |  |
| Utgående redovisat värde | 500 | 500 |  |

### Not 11 Övriga fordringar

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2022-08-31 | 2021-08-31 |  |
|  |  |  |  |
| Skattekonto | 771 | 130 201 |  |
|  | 771 | 130 201 |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2022-08-31 | 2021-08-31 |  |
|  |  |  |  |
| Willis Estate AB | 91 630 | 87 168 |  |
| Sydantenn Tele AB | 0 | 44 922 |  |
| HSB Malmö | 17 021 | 12 591 |  |
| Milton Sverige AB | 0 | 117 832 |  |
| Upplupna ränteintäkter | 15 361 | 12 585 |  |
|  | 124 012 | 275 098 |  |
|  |  |  |  |

### Not 13 Kortfristiga placeringar

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2022-08-31 | 2021-08-31 |  |
|  |  |  |  |
| Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för. | 4 500 000 | 4 500 000 |  |
|  | 4 500 000 | 4 500 000 |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

### Not 14 Fond för yttre underhåll

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2022-08-31 | 2021-08-31 |  |
|  |  |  |  |
| Belopp vid årets ingång | 817 725 | 969 054 |  |
| Yttre fond avsättning | 405 000 | 351 000 |  |
| Uttag yttre fond | -345 655 | -502 329 |  |
|  | 877 070 | 817 725 |  |
|  |  |  |  |

### Not 15 Ställda säkerheter

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2022-08-31 | 2021-08-31 |  |
| För skulder till kreditinstitut: |  |  |  |
| Fastighetsinteckningar | 119 815 160 | 119 815 160 |  |
|  | 119 815 160 | 119 815 160 |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Långivare | Räntesats  % | Datum för  ränteändring | Lånebelopp  2022-08-31 | Lånebelopp  2021-08-31 |
| SBAB | 2,13 | 2025-05-08 | 29 159 110 | 29 409 110 |
| SBAB | 1,74 | 2023-04-06 | 26 596 610 | 27 096 610 |
| SBAB | 1,26 | 2022-05-10 | 0 | 29 721 609 |
| SBAB | 1,97 | 2026-01-12 | 28 409 109 | 28 659 109 |
| SBAB | 2,27 | 2023-05-10 | 29 721 609 | 0 |
|  |  |  | 113 886 438 | 114 886 438 |
|  |  |  |  |  |
| Kortfristig del av långfristig skuld |  |  | 56 818 219 | 30 721 609 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

### Not 17 Skulder till kreditinstitut

56 818 219 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 1 000 000 kr  
Beräknad skuld om 5 år 108 886 438 kr.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2022-08-31 | 2021-08-31 |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år. | 56 818 219 | 30 721 609 |  |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2 - 5 år. | 57 068 219 | 84 164 829 |  |
|  | 113 886 438 | 114 886 438 |  |
|  |  |  |  |

### Not 18 Övriga skulder

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2022-08-31 | 2021-08-31 |  |
|  |  |  |  |
| Personalens källskatt | 3 190 | 2 715 |  |
| Lagstadgade arbetsgivaravgifter | 3 342 | 2 844 |  |
| Påminnelser/överlåtelser till HSB | 660 | 0 |  |
|  | 7 192 | 5 559 |  |
|  |  |  |  |

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2022-08-31 | 2021-08-31 |  |
|  |  |  |  |
| Övriga upplupna kostnader | 61 846 | 69 188 |  |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 721 926 | 705 776 |  |
| Upplupna räntekostnader | 390 117 | 339 494 |  |
|  | 1 173 889 | 1 114 458 |  |
|  |  |  |  |

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen.

Malmö

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Mats Persson | Cesare Righetti |
| Ordförande |  |
|  |  |
|  |  |
| Mathias Grahn | Linnea Bergström |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| Martin Lagerström | Martin Lagerstöm |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| Anders Olsson |  |
|  |  |
|  |  |

Vår revisionsberättelse har lämnats

Revisor från BoRevision i Sverige AB Stefan Windbladh  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor Av föreningen vald revisor