

Årsredovisning

HSB BRF Torbjörn i
Malmö
Org nr: 7460005387

2023-01-01 – 2023-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Torbjörn i
Malmö får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-04-30. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-07-24 hos Bolagsverket.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år bl a beroende på högre priser på el, uppvärmning och andra taxebundna driftskostnader. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. lån har bundits om med högre ränta än vad det var förra året då räntenivåerna gått kraftigt uppåt. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 054 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 372 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Händigheten 2 i Malmö Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 140 lägenheter samt 6 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1955-57. Fastigheternas adress är Branteviksgatängatan 3-9 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. .

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2026 med en årlig avgäld på 525 542 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	18
2 rum och kök	49
3 rum och kök	65
5 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	6
Antal garage	219
Antal p-platser	49

Total tomtarea	9 674 m ²
Total bostadsarea	8 415 m ²
Total lokalarea	1 345 m ²

Årets taxeringsvärde	116 993 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	116 993 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Lars Hansson i Skåne	Utemiljö
Eko Norden	Städning
Tele 2	Kabel-TV
Energi Försäljning Sverige	El
Eon	Fjärrvärme
Anticimex	SBA (Systematisk Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Klottrets Fiende	Klottersanering
Otis	Hissar
Bengtssons Tvättmaskinservice	Tvättmaskiner
Korigo Energipartner	Värmesystem

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 664 tkr och planerat underhåll för 337 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3 059 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 3 059 tkr (364 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 33 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte av hiss i 5B	2016	
Relining av avloppsstammar	2017	
Takrenovering	2018	
Byte friskluftsventiler	2020	
Utbyggnad och inglasning av balkonger	2001	
Fönsterbyte	2000	
Tappvattenstammar	2010	
Garage takrenovering	2022	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, källare	267 022
Installationer	70 110

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sava Petrovic	Ordförande	2025
Mira Dekanic	Sekreterare	2024
Paulina Delén	Ledamot	2024
Fredrik Ingvarsson	Ledamot	2025
Agneta Otterström	Ledamot	2024
Margaretha Ragnarsson	Ledamot	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berglind Hreidarsdóttir	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
BoRevision i Sverige AB	Extern revisor
Katarina Kopras	Förtroendevald revisor
Johannes Van Der Werf	Förtroendevald revisor

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen utfört underhållsarbete i källare som påverkat föreningens likviditet. Finansiering har skett med egna medel.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 180 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 176 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 mars 2023 då avgifterna höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 9,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 749 kr/m²/år.

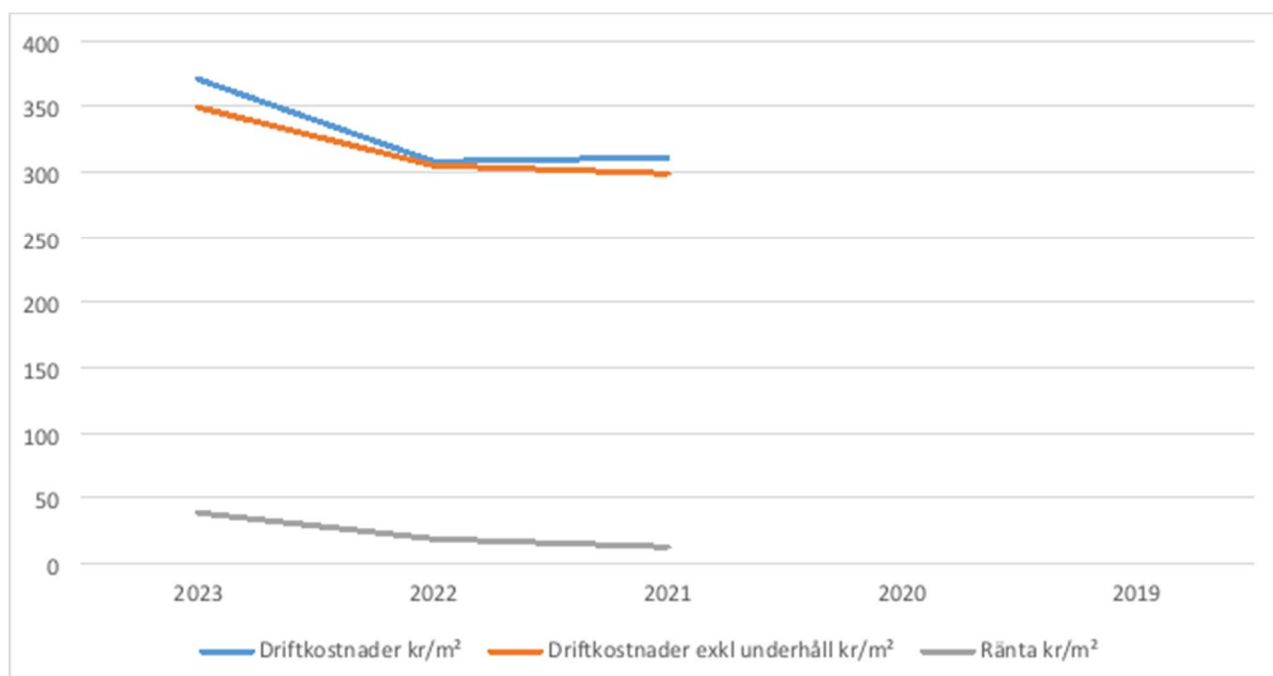
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	8 682	7 244	7 493	7 565	7 605
Rörelsens intäkter	8 911	7 297	8 025	7 892	7 675
Resultat efter finansiella poster*	318	-157	1 612	1 457	1 767
Årets resultat	318	-157	1 612	1 457	1 767
Resultat exkl avskrivningar	1 372	755	2 383	-	-
Balansomslutning	34 083	33 632	28 077	27 169	25 641
Soliditet %*	34	33	40	36	32
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	76	82	74	70	72
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	770	698	688	688	688
Driftkostnader kr/kvm	371	308	311	414	400
Energikostnad kr/kvm*	165	148	142	138	132
Reservering till underhållsfond kr/kvm	18	28	55	55	55
Sparande kr/kvm*	109	51	164	223	236
Ränta kr/kvm	37	19	11	20	21
Skuldsättning kr/kvm*	2 100	1 618	2 115	1 628	1 643
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 351	2 367	1 812	1 826	1 809
Räntekänslighet %*	3,1	3,5	2,7	2,6	2,6

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr				
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	673 685	4 194 459	6 487 549	-157 016
Disposition enl. årsstämmobeslut			-157 016	157 016
Reservering underhållsfond		275 000	-275 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-337 432	337 432	
Årets resultat				318 146
Vid årets slut	673 685	4 132 027	6 392 965	318 146

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 330 532
Årets resultat	318 146
Årets fondreservering enligt stadgarna	-275 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	337 132
Summa	6 711 111

Styrelsen
föreslår följande
disposition till
årsstämman:

6 711 111

Att balansera i ny räkning i kr

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 681 714	7 243 857
Övriga rörelseintäkter	Not 3	228 836	53 509
Summa rörelseintäkter		8 910 550	7 297 366
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 805 343	-4 816 014
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 024 881	-1 049 785
Personalkostnader	Not 6	-161 740	-371 580
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 054 130	-912 183
Summa rörelsekostnader		-8 046 094	-7 149 563
Rörelseresultat		864 456	147 803
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	38 862	40 056
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-585 172	-344 875
Summa finansiella poster		-546 310	-304 819
Resultat efter finansiella poster		318 146	-157 016
Årets resultat		318 146	-157 016

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	27 457 441	28 459 393
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	321 285	373 462
Summa materiella anläggningstillgångar		27 778 725	28 832 856
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	700	700
Summa finansiella anläggningstillgångar		700	700
Summa anläggningstillgångar		27 779 425	28 833 556
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	616 950	604 625
Övriga fordringar	Not 14	616 699	430 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	333 600	717 966
Summa kortfristiga fordringar		1 567 249	1 753 512
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	3 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 736 047	3 057 348
Summa kassa och bank		1 736 047	3 057 348
Summa omsättningstillgångar		6 303 296	4 798 759
Summa tillgångar		34 082 721	34 644 417

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	673 685	673 685	
Fond för yttre underhåll	4 132 027	4 194 459	
Summa bundet eget kapital	4 805 712	4 868 144	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	6 392 965	6 487 549	
Årets resultat	318 146	-157 016	
Summa fritt eget kapital	6 711 111	6 330 532	
Summa eget kapital	11 516 823	11 198 677	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	11 886 151	17 142 738
Summa långfristiga skulder		11 886 151	17 142 738
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 685 449	3 576 398
Leverantörsskulder	Not 19	520 448	608 464
Övriga skulder	Not 20	78 258	58 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 395 592	1 060 034
Summa kortfristiga skulder		10 679 747	5 303 002
Summa eget kapital och skulder		34 082 721	33 644 417

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	318 146	-157 016
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 054 130	912 183
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 372 277	755 167
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	174 162	-443 158
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	279 797	849 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 826 235	1 161 092
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	-4 208 815
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-147 536	4 862 881
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-147 536	4 862 881
Årets kassaflöde	1 678 699	1 815 157
Likvidamedel vid årets början	3 057 348	1 242 191
Likvidamedel vid årets slut	4 736 047	3 057 348
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	25-120 år
Inventarier, maskiner och installationer	Linjär	5-15 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 302 584	5 873 974
Årsavgifter, lokaler	116 936	103 220
Hyror, bostäder	0	2 250
Hyror, lokaler	718 451	516 408
Hyror, garage	966 887	741 637
Hyror, p-platser	65 851	44 270
Hyror, övriga	221 618	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 500	-7
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-21 498	-34 775
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 808	-1 520
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-8 751	0
Rabatter	0	-1 600
Elavgifter (avser retroaktiv el för tidigare ej debiterad el hos hyresgäst)	322 944	0
Summa nettoomsättning	8 681 714	7 243 857

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga lokalintäkter	2 500	5 750
Övriga avgifter	1 400	840
Övriga ersättningar	38 969	30 679
Fakturerade kostnader	0	77
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-4
Återvunna fordringar	0	400
Erhållna statliga bidrag	142 740	0
Övriga rörelseintäkter	21 246	15 767
Försäkringsersättningar	21 983	0
Summa övriga rörelseintäkter	228 836	53 509

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-337 132	-45 914
Reparationer	-664 011	-367 316
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-302 390	-292 590
Tomträttsavgäld	-526 586	-526 809
Försäkringspremier	-214 976	-206 109
Kabel- och digital-TV	-87 472	-85 063
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 697	-18 467
Serviceavtal	-67 355	-67 629
Obligatoriska besiktningar	-32 460	-138 036
Snö- och halkbekämpning	-60 386	-21 699
Statuskontroll	0	-10 242
Drift och förbrukning, övrigt	-24 265	-25 672
Förbrukningsinventarier	-161 444	-81 456
Fordons- och maskinkostnader	-3 570	-1 007
Vatten	-526 289	-477 721
Fastighetsel	-448 136	-399 657
Uppvärmning	-1 615 070	-1 440 654
Sophantering och återvinning	-277 584	-199 011
Förvaltningsarvode drift	-436 520	-410 961
Summa driftskostnader	-5 805 343	-4 816 014

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-833 021	-891 795
Lokalkostnader	-230	0
IT-kostnader	0	-569
Arvode, yrkesrevisorer	-22 803	-16 342
Övriga förvaltningskostnader	-45 742	-22 109
Kreditupplysningar	-3 527	-7 305
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 075	-35 190
Kontorsmateriel	-17 135	0
Medlems- och föreningsavgifter	-62 665	-62 665
Bankkostnader	-6 682	-1 958
Advokat och rättegångskostnader	0	-6 475
Övriga externa kostnader	0	-5 378
Summa övriga externa kostnader	-1 024 881	-1 049 785

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-117 451	-285 019
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 250	-11 000
Övriga kostnadsersättningar	-632	-550
Övriga personalkostnader	0	-6 250
Sociala kostnader	-24 407	-68 761
Summa personalkostnader	-161 740	-371 580

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 001 953	-860 005
Avskrivning Maskiner och inventarier	-52 178	-52 178
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 054 130	-912 183

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 356	17 447
Ränteintäkter från likviditetsplacering	20 384	20 887
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 143	1 291
Övriga ränteintäkter	8 980	431
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	38 862	40 056

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-584 932	-292 823
Övriga räntekostnader	-240	-3 407
Övriga finansiella kostnader	0	-48 645
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-585 172	-344 875

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	45 207 212	36 690 366
	45 207 212	36 690 366
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	8 516 846
	0	8 516 846
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	45 207 212	45 207 212

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-16 747 819	-15 887 814
	-16 747 819	-15 887 814

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 001 952	-860 005
	-1 001 952	-860 005

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-17 749 771** **-16 747 819****Restvärde enligt plan vid årets slut****27 457 441** **28 459 393****Varav**

Byggnader	27 457 441	28 459 393
-----------	------------	------------

Taxeringsvärden

Bostäder	109 000 000	109 000 000
Lokaler	7 993 000	7 993 000

Totalt taxeringsvärde**116 993 000** **116 993 000***varav byggnader* 75 200 000 75 200 000*varav mark* 41 793 000 41 793 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	473 388	473 388
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	473 388	473 388
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-99 926	-47 748
	-99 926	-47 748
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-52 178	-52 178
	-52 178	-52 178
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-152 103	-99 926
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-152 103	-99 926
Restvärde enligt plan vid årets slut	321 284	373 462
Varav		
Maskiner och inventarier	321 284	373 462

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga finansiella instrument	700	700
Summa andra långfristiga fordringar	700	700

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	11 972	-353
Kundfordringar		
Kundfordran består av en fordran på Telia för hyra av plats för takantenn och el för att driva dessa. Parterna är oense på balansdagen om fordrans storlek. Beslut tas 2024 om huruvida fordran ska skrivas ned eller inte.	604 978	604 978
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	616 950	604 625

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	6 358	0
Skattekonto	610 341	418 819
Summa övriga fordringar	616 699	418 819

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	20 384	0
Förutbetalda försäkringspremier	0	214 976
Förutbetalda driftkostnader	0	1 290
Förutbetalt förvaltningsarvode	216 178	198 013
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 616	21 633
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 422	19 283
Förutbetald tomträttsavgäld	0	262 771
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	333 600	717 966

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga placeringar SBAB 3 mån	3 000 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	3 000 000	0

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	503 552	0
Transaktionskonto	1 232 495	3 057 348
Summa kassa och bank	1 736 047	3 057 348

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	20 571 600	20 719 136
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 685 449	-3 576 398
Långfristig skuld vid årets slut	11 886 151	17 142 738

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	3,88%	2024-11-28	2 842 500,00	0,00	30 000,00	2 812 500,00
SEB	4,22%	2024-12-28	3 450 000,00	0,00	40 000,00	3 410 000,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2024-12-30	2 468 749,00	0,00	41 668,00	2 427 081,00
SEB	3,91%	2025-01-28	3 479 279,00	0,00	35 868,00	3 443 411,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2025-06-30	5 978 608,00	0,00	0,00	5 978 608,00
STADSHYPOTEK	3,55%	2027-04-30	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
Summa			20 719 136,00	0,00	147 536,00	20 571 600,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 147 536 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 737 680 kr. Beräknad skuld om fem år beräknas till 19 833 920 kr

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 8 649 581 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	330 673	510 731
Ej reskontraförda leverantörsskulder	189 775	97 733
Summa leverantörsskulder	520 448	608 464

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	28 658	28 658
Skuld för moms	42 015	21 863
Clearing	7 585	7 585
Summa övriga skulder	78 258	58 106

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	30 000
Upplupna räntekostnader	23 323	19 815
Upplupna driftskostnader	17 024	4 224
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	249 524	0
Upplupna elkostnader	40 059	44 116
Upplupna vattenavgifter	40 411	0
Upplupna värmekostnader	235 232	219 768
Upplupna kostnader för renhållning	23 331	0
Upplupna revisionsarvoden	20 000	16 000
Upplupna styrelsearvoden	0	120 372
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 215	5 783
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	712 474	599 956
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 395 592	1 060 034

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	20 864 000	20 864 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Sava Petrovic

Mira Dekanic

Margaretha Ragnarsson

Agneta Otterström

Fredrik Ingvarsson

Paulina Delén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Alexandra Ong
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Katarina Kopras

Johannes Van Der Werf

HSB BRF Torbjörn i Malmö

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för HSB BRF Torbjörn i Malmö i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

