

HSB Brf Per Albins Hem i Malmö

Årsredovisning 2022



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning för
HSB Brf Per Albins Hem i Malmö
746000-5569
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13-19
Underskrifter	20



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Per Albins Hem i Malmö, 746000-5569, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrätts- föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-08-31. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-02-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Leif Östnell	Ordförande	2023
Anel Hot	Vice Ordförande	2024
Liselotte Persson	Sekreterare	2024
Marie-Anne Booth	Ledamot	2023
Johnny Hellberg	Ledamot	2024
Miriam Harivandy	Ledamot	2023
Bengt Skånhamre	Utsedd av HSB	2023

Styrelsesuppleanter

Adi Delizaimovic	Suppleant	2023 (avgick 2023)
Bitu Namavar	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Britt-Inger Jönsson	Medlemsrevisor	2023
Lennart Andersson	Medlemsrevisor	2023
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2023

Revisorssuppleanter

Helén Persson	Revisorssuppleant	2023
---------------	-------------------	------

Valberedning

Mikael Burko	Sammanställande
Bengt Eriksson	
Jan-Åke Hansson	

Representanter i HSB-fullmäktige

Ledamöter: Marie-Anne Booth, Anel Hot, Leif Östnell
Suppleanter: Anel Hot, Johnny Hellberg, Liselotte Persson



Vicevärd

Tjänsten utförs på entreprenad av Bredablick förvaltning.
Jonathan Jelves (januari tom juli) och från augusti genom Christoffer Svensson.

Personal

1 Bitr. Förvaltare, 4 vaktmästare

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Marie-Anne Booth, Anel Hot, Liselotte Persson, Leif Östnell.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Malmö Statsmannen 1, Statsmannen 2, Statsmannen 3, Statsmannen 4, Statsmannen 5, Statsmannen 6, Statsmannen 7 och Ombudsmannen 1 i Malmö stad med därpå uppförda byggnader med 692 lägenheter och 14 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1965 resp 1966. Fastigheternas adresser är Kulladalsgatan 4-30 samt Kulladalstorget 1-9.

Föreningen upplåter 692 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt samt 1 övernattningsslägenhet, 12 lokaler, 210 parkeringsplatser och 397 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
17	199	380	96

Total tomtarea:	72 320 kvm
Total bostadsarea:	53 698 kvm
- varav bostadsrättsarea:	53 698 kvm
Total lokalarea:	1 228 kvm
Total garagearea:	5 608 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Freshly Trade Sweden AB	520 kvm	2023-12-31
Banafsha Sahebe Zai	105 kvm	2023-12-31
Husföretagen i Sverige AB	90 kvm	2026-01-31
TeliaSonera Mobile Networks	Mast	2025-07-31
Cashbox Hotel Services	10 kvm	2023-09-30
Unga Örnar	70 kvm	2023-10-31
Telenor Sverige AB	Mast	2027-03-31
Medlem	62 kvm	2024-02-28
Medlem	45,5 kvm	2023-11-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-03-04.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele 2	Kabel-TV
Bredband2	Bredband
GP Städservice	Städning
Energi Försäljning Sverige	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Security Assistance Syd	Jour
Security Assistance Syd	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
SBH Portservice	Serviceavtal portar
Cibes Kalea Sverige	Serviceavtal hissar
Electrolux Laundry Systems Sweden	Serviceavtal tvättmaskiner
VEAB Ventilation Entreprenad	Serviceavtal ventilation
Gunnar Karlson Sverige	Serviceavtal kylservice
Elis Textil Service	Serviceavtal mattor
Great Security Sverige	Serviceavtal larm

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 4 013 511 kr och planerat underhåll för 1 255 749 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdateras årligen och senaste uppdateringen av underhållsplanen fastställdes av styrelsen i 2020-11-18. En omfattande uppdatering av och översyn av underhållsplanen har påbörjats under hösten 2022.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 13 864 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 250 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll och investeringar

Nedan följer de större åtgärder som har utförts de senaste 20 åren.

	År
Byggnation Miljöhus	2003
Plåtbeklädnad låghusens gavlar	2007
Total källarrenovering	2008-2009
Fönsterrenovering	2008-2013
Skyddsrumrenovering	2009
Omfogning tegelfasader, låghuset	2011-2012
Ny ventilation i garage	2011
Markarbete låghuset ink ny belysning	2012
Byte elstammar	2013
Ombyggnad av värmesystem, nya radiatorer	2013-2016
Förnyelseprojekt av lekplatser Kulladalsgatan 30 och 24	2014
Fläktbyte vindar i 8-våningshusen	2015-2016
Utemiljö, nya bommar, grillar, papperskorgar mm.	2016
Postboxar, belysningsarmaturer inne/ute, OVK, förnyelse miljöhus	2017
Vindar, brandskydd, fastighetsel	2018
El, belysning- vindar och källare	2019
Värmecentral garage	2019
Fasadkompletteringar	2019
Hissar	2019-2020
Markkompletteringar, cykelställ, pergola vid grillplatser	2020

Garage - Elcentral, rengöring, målning av trapphus	2021
Markkompletteringar	2021
Tvätt- och torkutrustning	2021
Gymreovering	2021
Avloppsstammar (relining)	2020-2023

Framtida underhåll och investeringar

År

Nedan följer större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren.

Observera att åtgärd och årtal kan komma att ändras till följd av besiktning och uppdatering av underhållsplan efter beslut av styrelsen.

Avloppsstammar	2023
Laddplatser för elbilar	2023
Porttelefoner, styrsystem	2023
Markkompletteringar samt förnyelse av växtlighet	2024,2028
Värmeanläggning	2023, 2026,2029
Tappvattenstammar	2024-2025
Yttertak och enheter	2024-2025
Fönster	2025
Dörrar, entréparti/portar	2025
Fasader, balkongfasader höghus	2027-2029
Lekytor	2028-2029
Tvätt- och torkutrustning	2029

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2022. 42 st röstberättigade medlemmar deltog på stämman varav 2 via ombud. Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden plus ett konstituerande möte.

Arbetet med att renovera föreningens avloppsstammar som utförs av ISAB har fortgått även under 2022. Reliningprojektet beräknas vara avslutat i mars 2023.

Egain Gold är en mjukvarutjänst som förbättrar fjärrvärmeanläggningens energiprestanda genom att bättre matcha värmen som skickas från värmeväxlaren mot det faktiska värmebehov som finns i lägenheterna. Beslut fattas att testa systemet under vintersäsongen 2022/2023 i hus 20 och 30.

Firma Presto har under året besiktigt och utfört underhåll av samtliga skyddsrum i föreningen.

Under året har styrelsen arbetet aktivt med att fortsätta utbyggnaden av laddplatser för elbilar, efter beslut på stämman 2022. De två första platserna är på plats och är två publika platser utomhus som är avsedda för korttidsladdning för medlemmar och besökare. Arbetet med 15 fasta laddplatser enbart för föreningens medlemmar påbörjades 2022 och beräknas vara färdiga för användning första halvåret 2023.

Sedan 1 maj 2022 sköter Bredablick vår ekonomiska förvaltning. Styrelsen har tillsammans med Bredablick under året omförhandlat och även avslutat avtal i syfte att hålla nere våra utgifter. Under året valde Jonathan Jelves att gå till ett annat uppdrag hos Bredablick och han ersattes i augusti av Christoffer Svensson.

Under mars månad 2022 togs städningen över av GP städ. Det har varit en del klagomål från medlemmar kring städningen och förvaltningen har löpande kontakt med GP städ för att förbättra städningen.

Målning av entrétak och dörrpartier samt rengöring av tak har påbörjats under 2022. Arbetet beräknas slutföras under våren 2023.

Under året har styrelsen enligt delegation från föreningsstämman 2021 sponsrat barn- och ungdomsverksamheten i Kulladals FF med 20 000 kr samt barn- och ungdomsverksamheten i Kulladals Bangolfklubb med 10 000 kr.

Stadgeenlig besiktning

Besiktning av föreningens fastigheter och mark sker löpande under året i samråd med sakkunniga konsulter. Dessa besiktningar ligger till grund för uppdatering av underhållsplanen.

Årsavgifter

Årsavgifterna har under verksamhetsåret höjts med 2%.

Prognos månadsavgifter

Prognosen för årsavgifterna uppdateras årligen av styrelsen. Vid beräkning av framtida avgiftshöjningar beaktas årliga kostnadsökningar för föreningens drift samt behov av framtida underhåll och investeringar i föreningens mark och fastigheter. Målet är att åstadkomma en prognos som är förutsebar för medlemmarna och ekonomiskt hållbar på lång sikt. Inför 2022 såg styrelsen att det skulle finnas behov av en höjning med 2 % för åren fram till 2027 enligt prognos. Mot bakgrund av världsläget med högre driftskostnader, inflation och högre räntor ser styrelsen att prognosen för avgiftshöjningar som gjordes i fjor inte höll. Med föreningens framtida investeringsbehov och ökade kostnader ser prognosen för justering av månadsavgifterna ut som följer

2023	8,0%
2024	6,0%
2025	6,0%
2026	6,0%
2027	6,0%

Studie & fritidsverksamhet 2022

Styrelsen har vid samtliga möten, behandlat studie- och fritidsverksamheten i föreningen.

Vi har detta år haft en del aktiviteter som varit utomhus. En trevlig familjedag i augusti tillsammans med Unga Örnar som visade upp lite ur sitt program med barnaktiviteter som de bedriver i källarplan på Kulladalsgatan 18. Bredablick bjöd på Popcorn och Hemglassbilen var på plats och bjöd på en gratis glass till de som deltog.

Till mångas stora glädje kunde vi även i år bjuda in Gårdsturnén med Linda och Lars som är sponsrade av HSB. Dom besökte vår förening den 1:a Advent och bjöd på musik med tillhörande snömaskin. Vi bjöd på glögg/dricka och pepparkaka samt tände vår julgran på torget, som är en årlig tradition.

KFF-Kulladals fotbollsförening bjöd oss på en fotbollsmatch i strålande sol, och KFF vann matchen dagen till ära. Samtliga medlemmar som deltog fick även en korg med bröd samt en dricka.

Kulladals Bangolf har bjudit föreningens medlemmar med familjer att prova på spel vid 2 tillfällen, i juni och i juli som också blev väldigt välbesökt när vädrets makter var på vår sida.

Allsången vid boulebanan i augusti gav oss en härlig kväll med sång och musik av Pontus Stenkvist och Maria Stille. Det var ca 70 medlemmar som kom och lyssnade med eller utan picknic.

I september kunde vi erbjuda en spännande vinprovning med vår eminenta Sommelier Ola Sixtensson i lokalen Kulladalsgatan 30. 18 medlemmar deltog på denna och det var en mycket uppskattad kväll.

Våra bussresor har gått till Bakken i Danmark, Fredriksdalsteatern med show av Eva Rydberg ensemble (2 tillfällen) samt en Tysklandsresa.

Våra aktiva medlemmar i föreningen håller en del aktiviteter i våra egna lokaler såsom porslinsmålning, canasta och lättgympa. Vi har även en Yogainstruktör som träffar deltagare/grupper i lokalen på Kulladalsgatan 8F.

Valberedningen har anordnat bordtennisspel i lokalen på Kulladalsgatan 8 F för att få möjlighet att träffa er medlemmar som vill engagera er i vår förening.

Ett stort tack till alla som deltagit och medverkat i studie- och fritidsverksamheten under 2022, gjort detta möjligt och bidragit till att främja den sociala och kulturella samverkan med en trygg gemenskap i föreningen under 2022.

Studie-och fritidsansvarig i HSB Brf Per Albins hem - Marie-Anne Booth



Styrelsens ord

Först och främst vill vi tacka alla medlemmar för ännu ett bra år trots lite stök med omfattande underhållsarbeten av våra avloppsstammar som kommer att avslutas nu i maj. Stora förändringar i vår omvärld, pandemin, kriget i Ukraina och en ökande inflation har inte bara påverkat oss som privatpersoner ekonomiskt utan även för oss som förening det senaste året. För styrelsen har detta medfört att vi fortlöpande arbetar med att bl.a se över alla våra avtal, utgiftsposter och våra möjligheter till nya intäkter för att kunna hålla föreningens kostnader på lägsta möjliga nivå.

Styrelsen ser nu fram emot att få träffa er på föreningsstämman den 24 maj. Att sitta i styrelsen är inte bara ett stort ansvar utan även ett fint förtroende att förvalta föreningen på bästa möjliga sätt. Därför är det värdefullt för oss att få in era förslag och synpunkter. Vi uppmanar också fler boende i föreningen att engagera sig så att vi alla även framöver kan ha förmånen att bo i en stabil och välskött förening.

Slutligen vill vi rikta ett stort tack till vår ekonomiska och tekniska förvaltning Bredablick och våra fantastiska engagerade och duktiga fastighetskötare som håller vår förening i toppskick.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 80 överlåtelse av bostadsrätterskett (fg år skedde 78 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 2 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 907 medlemmar.
Vid årets utgång hade föreningen 909 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Även HSB Malmö innehar ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 8 %.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt*Resultat och ställning (tkr)*

	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	42 243	41 699	40 680	40 288
Resultat efter finansiella poster	5 359	4 784	6 137	5 428
Förändring av underhållsfond	12 608	-3 196	-3 070	-2 361
Resultat efter fondförändringar	-7 249	7 980	9 207	7 789
Sparande kr / kvm	209	238	249	231
Soliditet %	35	33	39	36
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	685	669	671	658
Årsavgift för lokal, kr / kvm	1 105	1 083	1 083	1 083
Lokalhyra kr / kvm	452	573	573	572
Driftskostnad, kr / kvm	364	333	320	292
Energikostnad kr / kvm	207	204	204	193
Ränta, kr / kvm	25	21	21	25
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	250	-	16	16
Lån, kr / kvm	1 895	1 631	1 353	1 412
Räntekänslighet (%)	3	2	2	2
Snittränta (%)	1,30	1,28	1,90	2,07

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	5 835 505	4 665 214	42 844 213	4 783 879
Disposition enligt föreningsstämma			4 783 879	-4 783 879
Avsättning till underhållsfond		13 864 000	-13 864 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 255 749	1 255 749	
Årets resultat				5 358 858
Vid årets slut	5 835 505	17 273 465	35 019 841	5 358 858

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	47 628 092
Årets resultat före fondförändring	5 358 858
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-13 864 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 255 749
Summa över/underskott	40 378 699

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	40 378 699
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	39 400 620	38 688 197
Övriga rörelseintäkter	3	2 824 920	2 998 491
Summa rörelseintäkter		42 225 540	41 686 688
		42 225 540	41 686 688
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-4 013 511	-3 234 913
Planerat underhåll	5	-1 255 749	-4 095 826
Driftskostnader	6	-20 171 411	-18 698 547
Övriga kostnader	7	-1 515 932	-1 783 132
Personalkostnader	8	-3 612 849	-3 683 659
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-4 950 116	-4 285 813
Summa rörelsekostnader		-35 519 568	-35 781 890
Rörelseresultat		6 705 972	5 904 798
Finansiella poster			
Ränteintäkter		12 125	37 349
Räntekostnader		-1 359 239	-1 158 268
Summa finansiella poster		-1 347 114	-1 120 919
Resultat efter finansiella poster		5 358 858	4 783 879
Resultat före skatt		5 358 858	4 783 879
Årets resultat		5 358 858	4 783 879

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	149 310 136	119 595 633
Inventarier, maskiner och installationer	11	48 458	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	11 295 384	14 949 364
		<u>160 653 978</u>	<u>134 544 997</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella instrument		1 894	1 894
		<u>1 894</u>	<u>1 894</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>160 655 872</u>	<u>134 546 891</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		108 362	678 414
Övriga fordringar		136 050	246 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 492 210	1 412 114
		<u>1 736 622</u>	<u>2 337 106</u>
<i>Kassa och bank</i>	13	16 502 033	23 402 614
Summa omsättningstillgångar		<u>18 238 655</u>	<u>25 739 720</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>178 894 527</u>	<u>160 286 611</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 835 505	5 835 505
Underhållsfond		17 273 465	4 665 214
		<u>23 108 970</u>	<u>10 500 719</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		35 019 841	42 844 213
Årets resultat		5 358 858	4 783 879
		<u>40 378 699</u>	<u>47 628 092</u>
Summa eget kapital		<u>63 487 669</u>	<u>58 128 811</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	82 657 958	71 795 806
		<u>82 657 958</u>	<u>71 795 806</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	22 260 120	18 480 120
Leverantörsskulder		3 878 819	5 615 305
Depositioner		7 225	7 225
Skatteskulder		109 462	77 650
Övriga skulder		146 542	274 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	6 346 732	5 907 145
		<u>32 748 900</u>	<u>30 361 994</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>178 894 527</u>	<u>160 286 611</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 705 972	5 904 798
Avskrivningar	4 950 116	4 285 813
	11 656 088	10 190 611
Erhållen ränta	12 125	37 349
Erlagd ränta	-1 359 239	-1 158 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	10 308 974	9 069 692
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	600 483	-1 003 424
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-1 393 094	1 241 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 516 363	9 308 213
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-31 059 097	-30 910 186
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-31 059 097	-30 910 186
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	20 000 000	17 604 689
Amortering av låneskulder	-5 357 848	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14 642 152	17 604 689
Årets kassaflöde	-6 900 582	-3 997 284
Likvida medel vid årets början	23 402 615	27 399 899
Likvida medel vid årets slut	16 502 033	23 402 615

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	15-100 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år



Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	36 758 187	35 949 370
Årsavgifter lokaler	480 576	471 162
Hyror bostäder	-	-12 687
Hyror lokaler	555 601	703 891
Hyror p-platser/garage	1 538 517	1 576 461
Övriga objekt	67 739	-
Summa	39 400 620	38 688 197

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
EI	2 038 362	1 703 278
Debiterade tillval	186 569	-
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	49 800	53 100
Överlåtelseavgifter	26 576	90 296
Andrahandsuthyrningsavgifter	403	8 345
Övriga intäkter	329 766	586 175
Försäkringsersättningar	193 444	557 297
Summa	2 824 920	2 998 491

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	2 205	40 465
Lokaler	118 696	3 750
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	264 957	294 512
Armaturer, gemensamma utrymmen	67 370	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	265 977	246 852
Övrigt, gemensamma utrymmen	319 191	87 089
VA & sanitet, installationer	399 545	404 723
Värme, installationer	53 530	-
Ventilation, installationer	89 926	49 809
EI, installationer	220 239	281 331
Tele/TV/porttelefon, installationer	36 320	49 036
Hiss	17 420	167 673
Övriga installationer	46 678	-
Huskropp	393 498	61 098
Markytor	306 163	77 708
P-platser/garage	733 645	53 547
Vattenskador	643 578	1 240 633
Skadedjur	3 537	-
Övrigt	31 036	176 687
Summa	4 013 511	3 234 913

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	11 106	-
Lokaler	102 619	365 776
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	122 125
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	389 950	696 626
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	346 620
VA & sanitet, installationer	230 323	52 193
Värme, installationer	91 728	-
Ventilation, installationer	-	114 155
El, installationer	55 625	1 277 627
Huskropp, tak	322 590	-
Huskropp, fasader	31 250	-
Markytor	-	789 388
P-platser/garage	-	312 500
Övrigt	20 558	18 816
Summa	1 255 749	4 095 826

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/skatt	1 150 638	1 107 998
Teknisk förvaltning	2 438 072	2 021 084
Besiktningkostnader	39 214	82 966
Bevakningskostnader	238 125	246 045
Snöröjning	11 854	9 456
Serviceavtal	297 984	125 287
Förbrukningsinventarier	63 767	16 485
Förbrukningsmaterial	938 525	523 168
Övriga utgifter för köpta tjänster	268 309	226 938
El	3 487 270	3 192 590
Uppvärmning	5 911 088	6 101 510
Vatten och avlopp	2 062 774	2 013 974
Avfallshantering	1 199 034	992 638
Försäkringar	826 034	785 378
Systematiskt brandskyddsarbete	366 926	298 901
Kabel-TV	198 617	233 952
Bredband	602 332	479 787
Abonnemang porttelefon/hisstefon	50 477	-
Hyseskostnader	20 371	240 390
Summa	20 171 411	18 698 547



Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	27 562	6 825
Kostnader för transportmedel	435	-
Frakter och transporter	57	9 959
Resekostnader	13 404	-
Reklam och PR	-	4 196
Kontorsmaterial och trycksaker	23 023	31 451
Tele och post	178 676	107 561
Förvaltningskostnader	633 002	971 860
Revision	35 511	31 250
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	12 810
Jurist- och advokatkostnader	51 423	96 375
Bankkostnader	9 959	27 832
IT-tjänster	9 546	24 937
Konsulttjänster	172 012	143 626
Serviceavgifter till branschorganisationer	-	9 588
Medlemskap HSB	288 425	288 425
Övriga externa kostnader	72 897	72 896
Summa	1 515 932	1 839 591

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	347 900	334 180
Föreningsvald revisor	78 100	-
Valberedning	56 800	-
Övriga arvoden	-	129 580
Löner till anställda	1 855 274	1 871 501
Utbildning	21 968	1 875
Sjuk- och hälsovård	20 747	31 485
Summa	2 380 789	2 368 621
Sociala avgifter	656 795	666 994
Övriga avgifter enligt lag och avtal	496 930	578 829
Pensionskostnader	78 335	69 215
Summa	3 612 849	3 683 659

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	4 940 424	4 157 859
Inventarier, maskiner och installationer	9 692	127 954
Summa	4 950 116	4 285 813



Not 10 Byggnader och mark

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	212 217 085	186 246 085
-Mark	1 695 346	1 695 346
-Markanläggningar	711 301	711 301
-Pågående nyanläggningar	14 949 364	10 010 000
	<u>229 573 096</u>	<u>198 662 732</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	34 351 249	25 971 000
-Markanläggningar	303 678	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-3 653 980	4 939 364
	<u>31 000 947</u>	<u>30 910 364</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	260 574 043	229 573 096
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-94 316 798	-90 158 939
-Markanläggningar	-711 301	-711 301
	<u>-95 028 099</u>	<u>-90 870 240</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-4 940 424	-4 157 859
	<u>-4 940 424</u>	<u>-4 157 859</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-99 968 523	-95 028 099
Redovisat värde	160 605 520	134 544 997
<i>Varav</i>		
Byggnader	147 311 112	117 900 287
Mark	1 695 346	1 695 346
Markanläggningar	303 678	-
Pågående nyanläggningar	11 295 384	14 949 364
Taxeringsvärden		
Bostäder	571 000 000	566 000 000
Lokaler	9 949 000	8 837 000
Totalt taxeringsvärde	580 949 000	574 837 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>433 343 000</i>	<i>412 860 000</i>



Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	2 648 298	2 590 148
	2 648 298	2 590 148
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	58 150	-
	58 150	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	2 706 448	2 590 148
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 590 148	-2 462 195
	-2 590 148	-2 462 195
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-9 692	-127 954
	-9 692	-127 954
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-2 599 840	-2 590 149
 Redovisat värde	48 458	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	405 529	-
Förutbetalda kostnader	1 086 681	1 412 114
Summa	1 492 210	1 412 114

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	14 970 727	-
Transaktionskonto NABO	-	12 698 695
Transaktionskonto SEB	-	1 172 613
Placeringskonto SBAB	1 531 306	9 531 306
Summa	16 502 033	23 402 614

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	22 260 120	18 480 120
Förfaller 2-5 år från balansdagen	61 957 958	48 095 806
Förfaller senare än fem år från balansdagen	20 700 000	23 700 000
Summa	104 918 078	90 275 926

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	104 918 078	90 275 926
Summa	104 918 078	90 275 926

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,75 %	2023-03-30*	8 050 000	-	300 000	7 750 000
Stadshypotek	-	Löst	3 700 000	-	3 700 000	-
Stadshypotek	2,59 %	2028-01-30	3 700 000	-	400 000	3 300 000
SBAB	2,55 %	2026-11-19	10 000 000	-	400 000	9 600 000
SBAB	2,01 %	2024-01-22	10 862 400	-	-	10 862 400
SBAB	2,19 %	2025-09-16	4 714 636	-	57 848	4 656 788
SBAB	0,81 %	2024-10-16	15 956 618	-	330 000	15 626 618
SEB	3,30 %	2023-01-28**	5 792 272	-	70 000	5 722 272
SEB	2,98 %	2023-01-28**	7 500 000	-	-	7 500 000
Swedbank	1,52 %	2031-09-25	20 000 000	-	100 000	19 900 000
Stadshypotek	3,12 %	2027-07-30	-	20 000 000	-	20 000 000
Summa			90 275 926	20 000 000	5 357 848	104 918 078

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet kapitalbands 3 år hos Stadshypotek med en ränta på signeringsdatum på 4,37 %.

** Lånen kapitalbands 5 år hos Stadshypotek med en ränta på signeringsdatum på 3,58 %.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	741 673	484 220
Upplupna räntekostnader	230 691	167 069
Förutbetalda intäkter	3 976 909	3 540 530
Upplupna revisionsarvoden	40 000	38 000
Upplupna driftskostnader	1 357 459	1 677 326
Summa	6 346 732	5 907 145

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	107 191 200	94 012 000
Summa ställda säkerheter	107 191 200	94 012 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Leif Östnell
Styrelseordförande

Anel Hot

Liselotte Persson

Marie-Anne Booth

Johnny Hellberg

Miriam Harivandy

Bengt Skånhamre

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Britt-Inger Jönsson
Medlemsrevisor

Lennart Andersson
Medlemsrevisor



Årsredovisning Brf Per Albins Hem 2022

Antal sidor: 25
Verifikationsdatum: Maj 05 2023 01:10PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

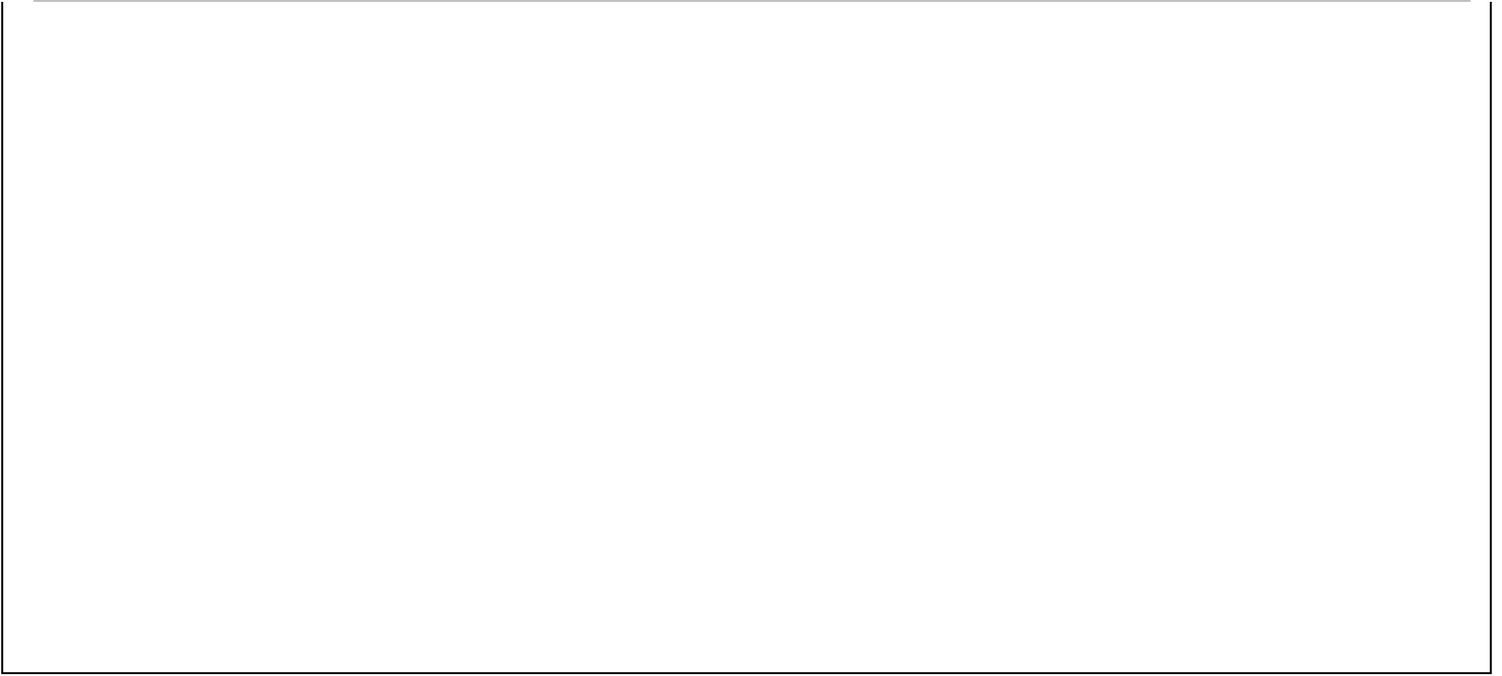


VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 64522914C7A8B
MAJ 05 2023 01:10PM

Deltagare





Maj 03 2023 11:28AM	Oskar Ståhl skickade dokumentet till deltagarna
Maj 03 2023 11:29AM	Leif Östnell granskade dokumentet:
Maj 03 2023 11:55AM	 Leif Ingvar Östnell signerade dokumentet
Maj 03 2023 11:30AM	Anel Hot granskade dokumentet:
Maj 03 2023 11:30AM	 Anel Hot signerade dokumentet
Maj 03 2023 07:34PM	Liselotte Persson granskade dokumentet:
Maj 03 2023 07:35PM	 LISELOTTE PERSSON signerade dokumentet
Maj 03 2023 11:53AM	Marie-Annie Booth granskade dokumentet:
Maj 03 2023 11:54AM	 MARIE-ANNE BOOTH signerade dokumentet
Maj 03 2023 06:00PM	Johnny Hellberg granskade dokumentet:
Maj 03 2023 06:43PM	 JOHNNY HELLBERG signerade dokumentet
Maj 03 2023 02:44PM	Miriam Harivandy granskade dokumentet:
Maj 05 2023 08:37AM	Miriam Harivandy attesterade Årsredovisning Brf Per Albins Hem 2022
Maj 03 2023 11:29AM	Bengt Skånhamre granskade dokumentet:
Maj 03 2023 11:30AM	 BENGT SKÅNHAMRE signerade dokumentet
Maj 05 2023 09:03AM	Britt-Inger Jönsson granskade dokumentet:
Maj 05 2023 09:05AM	 BRITT INGER JÖNSSON signerade dokumentet
Maj 05 2023 12:38PM	Lennart Andersson granskade dokumentet:
Maj 05 2023 12:42PM	 Nils Lennart Svante Andersson signerade dokumentet
Maj 05 2023 01:06PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 05 2023 01:10PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Per Albins Hem i Malmö, org.nr 746000-5569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Per Albins Hem i Malmö för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning HSB Bostadsrättsförening Per Albins Hem i Malmö för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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.

Revisorernas 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Lennart Andersson
Förtroendevald revisor

Britt-Inger Jönsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse Per Albins Hem 2022

Antal sidor: 4
Verifikationsdatum: Maj 05 2023 01:10PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6451FAEC443BF
MAJ 05 2023 01:10PM

Deltagare

Empty box for listing participants.



Maj 03 2023 08:13AM	Oskar Ståhl skickade dokumentet till deltagarna
Maj 03 2023 07:45PM	Lennart Andersson granskade dokumentet:
Maj 03 2023 07:52PM	 Lennart Andersson signerade dokumentet
Maj 03 2023 12:05PM	Britt-Inger Jönsson granskade dokumentet:
Maj 03 2023 12:07PM	 BRITT INGER JÖNSSON signerade dokumentet
Maj 05 2023 01:10PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 05 2023 01:10PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 05 2023 01:10PM	Dokumentet har signerats



BRF PER ALBINS HEM I MALMÖ

Underlag till föreningsstämma 2023-05-24

Valberedningen har under året haft 20 st sammankomster.
Styrelsemedlemmar och nominerade har intervjuats.

Förslag till antal styrelseledamöter och suppleanter.

Valberedningen föreslår att styrelsen skall bestå av 6 ordinarie ledamöter plus HSB representant, och 2 suppleanter under kommande verksamhetsår.

Förslag till styrelseledamöter och suppleanter.

Avgående är Adi Delizaimovic

Suppleant 2 år. Nyval av Mårten Björk

Följande ledamöter har ett år kvar:

Liselott Persson
Anel Hot
Johnny Hallberg
Bita Namavar

Omval på 2 år av

Leif Östnell
Marie-Anne Booth
Miriam Harivandy

Förslag till revisorer och suppleant.

Avgående revisor Lennart Andersson

Ordinarie revisor Britt-Inger Jönsson
Nyval ordinarie revisor Karin Persson
Revisorsuppleant Helen Persson

Val av valberedning.

Mikael Burko, Bengt Eriksson, Jan-Åke Hansson står till förfogande.

Övriga nominerade kandidater som intervjuats under året.
Jonathan Elftorp.

Mikael Burko, Bengt Eriksson, Jan-Åke Hansson enligt uppdrag.



2023-01-31

Motion till ordinarie föreningsstämma i Brf Per Albins Hem

Ofullständig kontrolluppgift efter överlåtelse

När en överlåtelse sker ska föreningen skicka kontrolluppgift till den som sålt sin bostadsrätt och detta ska göras senast den 31 januari året efter överlåtelser.

Den 31 januari fick undertecknad brev från föreningen via Bredablick med uppmaning att skicka in överlåtelseavtal för att man ska få vetskap om när bostadsrätt förvärvats och vad som betalats.

Enligt Bredablick förvaltning, som för närvarande har hand om föreningens ekonomiska förvaltning, så har det lämnats otillräckliga uppgifter från tidigare förvaltare. Det som saknas i kontrolluppgiften är kapitaltillskott som bostadsrättshavaren har rätt att göra avdrag för i sin deklaration.

Jag anser utifrån informationen från Bredablick att föreningens styrelse brustit i sitt ansvar för den ekonomiska förvaltningen och **föreslår stämman att besluta om en oberoende granskning av hur överlämnandet gått till vid byte av ekonomisk förvaltare samt ge styrelsen i uppdrag att ta fram de uppgifter som föreningen förväntas ha kännedom om.**

I beslutet föreslås också ingå att resultat av granskningen redovisas skriftligt för bostadsrättshavarna så snart som möjligt, dock senast den 30 september 2023.

Text från Skatteverkets hemsida:

"Varje gång en medlem säljer hela eller delar av sin bostadsrätt ska bostadsrättsföreningen eller bostadsföretaget redovisa det till Skatteverket i en kontrolluppgift. Det gäller även när en bostadsrätt byter ägare genom gåva, bodelning, arv eller testamente. Det är föreningens ansvar att se till att uppgifterna lämnas in senast den 31 januari året efter att bostaden har bytt ägare."


Lars Bergqvist lgh 1238
Kulladalsgatan 26 A



Motion till ordinarie föreningsstämma 2023 i HSB Brf Per Albins Hem i Malmö

Motion "Ofullständiga kontrolluppgifter efter överlåtelse"

Lars Bergqvist

Bakgrund: Brf Per Albins Hem har sedan 2007 haft ett par olika ekonomiska förvaltare som skött om föreningens ekonomi. Fram till 2007 hade HSB hand om den ekonomiska förvaltningen när dåvarande styrelse tog beslut om att flytta den ekonomiska förvaltningen till BoNea. Det företaget blev uppköpt i september 2020 av Nabo utan förvarning till föreningen. Dåvarande styrelse och revisorer upplevde en klart försämrad uppföljning och uppbackning från Nabo och tog därför beslut hösten 2021 att hitta en ny ekonomisk förvaltare.

Föreningen anlidade Förvaltningsutveckling Sverige AB som tog fram ett omfattande anbudsunderlag för att hitta en ny förvaltare. Valet föll på Bredablick som ekonomisk förvaltare och Bredablick tillträdde som ekonomisk förvaltare i maj 2022. Under hösten informerade Bredablick att man hade svårt att få uppgifter från Nabo trots upprepade påstötningar och att det saknades dokument. Efter flera kontakter och information om att styrelsen skulle vita rättsliga åtgärder för att all dokumentation skulle lämnas över, som var utlovat i samband med övergången till Bredablick, kom det efter årsskiftet en större mängd flyttlådor med dokumentation osorterat. Bredablick håller sedan dess på att gå igenom och sortera dokumenten och det ska understrykas att så länge detta arbete inte är slutfört går det inte att säga om det faktiskt saknas några dokument.

Styrelsen har med vår externa revisor från Ernst&Yung i Malmö och våra interna revisorer diskuterat på vilket vis en styrelse kan följa upp att överlämningar mellan ekonomiska förvaltare blir utfört på rätt sätt. Hur långt sträcker sig styrelsens ansvar? Styrelsen och föreningen har att förlita sig på att överlämningar går rätt till och en skyldighet att agera när man får signaler om att det inte görs, vilket styrelsen gjorde när vi fick kännedom om att så var fallet.

Föreningen har skyldighet att lämna kontrolluppgifter till Skatteverket när en medlem säljer sin bostadsrätt. Detta görs numera digitalt och sköts av Bredablick. Medlemmen kan också välja ett schablonavdrag om kontrolluppgiften inte går att få fram pga. att uppgifterna är lämnade långt tillbaka i tiden. Styrelsen och vår revisor från Ernst&Young har haft ett möte med motionären där vi redogjort för vad som tidigare har hänt och vad som nu görs. I det här fallet hade motionären själv uppgifterna som krävs från Skatteverket.

Ingen medlem har nu eller tidigare lidit någon ekonomisk skada över hur föreningens ekonomiska förvaltare har och nu sköter om vår ekonomi. Ingen annan medlem än motionären har till styrelsen uttryckt någon form av oro över hur föreningens ekonomi sköts. Tidigare styrelser har beviljats ansvarsfrihet.

Nuläge: Styrelsen och våra externa och interna revisorer har idag fullt förtroende för att Bredablick sorterar och skaffar en överblick över dokumenten som lämnats av Nabo.



Styrelsen kommer följa upp detta arbete och vidta lämpliga och möjliga åtgärder om dokument fortfarande fattas när sorteringen är gjord.

Med hänvisning till ovan gjorda motion och redogörelse för hur fördröjningen med utlämnande av uppgifterna har kunnat ske anser styrelsen att en oberoende granskning samt ett skriftligt svar till samtliga medlemmar, som motionären efterfrågar, inte är motiverat.

Svar: Styrelsen anser därmed att motionen är besvarad och föreslår stämman att avslå motionen.



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



