



ÅRSREDOVISNING 2022-2023

HSB brf Arvid i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Arvid i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma söndagen den 28 oktober 2023 kl. 10,

Lokal: **Restaurang Rotundan**

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen.
7. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet.
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse behörigen skett.
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning.
11. Genomgång av revisorernas berättelse.
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens medlemmar.
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter.
18. Presentation av HSB-ledamot.
19. Beslut om antal revisor/er och suppleant.
20. Val av revisor/ er och suppleant.
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen.
22. Val av valberedningen, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB.
24. Motioner
25. Föreningsstämman avslutande.

ÅRSREDOVISNING

HSB BRF ARVID I MALMÖ

Styrelsen för HSB Brf Arvid i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information 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.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av Kontoristen 1, Taxeringsinspektören 2-3, Taxeringsassistenten 3 samt Rosengård 131:38 vilka innehåller 324 stycken lägenheter. I fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 12 trapphus med adresserna Widells väg 1-5 och Thomsons väg 6-26. Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1970. Föreningen har nyttjanderätt till marken.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	3
2	149
3	170
4	0
5	(2r + 3r) lg 101+102
Lokaler	18
Garage	170
Parkeringsplatser	150
Total lägenhetsyta	23 325kvm
Lägenheternas medelyta:	71,7 kvm

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelseledamöter t o m 30 oktober 2022

Ilir Kaloresi	Ordförande
David Kamali	Vice ordförande
Magdalena Ukaj	Sekreterare
Eugen Alexa	Brandskyddsansvarig
Ismail Rahmanzai	Ledamot
Nadeem Sajjad	Ledamot
Preben Karlsson	Utsedd av HSB

Styrelseledamöter from 31 november 2022

Adam Nasser	Ordförande	Vald 2år
Ali Kouweik	Vice ordförande	Vald 1år
Magdalena Ukaj	Sekreterare	Vald 2år
Eugen Alexa	Brandskyddsansvarig	Vald 2år
Ismail Rahmanzai	Ledamot	Vald 1år

Firmatecknare i förening;

Adam Nasser	Eugen Alexa,
Ali Kouweik	Ismail Rahmanzai

Ordinaire revisorer;

Patrik Blankberg
Anja Sacir

Valberedning

Annika Blomhage
Susanne Sutej

Studie – och fritidskommitté

Adam Nasser	Eugen Alexa,
Ali Kouweik	Ismail Rahmanzai

Övriga förtroendevalda

Adam Nasser, Ali Kouweik valdes som ordinarie ledamöter i HSB Malmö fullmäktige med Eugen Nelu-Alexa och Ismail Rahmanzai som ersättare i nämnd ordning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023, har 12 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 406 medlemmar.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen, är att fler än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även medlemskap i föreningen. Notera att vid stämman, har en bostadsrätt, en röst. Detta är oavsett antalet lägenhetsinnehavare som lägenheter har.

Under räkenskapsåret 2022/2023 beslutade styrelsen att höja årsavgiften fr o m januari 2023 med 3%. Utvecklingen under 2022/2023 med högre räntor, högre energikostnader och ökad inflation kommer kräva ytterligare höjningar i framtiden. Dessa höjningar kommer att genomföras under kontrollerade former för att undvika drastiska ekonomiska förändringar för medlemmarna.

Januari 2023 avbröts samarbetet med Söderlinds Entreprenad Syd som sköte om föreningens utemiljö. Avtalet sades upp efter styrelsen hade fått kännedom om flera avtalsbrott hade begåtts av anställda på Söderlindh.

Medlemmarna hade bland annat observerat hur personalen kört med bil på gårdarna, kört över gräsmattor, på plattgångarna samt tagit många ovanliga långa pauser inne på området.

April 2023 avslutades samarbetet med Bredablick förvaltning.

Hagtorn fastighetsservis upphandlades och de fick även förtroendet att sköta om fastigheten och utemiljön.

Städfirman Atlantis Städ sades upp under slutet av räkenskapsårets 2022/2023 och istället upphandlades Clockrent. Kort efter upphandlingen avbröts även detta avtal. Clockrent lyckades inte leverera vad som avtalats. Styrelsen valde då att återuppta kontakten med Atlantisstäd och ett mer fördelaktigt avtal tecknades.

Förväntad framtida utveckling

Maj 2023 valde Magdalena Ukaj lämna sitt styrelseuppdrag som sekreterare. Situationen löstes internt.

Juni 2023 tilldelades föreningen äntligen den efterlängtrade HSB representanten. Kennet Lunderquist välkomnades av styrelsen.

Oktober 2023 höjs avgifter ytterligare med 2%.

Andra icke-finansiella upplysningar

På grund av många faktorer och bristande dokumentation från tidigare år, känner nuvarande styrelsen en allt för hög arbetsbelastning. Därför behöver vi att alla medlemmar ska samarbeta genom att rapportera till förvaltaren om ni ser att någon inte följer reglerna tex. renoverar eller hyr ut i andrahand utan tillåtelse. Detta kommer att leda till en mer trivsamt bostadsrättsförening för alla medlemmar och stressfri arbetsmiljö för styrelsen och förvaltaren.

Sammanlagt har 180 felanmälningar kommit t o m 2023-08-28 och vi har tagit hand om dessa.

Det har kommit en hel del tips om misstanke om olovlig andrahandsuthyrning. Vi har diskuterat detta med vår jurist och kommer att ta rättsliga åtgärder.

Nuvarande förvaltaren på Hagtorn fastighetsservice, har fortfarande en uppförsbacke för att komma i fas med förvaltningen. Det är ärenden som är flera år gamla samtidigt som nuvarande ärenden som inte sköts väl från tidigare förvaltning.

Styrelsen är mycket nöjda med den förbättring som redan skett och känner sig trygga och nöjda med den kompetens förvaltningen besitter.

Vi ser fram emot när ärenden är i fas och ett gott samarbete med fastighetsförvaltning kan ske!

Råttor har sedan en längre stund, försämrat trivseln för medlemmarna. En stor insats där markväxande växter kommer att gallras sker just nu. Detta kommer att ge råttorna färre ställen att bo eller gömma sig. En lösning att stänga ut råttor under balkongerna kommer också. Därefter, kommer vi få nya avfallsbehållare med lock, så råttor ej kan få föda från denna källa. Vi vill redan nu be alla medlemmar, att se till att hålla området fritt från avfall. Mindre avfall kan slängas i avfallsbehållarna. Större avfall som pizzakartonger och dylikt, släng det i miljöhuset.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften efter budgetgenomgången. Vi anser att avgifterna i normal fall ska höjas lite varje år, i stället för stora höjningar enskilda år. Höjningen är väldigt mild jämfört med omgivande fastigheters höjning samt med tanke på det underhåll i fastigheten som planeras att utföras.

Budgetgenomgången, visar också att föreningen har en del små lån. Summerat, så ger dessa en högre kostnad (ränta) än vad föreningen skulle ha haft om man slog ihop dem. Därmed kommer föreningen slå ihop dessa lån, för att få en mer gynnsam ränta.

Fastighetens driftkostnader är onödigt höga. Detta beror främst på att fastigheten använder gammal teknik. Men även uppsagda avtal som sköter styrningen av fastighetens tekniska delar och eftersatt underhåll, är ytterligare anledningar till den höga driftkostnaden. Det är en brant uppförsbacke vi har att gå upp för men vi ser ingen annan väg än att bara börja gå.

Avtal & entreprenörer

Föreningen har sagt upp en del avtal, med mål att få färre små avtal. Dessa avtal, kommer överlåtas till våra större entreprenörer istället. Det blir nämligen billigare att låta våra befintliga entreprenörer ta över dessa avtal och det effektiviserar även hanteringen.

Vi gör också en insats att se vilka avtal som är muntliga. Föreningen har en del muntliga avtal som tecknades under tidigare styrelse. Dessa kommer behandlas och bli skriftliga avtal istället för att förhindra bl.a. tvister. Med så pass begränsat underlag, så kommer detta ta längre tid att behandla.

Föreningen har avtal med följande:

Hagtorn fastighetsservice, ECit, Atlantisstöd, Högtrycktjänst syd, Avarn, Elis textilservice, Klottretsfiende no 1, Ownit, Ragnsells, Securitas, VaSyd och Safe support.

Underhållsplan

Styrelsen beslutade att skjuta fram väsentliga åtgärder av större karaktär i underhållsplanen. I första hand vill styrelsen kunna utreda hur ett större banklån skulle komma att påverka

föreningens ekonomi samt den enskilde medlemmen, i form av räntor och avgiftshöjningar. Styrelsen valde då att inte forsa fram ett stort projekt utan en noggrann utredning.

I dessa ekonomiska knepiga tider anser styrelse även att ett större projekt bör skjutas fram tills orosmolnen som just nu ligger över räntemarknader har lagt sig. Istället ska fokus läggas på hantering av de allt mer skenande drift- och uppvärmningskostnaderna.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	20 547	20 580	20 366	21 427	19 380
Rörelsens kostnader	-20 793	-21 014	-21 538	-23 085	-18 368
Finansiella poster, netto	-603	-413	-356	-385	-403
Årets resultat	-1 028	-847	-1 528	-2 043	609
Likvida medel & fin. placeringar	6 848	5 878	10 457	12 494	13 874
Skulder till kreditinstitut	45 724	46 834	37 919	38 864	39 824
Fond för yttre underhåll	19 938	19 614	19 292	19 313	19 734
Balansomslutning	70 343	71 910	67 129	66 339	69 937
Fastigheternas taxeringsvärde	256 902	253 585	253 585	253 585	196 363
Soliditet %	28	29	33	35	36
Räntekostnad kr/kvm	27	18	19	21	20
Låneskuld kr/kvm	1 960	2 008	1 600	1 666	1 707
Avgift kr/kvm	827	819	803	795	784

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 902 000	19 614 173	385 058	-846 812	21 054 419
Yttre fond avsättning		664 000	-664 000		0
Uttag yttre fond		-340 292	340 292		0
Disposition av föregående års resultat:			-846 812	846 812	0
Årets resultat				-1 028 440	-1 028 440
Belopp vid årets utgång	1 902 000	19 937 881	-785 462	-1 028 440	20 025 979

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-785 461
årets förlust	-1 028 440
	-1 813 901
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 813 901
	-1 813 901

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

Resultaträkning

	Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	20 196 818	19 990 983
Övriga intäkter	3	350 209	588 903
		20 547 027	20 579 886
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-3 404 580	-3 097 076
Planerat underhåll	5	-340 292	-508 310
Fastighetsavgift/skatt		-544 122	-518 006
Driftskostnader	6	-12 318 544	-12 184 235
Övriga kostnader	7	-958 479	-1 275 523
Personalkostnader	8	-513 384	-538 435
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 892 601	-2 892 601
		-20 972 002	-21 014 186
Rörelseresultat		-424 975	-434 300
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 098	10 595
Räntekostnader och liknande resultatposter		-632 563	-423 107
		-603 465	-412 512
Årets resultat		-1 028 440	-846 812

Balansräkning	Not	2023-04-30	2022-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	62 158 449	65 051 050
Inventarier	10	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	270 940	264 565
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		62 429 889	65 316 115
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 667	12 380
Avgifts- och hyresfordringar		196 636	58 482
Avräkningskontot HSB Malmö		6 847 856	5 877 636
Övriga fordringar	13	22 943	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	819 578	645 450
		7 912 680	6 593 948
Summa omsättningstillgångar		7 912 680	6 593 948
SUMMA TILLGÅNGAR		70 342 569	71 910 063

Balansräkning	Not	2023-04-30	2022-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 902 000	1 902 000
Fond för yttre underhåll	15	19 937 881	19 614 173
		21 839 881	21 516 173
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-785 461	385 058
Årets resultat		-1 028 440	-846 812
		-1 813 901	-461 754
Summa eget kapital		20 025 980	21 054 419
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	18 962 580	30 512 321
Summa långfristiga skulder		18 962 580	30 512 321
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	26 761 811	16 322 070
Leverantörsskulder		639 154	811 515
Aktuella skatteskulder		41 145	35 062
Övriga skulder		557 924	579 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 353 975	2 594 976
Summa kortfristiga skulder		31 354 009	20 343 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 342 569	71 910 063

Kassaflödesanalys

	Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 028 440	-846 812
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 892 601	2 892 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 864 161	2 045 789
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-151 441	228 288
Förändring av kortfristiga fordringar		-197 071	149 297
Förändring av leverantörsskulder		-172 361	-3 689 331
Förändring av kortfristiga skulder		743 307	402 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 086 595	-863 790
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 375	-12 630 140
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 375	-12 630 140
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	10 025 000
Amortering av lån		-1 110 000	-1 110 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 110 000	8 915 000
Årets kassaflöde		970 220	-4 578 930
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 877 636	10 456 565
Likvida medel vid årets slut		6 847 856	5 877 635

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.

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 bolaget 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 resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. En ny 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 2022/2023.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 68 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 2,79 %.

Inventarier

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Övriga tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Långfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 14.223.901 kr (fg år 14.223.901 kr).

Not 2 Nettoomsättning

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	19 295 000	19 104 024
Hysesintäkter	901 818	886 959
	20 196 818	19 990 983

Not 3

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Överlåtelseavgift och Pantförskrivningsavgift	39 648	62 610
Ersättning från försäkringsbolag	208 366	364 257
El moms	102 195	162 036
	350 209	588 903

Not 4 Reparationer

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Material löpande underhåll	68 497	116 520
Löpande underhåll av bostäder	68 471	97 475
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	96 896	74 263
Löpande underhåll tvättutrustning	486 945	265 373
Löpande underhåll av VA/sanitet	153 912	259 112
Löpande underhåll värme	164 454	157 228
Löpande underhåll ventilation	75 160	-20 871
Löpande underhåll el	200 838	136 507
Löpande underhåll tele/porttelefon mm	11 499	164 645
Löpande underhåll hissar	91 383	103 544
Löpande underhåll markytor	62 213	20 442
Löpande underhåll garage och p-platser	27 246	54 716
Försäkringsskador	1 897 066	1 668 122
	3 404 580	3 097 076

Not 5 Planerat underhåll

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Planerat underhåll ventilation	176 500	0
Planerat underhåll garage o p-plats	0	194 554
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	51 470	43 599
Periodiskt underhåll övrigt	0	270 157
Planerat UH VA/sanitet	112 322	0
	340 292	508 310

Not 6 Driftskostnader

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 017 363	2 638 156
El	1 100 594	866 059
Uppvärmning	3 675 336	3 155 008
Vatten	1 326 664	1 374 486
Sophämtning	1 169 478	1 000 471
Tomträttsavgäld	1 042 850	1 281 105
Fastighetsförsäkringar	680 994	621 267
Bevakningskostnader och brandskydd	175 788	213 511
Förvaltaravtal	0	925 000
Kabel-TV och Bredband	129 478	109 172
	12 318 545	12 184 235

Not 7 Övriga kostnader

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Förvaltningsarvoden	361 745	315 040
Revisionsarvoden	36 000	27 000
Avgifter för juridiska åtgärder	66 958	246 939
Konsultarvoden	20 301	28 215
Medlemsavgift HSB	134 875	269 750
Övrigt	338 600	388 579
	958 479	1 275 523

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	254 267	248 500
Revisionsarvode	54 075	71 000
Övriga arvode valberedning, framtidskommittén mm	90 938	96 635
	399 280	416 135
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	113 161	122 300
Övriga kostnader	943	0
	114 104	122 300
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	513 384	538 435

Not 9 Byggnader

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	110 150 639	93 940 856
Årets investeringar	0	17 245 993
Utrangeringar del av hiss	0	-1 036 210
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 150 639	110 150 639
Ingående avskrivningar byggnader	-45 099 589	-43 243 198
Utrangeringar del av hiss	0	1 036 210
Årets avskrivningar	-2 892 601	-2 892 601
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 992 190	-45 099 589
Utgående redovisat värde	62 158 449	65 051 050
Taxeringsvärden byggnader	193 902 000	184 585 000
Taxeringsvärden mark	63 000 000	69 000 000
	256 902 000	253 585 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	314 622	314 622
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	314 622	314 622
Ingående avskrivningar	-314 622	-314 622
Utgående ackumulerade avskrivningar	-314 622	-314 622
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Avser tappvatten projekt som fortsätter under våren 2024.

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	264 565	4 880 418
Inköp	6 375	12 630 140
Omklassificering hissar miljöhus	0	-17 245 993
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	270 940	264 565
Utgående redovisat värde	270 940	264 565

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-04-30	2022-04-30
Andelar HSB	500	500
	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	2023-04-30	2022-04-30
Skattekonto	22 943	0
	22 943	0

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-04-30	2022-04-30
Upplupna ränteintäkter	2 045	1 795
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	817 534	643 654
	819 579	645 449

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående balans	19 614 173	19 292 483
Avsättning	664 000	830 000
Ianspråktagande	-340 292	-508 310
	19 937 881	19 614 173

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-04-30	2022-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	49 242 000	49 242 000
	49 242 000	49 242 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare		Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-04-30	Lånebelopp 2022-04-30
Swedbank Hypotek	2655530414	0,860	2024-09-25	2 339 700	2 439 700
Stadshypotek AB	403631	0,680	2024-03-01	2 994 222	3 094 222
Swedbank Hypotek	2655530380	1,080	2024-10-25	3 535 772	3 635 772
Swedbank Hypotek	2858662956	1,120	2025-01-24	3 662 108	3 762 108
Swedbank Hypotek	2655470769	0,630	2023-09-25	5 520 519	5 780 519
SBAB Bank AB	30797477	0,730	2023-02-14	0	6 397 070
Stadshypotek AB	490402	1,090	2024-03-01	11 600 000	11 800 000
SBAB Bank AB	32278701	0,270	2022-07-19	0	9 925 000
SBAB Bank AB	30797477	3,620	2024-02-14	6 247 070	0
SBAB Bank AB	32278701	3,280	2025-07-09	9 825 000	0
				45 724 391	46 834 391

Not 18 Långfristiga skulder

26 781 811 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 1 110 000 kr.

Beräknad skuld om 5 år uppgår till 41 284 391kr.

	2023-04-30	2022-04-30
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	26 761 811	16 322 070
	26 761 811	16 322 070

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-04-30	2022-04-30
Upplupna räntekostnader	68 106	39 457
Förutbetalda hyror och avgifter	1 547 621	1 632 189
Övriga upplupna kostnader	683 934	554 045
Beräknat arvode för revision	32 000	26 000
Upplupen el	173 174	73 925
Upplupen värme	568 031	222 545
Upplupen vatten	129 795	0
Upplupen sophämtning	75 710	0
Periodisering hyresintäkter	51 193	46 813
Upplupna arvoden	24 411	0
	3 353 975	2 594 974

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Malmö 2023-10-05

Adam Nasser
Ordförande

Ali Kouweik

Eugen-Nelu Alexa

Ismail Rahmanzai

Kennet Lunderquist
HSB ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Patrik Blankberg
Av föreningen vald revisor

Anja Sacir
Av föreningen vald revisor

Camilla Bakklund 2023-10-18
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Arvid i Malmö, org.nr. 746001-0148

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Arvid i Malmö för räkenskapsåret 20220501-20230430.

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 30 april 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risken 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 Arvid i Malmö för räkenskapsåret 20220501-20230430 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2023-10-18

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Patrik Blankberg
Av föreningen vald revisor

Anja Sacir
Av föreningen vald revisor

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 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 behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.