

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Utanverket i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716407-2733 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Utanverket 14	1988-04-20	1986

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	123
34	garageplatser	829
104	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 953
<b>Totalt 139 objekt</b>		<b>8 905</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 5 st 1 rok, 44 st 2 rok, 32 st 3 rok, 22 st 4 rok.

Lokalen kan hyras av medlemmar med plats för 50 personer, i lokalen finns även ett kontor för styrelsen.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Yvonne Soléus	Ordförande	2020-06-30	
Björn Walter Klefbohm	Ledamot	2016-05-31	
Britt Svensson	Ledamot	2017-05-10	
Stefan Eklund	Ledamot	2022-06-15	2023-05-27
Caroline Bülow	Ledamot	2023-05-27	
Rikard Anderson	Ledamot	2022-06-15	2023-05-27
Maggie Bao	Ledamot	2023-05-27	
Emilia Andersson	Ledamot	2015-06-04	2023-05-27
Tomas Gillström Sastre	Suppleant	2023-05-27	
Sten Oddmo	Suppleant	2021-06-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Yvonne Soléus, Maggie Bao, Caroline Bülow, Tomas Gillström Sastre och Sten Oddmo.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Britt Svensson, Yvonne Soléus, Caroline Bülow och Maggie Bao.

Revisorer har varit: Fredrik Nilsson och Lena Mårtensson valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Jennifer Undebeck (sammankallande) och Christin Nilsson och Krister Rudvall valda vid föreningsstämman. Under året har alla i valberedningen avgått.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09 . På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar varav 2 genom fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-18.

## Underhåll

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

All belysning inom- och utomhus har under 2023 bytts till LED-belysning. Målning av källare har påbörjats 2023 och kommer att slutföras 2024.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

År 2022 byttes armaturer i trappuppgångarna till LED-belysning. Värmecentralen byttes till ny. Det har installerats möjlighet för laddning av el-bil på alla garageplatser. Föreningen har ansökt om bidrag hos Naturvårdsverket som finansierar 50% av installationskostnaden. Föreningen har fått detta beviljat innan installation och utbetalning har vi fått under 2023.

År 2021 installerades videoövervakning i sop- och återvinningsrummen samt i passagen mot gatan och ytterligare en rättfälla till gården införskaffades.

År 2020 utfördes stambyte av liggande avloppssammar i källaren samt wobbling av övriga avloppsstammar. Under året har föreningen övergått till gemensam el med individuell debitering samt kollektiv anslutning till Bolina 3.0 (bredband och tv med grundutbud). Byte av taggsystem samt översyn av porttelefoner, partiellt utbyte av tegelstenar i fasaden samt utökning av cykelparkeringsplatser har också utförts under året.

År 2019 utfördes underhållsspolning av stående avloppsstammar och tillhörande stick och fettrattar har införskaffats till medlemmarna.

År 2018 utfördes lagstadgad OVK samt rensning av ventilations- och imkanaler. Taggläsare till garagedörrarna i källaren samt till föreningens tvättstuga installerades. Mossrensning samt mossbekämpning av tak har utförts under året. Föreningens fritidslokal utrustades med diskmaskin och två uttjänta torktumlare ersattes med nya.

År 2017 moderniserades hissarna i 11A, 11B och 13B. Tvättstugorna renoverades och golven täcktes av klinker, väggarna halvkaklades delvis och två nya tvättmaskiner köptes in. Ett före detta soprum har byggts om till cykelrum. Belysningen i fastighetens källare har bytts ut till en mer energisnål och ljusstarkare sort.

År 2016 renoverades miljö- och soprum med ny färg och golv. Den före detta vaktmästarexpeditionen byggdes om till gästlägenhet. Hissarna i 9A och 9B moderniserades.

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta 5 åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Målning och lagning av betong på balkonger, Målning av väggar, golv och dörrar i källaren, spolning av alla rör, planering av fasadunderhåll, planering för byte av kallvatten- och varmvattensledningar

För 2024 blir det en ökning av månadsavgiften med 4%. Ekonomin ser bra ut men föreningen får höjda avgifter på el, vatten, sophämtning, räntor osv och vi räknar med att 4% skall räcka för att täcka upp för ökade kostnader.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 000 000 kr vilket motsvarar 2892 kr/kvm bostadsrättsyta.

Medlemsavgiften till HSB Malmö är 415 kr per medlem och år. Föreningen betalar in medlemsavgiften.

### Styrelsens slutord

Styrelsen tycker att vi har en mycket trevlig förening med mycket bra ekonomi. Styrelsen vill tacka alla medlemmar som hjälper till med utemiljön.

Styrelsen ser gärna att medlemmarna engagerar sig i föreningen och välkomnar förslag till förbättringar.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 137 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 137.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	233	268	274	311	314
Skuldsättning, kr/kvm	2 619	2 619	2 847	2 924	2 924
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 892	2 892	3 143	3 229	3 229
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	177	155	161	133	122
Årsavgifter, kr/kvm	734	690	687	673	665
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	95	96	96	94
Totala intäkter, kr/kvm	730	657	651	637	641
Nettoomsättning, tkr	6 072	5 692	5 491	5 490	5 486
Resultat efter finansiella poster, tkr	731	932	1 053	1 433	1 374
Soliditet, %	55	55	52	51	49

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter): Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	3 980 017	0	0	3 980 017
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 307 030	0	124 863	7 431 892
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>11 287 047</b>	<b>0</b>	<b>124 863</b>	<b>11 411 909</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	16 940 618	932 131	-124 862	17 747 887
Årets resultat, kr	932 131	-932 131	730 944	730 944
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>17 872 749</b>	<b>0</b>	<b>606 082</b>	<b>18 478 831</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>29 159 796</b>	<b>0</b>	<b>730 945</b>	<b>29 890 740</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 276 000 kr samt ianspråktagande skett med 151 138 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	17 872 749
Årets resultat, kr	730 944
Reservation till underhållsfond, kr	-276 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	151 138
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>18 478 831</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>18 478 831</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	6 072 225	5 692 446
Övriga intäkter	3	338 159	73 998
		<b>6 410 384</b>	<b>5 766 444</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-262 149	-237 517
Planerat underhåll	5	-151 138	-83 724
Fastighetsavgift/skatt		-177 166	-169 886
Driftskostnader	6	-2 589 925	-2 333 514
Övriga kostnader	7	-297 300	-323 223
Personalkostnader	8	-178 779	-145 315
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 410 869	-1 340 681
		<b>-5 067 326</b>	<b>-4 633 860</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 343 058</b>	<b>1 132 584</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 690	17 866
Räntekostnader och liknande resultatposter		-641 803	-218 317
		<b>-612 113</b>	<b>-200 451</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>730 944</b>	<b>932 131</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	48 726 169	49 965 367
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	0
		<b>48 726 169</b>	<b>49 965 367</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 726 669</b>	<b>49 965 867</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		807	867
Avräkningskonto HSB Malmö		2 440 754	2 354 221
Övriga fordringar	12	619 628	365 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	343 852	618 223
		<b>3 405 041</b>	<b>3 338 562</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		2 000 000	0
		<b>2 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 405 041</b>	<b>3 338 562</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 131 710</b>	<b>53 304 429</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 980 017	3 980 017
Fond för yttre underhåll	14	7 431 892	7 307 030
		<b>11 411 909</b>	<b>11 287 047</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		17 747 887	16 940 618
Årets resultat		730 944	932 131
		<b>18 478 831</b>	<b>17 872 749</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 890 740</b>	<b>29 159 796</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	6 000 000	4 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	17 000 000	19 000 000
Leverantörsskulder		359 333	304 236
Aktuella skatteskulder		20 251	12 971
Övriga skulder	18	0	13 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	861 386	814 042
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 240 970</b>	<b>20 144 633</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 131 710</b>	<b>53 304 429</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		730 944	932 131
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 410 869	1 340 681
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 141 813</b>	<b>2 272 812</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		20 055	-569 107
Förändring av kortfristiga skulder		96 336	47 643
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 258 204</b>	<b>1 751 348</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-171 670	-1 545 594
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-171 670</b>	<b>-1 545 594</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna/amortering av lån		0	-2 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-2 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 086 534</b>	<b>-1 794 246</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 354 221	4 148 467
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 440 755</b>	<b>2 354 221</b>

## 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.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. Enligt en tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 83 år. Avskrivning 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 2,31%.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Inventarier

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

#### Övrigt

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

#### Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 28 616 552 kr (fg år 28 616 552 kr)

**Not 2 Nettoomsättning**

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 503 512	5 291 940
Hysesintäkter	238 000	201 400
Intäkter El	330 713	199 106
	<b>6 072 225</b>	<b>5 692 446</b>

I årsavgifter ingår samtliga kostnader i föreningen som t ex driftskostnader, avskrivningar och räntekostnader. El IMD debiteras separat.

**Not 3 Övriga intäkter**

	2023	2022
Ersättning försäkringsskador	1 058	0
Elstöd	245 750	0
Övriga intäkter	91 351	73 998
	<b>338 159</b>	<b>73 998</b>

Posten "Övriga intäkter" innefattar intäkter från gästrum, överlåtelse- och pantsättningsavgifter, andrahandsuthyrningsavgifter mm.

**Not 4 Reparationer**

	2023	2022
Löpande underhåll av bostäder	5 300	6 496
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	27 810	28 088
Löpande underhåll tvättutrustning	25 563	27 110
Löpande underhåll av installationer	6 216	0
Löpande underhåll Va/sanitet	18 836	18 792
Löpande underhåll värme	14 128	10 577
Löpande underhåll ventilation	0	6 775
Löpande underhåll el	7 566	19 017
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	1 019	9 262
Löpande underhåll av hissar	20 025	11 188
Löpande underhåll av markytor	19 430	28 423
Försäkringsskador	111 281	71 790
Löpande underhåll byggnader utvändigt	4 975	0
	<b>262 149</b>	<b>237 518</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	151 138	31 559
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	52 165
	<b>151 138</b>	<b>83 724</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetskötsel och lokalvård	466 686	434 644
El	465 308	446 280
Uppvärmning	744 495	656 756
Vatten	344 089	262 125
Sophämtning	126 588	120 355
Övriga avgifter	442 759	413 355
	<b>2 589 925</b>	<b>2 333 515</b>

Övriga avgifter avser kostnader för Kabel-TV, bredband, försäkring, mm.

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förvaltningsarvoden	138 973	137 125
Revisionsarvoden	14 000	11 675
Övriga kostnader	144 327	174 423
	<b>297 300</b>	<b>323 223</b>

Raden "övriga kostnader" innefattar kostnader för överlåtelse- och pantsättningsavgifter, medlemsavgifter till HSB, kostnader för juridiska tjänster mm.

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	131 250	96 600
Ersättningar till övriga förtroendevalda	8 055	17 330
	<b>139 305</b>	<b>113 930</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	39 474	31 385
	<b>39 474</b>	<b>31 385</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>178 779</b>	<b>145 315</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	60 923 670	59 240 576
Årets investering, byte pollare på gården	171 670	1 683 094
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>61 095 340</b>	<b>60 923 670</b>
Ingående avskrivningar	-15 655 503	-14 314 822
Årets avskrivningar	-1 410 869	-1 340 681
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 066 372</b>	<b>-15 655 503</b>
Mark	4 697 200	4 697 200
<b>Utgående värde mark</b>	<b>4 697 200</b>	<b>4 697 200</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>48 726 168</b>	<b>49 965 367</b>
Taxeringsvärden byggnader	105 191 000	105 191 000
Taxeringsvärden mark	63 000 000	63 000 000
	<b>168 191 000</b>	<b>168 191 000</b>
Bokfört värde byggnader	44 028 968	45 268 162
Bokfört värde mark	4 697 200	4 697 200
	<b>48 726 168</b>	<b>49 965 362</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	137 500
Årets investeringar	0	1 545 594
Överfört till byggnad och mark	0	-1 683 094
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 11 Andelar**

<b>Namn</b>	<b>Anskaffn. värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
HSB Malmö	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	0	183 049
Momsfordran	0	182 202
Betalning på väg från Skatteverket	619 628	0
	<b>619 628</b>	<b>365 251</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	19 456	0
Uppl. intäkt el	115 556	63 723
Upplupen intäkt - bidrag laddstolpar	0	364 405
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	208 840	190 095
	<b>343 852</b>	<b>618 223</b>

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	7 307 029	7 084 753
Avsättning	276 000	306 000
Ianspråktagande	-151 138	-83 724
	<b>7 431 891</b>	<b>7 307 029</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	56 954 000	56 954 000
	<b>56 954 000</b>	<b>56 954 000</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

17 000 000 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. Amorteringen under året för den totala skulden är 0 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	17 000 000	19 000 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	6 000 000	4 000 000
	<b>23 000 000</b>	<b>23 000 000</b>



**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek	4,84	2024-10-25	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek	4,57	2024-11-25	9 000 000	9 000 000
SEB Bolån	4,62	2025-09-28	6 000 000	6 000 000
SEB Bolån	0,84	2024-06-28	4 000 000	4 000 000
			<b>23 000 000</b>	<b>23 000 000</b>

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	0	13 384
	<b>0</b>	<b>13 384</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntekostnader-lån	81 263	41 210
Förutbetalda hyror och avgifter	538 285	504 225
Upplupen värme	102 507	98 000
Upplupen el	48 864	53 573
Övriga upplupna kostnader	90 467	117 035
	<b>861 386</b>	<b>814 043</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Yvonne Soléus  
Ordförande

Britt Svensson

Björn Walter Klefbohm

Maggie Bao

Caroline Bülow

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Mårtensson  
av föreningen utsedd revisor

Thaha Osman  
BoRevision av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Nilsson  
av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Utanverket i Malmö, org.nr. 716407-2733

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Utanverket i Malmö för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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 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 Utanverket i Malmö för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 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 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 ersättningskyldighet 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 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 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

Digitalt signerad av

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Mårtensson  
Av föreningen vald revisor

Fredrik Nilsson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Utanverket i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**YVONNE SOLÈUS**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 10:29:21



**MAGGIE BAO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 23:54:45



**BJÖRN WALTER KLEFBOHM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 15:36:25



**CAROLINE BÜLOW**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 14:18:29



**BRITT SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 18:53:48



**LENA MÅRTENSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 08:47:38



**FREDRIK NILSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 08:26:05



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 12:06:10



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Utanverket i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LENA MÅRTENSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 08:48:50



**FREDRIK NILSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 08:28:35



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 12:05:44





## BRF Utanverket

### Motion

#### Postboxar

Samhällets digitalisering och gradvis minskade brevvolymer har lett till att Post-och Telestyrelsen och PostNord ser över regler och rutiner för postutdelning.

Postutdelning via postboxar ökar och så även försändelser som hanteras via diverse olika utdelningsställen.

I samklang med utvecklingen har styrelsen tittat på olika typer av postboxar att placera på entréplan i de enskilda trappuppgångarna inom BRF. Finns postboxar kan lägenheterna förses med säkerhetsdörrar utan brevinkast.

Styrelsen har tittat på olika lämpliga postboxar och kommit fram till att lämpliga postboxar kan levereras av Secor/Daloc. Det finns postboxar som är analoga som öppnas med nycklar och digitala man kan öppna med taggar.

Analoga boxar kostar ca 110 000 kronor och digitala ca 330 000 kronor om vi väljer Secor/Daloc. Vi har jämfört priser från 3 leverantörer och Secor/Daloc är klart billigast.

Om vi väljer det analoga alternativet ingår 4 nycklar per lägenhet vilka delas ut tillsammans med information om när ändringen träder i kraft.

#### Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att anta Secor/Dalocs erbjudande att installera godkända analoga postboxar på entréplanet i BRF Utanverkets fem trappuppgångar enligt gällande regler. Postboxarna förses med nyckelförsedda lås.

# 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 ekonomiska 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 behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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 föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## 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.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.