

Årsredovisning för
Brf Flora 12
716439-4012
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

| | |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 1-6 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8-9 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Noter | 11-17 |
| Underskrifter | 18 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Flora 12, 716439-4012, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-03-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-23 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> |
|------------------------|------------|-------------------------------------|
| Kjell Bodensten | Ordförande | 2023 |
| Ulf Herder | Ledamot | 2023 |
| Eva Åkesson | Ledamot | 2024 |
| Leena Berlin Hallup | Ledamot | 2024 |
| Christian Freiburghaus | Ledamot | 2023 |

Styrelsesuppleanter

| | | |
|------------------|-----------|------|
| Anders Henrysson | Suppleant | 2023 |
|------------------|-----------|------|

Ordinarie revisorer

| | | |
|--------------------------------|-----------------------|------|
| Priscilla Kronkvist | Föreningsvald revisor | 2023 |
| Erik Mauritzson, Ernst & Young | Auktoriserad revisor | 2023 |

Revisorssuppleant

| | | |
|----------------|-------------------|------|
| Annika Svenbro | Revisorssuppleant | 2023 |
|----------------|-------------------|------|

Valberedning

| | | |
|----------------------|-----------------|------|
| Lars Andersson | | 2023 |
| Hans Ryning | | 2023 |
| Gunilla Freiburghaus | Sammanställande | 2023 |

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Flora 12 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 22 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaden är uppförd 1903. Fastighetens adresser är Kungsgatan 10 och Amiralsgatan 4 A-B.

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 4,5 rok | 5 rok |
|-------|-------|-------|-------|---------|-------|
| 3 | 5 | 7 | 3 | 1 | 3 |

| | |
|--------------------|-----------|
| Total tomtarea: | 928 kvm |
| Total bostadsarea: | 2 130 kvm |
| Total lokalarea: | 390 kvm |

Lokalförteckning

| Hyresgäst | Yta | Kontraktslängd |
|---------------------------|---------|----------------|
| Grip fastighetsmäklari AB | 76 kvm | 2024-03-31 |
| Nobel Wellnes Massage | 85 kvm | 2023-12-31 |
| Curamet AB | 86 kvm | 2024-09-30 |
| Öresunds trafikskola AB | 143 kvm | 2027-04-30 |

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-07-27.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

| | |
|--------------------------|------------------------------|
| Bredablick Förvaltning | Ekonomisk förvaltning |
| Sekant Fastighetsservice | Teknisk förvaltning |
| Svedala Utemiljö | Gångbanerenhållning |
| Tele2 | Kabel-TV |
| Tele2 | Bredband |
| E.ON | Elavtal avseende volym |
| E.ON | Fjärrvärme |
| Sekant Fastighetsservice | Jour |
| Klottrets Fiende No 1 | Serviceavtal klottersanering |
| Cibes Kalea | Serviceavtal hissar |
| Climat 80 | Serviceavtal ventilation |
| E.ON | Serviceavtal värmesystem |
| Infometric | Mätning av el |

Underhåll och reparationer

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 70 947 kr och planerat underhåll för 95 028 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen har en underhållsplan som upprättades 2019-11-05 av Råköll AB. Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 567 910 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 225 kr per kvm.

Planerade underhållsarbeten 2023-2027

Reparation av värmeåtervinningsaggregatet på vinden 2023.

OVK 2023.

Renovering (utbyte av ruttna fönsterdelar) samt målning av fönster och entrédörrar mot gatan 2023.

Borttagning av lös färg och ommålning av väggar och golv i källaren.

Renovering av fasaden.

Renovering av de franska balkongerna och balkongräcken.

Utbyte av 2 tvättmaskiner i tvättstugan.

Tidigare utfört underhåll

| | <u>År</u> |
|---|-----------|
| Totalrenovering av hissarna. Ny hydraulik, hisskorgar, inredning | 2021 |
| Brandskyddet uppdaterat och förbättrat genom en rad förbättringar | 2021 |
| Gemensam el för hela fastigheten infört. | 2021 |
| Spolning av avloppsstammarna i september | 2021 |
| Nya Danforss termostater i alla värmeelement oktober | 2021 |
| Utrymningsskyltar uppsatta i källarutrymmen | 2020 |
| Rengöring, kontroll av tilluftsventiler samt fuktmätning i källaren | 2020 |
| OVK genomfördes | 2020 |
| Ny underhållsplan har tagits fram | 2019 |
| Ny soprumsdörr har installerats | 2019 |
| Ny belysning har installerats i gemensamma utrymmen | 2019 |
| Byte av fjärrvärmeväxlare | 2018 |
| Renovering av lokalerna åt vår hyresgäst Bostadsagenten | 2017 |
| Skyddsmålning av fönster | 2017 |
| Målning av fönsterbleck | 2017 |
| Översyn av takfönster | 2017 |
| Dagvattenbrunn på gård har åtgärdats | 2017 |
| Spolning av avloppsstammar | 2016 |
| Spolning av stuprör | 2016 |
| Ny mangel till tvättstugan | 2016 |
| Renovering av brandgavel och gårdsmur mot Amiralsgatan 6 | 2016 |
| Installation av postboxar | 2016 |
| Källaren återställd efter översvämning från 2014 | 2015 |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsemöten har i huvudsak genomförts digitalt via Teams p g a pandemin.

Elpriset liksom fjärrvärmekostnaden har varit högt under året.

Flyttplaner och överlåtelse samt vitesföreläggande från miljöförvaltningen från en av våra fyra externa hyresgäster/företag. Detta har inneburit långdragna förhandlingar under året. Detta är nu löst och åtgärdat.

Gårdsmuren har renoverats.

Omfattande renovering efter vattenskada från en läckande diskmaskin.

All belysning i gemensamma lokaler har bytts ut till LED-belysning och i görligaste mån försetts med rörelsedetektorer. Gårdsbelysningen styrs nu av soluppgång/nedgång.

Natten till den 7 mars hade vi 5 anlagda bilbränder på Kungsgatans parkering. Tre av dessa drabbade våra medlemmar.

Återvinningsrummet över föreningsförrådet är uppsagt och stängt efter majoritetsbeslut på årsstämman.

Nyhetsblad med väsentlig information distribueras till medlemmarna.

Ommålning av båda entréerna i gatuplanen genomförd.

Regnvatten läcker tidvis in i hisschaktet vid Amiralsgatan. Orsaken är under utredning.

Trivselgruppen har skapat stor trivsel- och gemenskap bland föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 1 överlåtelse.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st. Antal beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31:
1 st.

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 32 medlemmar.
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 35 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 9 %.
Utöver årsavgiften har föreningen avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.
Samtliga objekt debiteras en administrationsavgift för avläsning.

Flerårsöversikt

| <i>Resultat och ställning (tkr)</i> | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter | 2 037 | 1 935 | 1 842 | 1 695 |
| Resultat efter finansiella poster | 205 | -870 | 386 | -42 |
| Förändring av underhållsfond | 473 | -759 | 492 | 302 |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | -69 | 84 | 85 | 3 |
| Sparande kr / kvm | 187 | 217 | 259 | 172 |
| Soliditet (%) | 65 | 64 | 67 | 67 |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm | 556 | 556 | 556 | 501 |
| Lokalhyra kr / kvm | 1 566 | 1 550 | 1 447 | 1 440 |
| Driftskostnad, kr / kvm | 451 | 404 | 342 | 353 |
| Energikostnad, kr / kvm | 296 | 245 | 181 | 194 |
| Ränta, kr / kvm | 35 | 31 | 39 | 44 |
| Avsättning till underhållsfond kr / kvm | 214 | 214 | 225 | 171 |
| Lån, kr / kvm | 2 591 | 2 594 | 2 619 | 2 619 |
| Räntekänslighet (%) | 6 | 6 | 6 | 6 |
| Snittränta (%) | 1,37 | 1,19 | 1,49 | 1,70 |

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 | 16 225 140 | 1 938 022 | -3 871 632 | -870 467 |
| Disposition enligt föreningsstämma | | | -870 467 | 870 467 |
| Avsättning till underhållsfond | | 567 910 | -567 910 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -95 028 | 95 028 | |
| Årets resultat | | | | 204 635 |
| Vid årets slut | 16 225 140 | 2 410 904 | -5 214 981 | 204 635 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|--|------------|
| Balanserat resultat | -4 742 100 |
| Årets resultat före fondförändring | 204 635 |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -567 910 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 95 028 |
| Summa över/underskott | -5 010 347 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-5 010 347**

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 | 1 820 227 | 1 803 598 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 217 134 | 131 018 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 037 361 | 1 934 616 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 4,5,6 | -1 364 491 | -2 401 702 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -168 700 | -119 548 |
| Personalkostnader | 8 | -7 232 | -6 930 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 9 | -198 861 | -195 162 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 739 284 | -2 723 342 |
| Rörelseresultat | | 298 077 | -788 726 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 825 | 229 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -94 267 | -81 970 |
| Summa finansiella poster | | -93 442 | -81 741 |
| Resultat efter finansiella poster | | 204 635 | -870 467 |
| Årets resultat | | 204 635 | -870 467 |

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 | 19 518 110 | 19 779 841 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 11 | 62 870 | - |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 19 580 980 | 19 779 841 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Fordringar hos intresseföretag | | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 800 | 2 800 |
| Summa anläggningstillgångar | | 19 583 780 | 19 782 641 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | - | 5 199 |
| Övriga fordringar | | 10 905 | 9 304 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 105 633 | 97 766 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 116 538 | 112 269 |
| <i>Kassa och bank</i> | 13 | 1 376 002 | 1 040 615 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 492 540 | 1 152 884 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 21 076 320 | 20 935 525 |

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/Upplåtelseavgifter | | 12 772 269 | 12 772 269 |
| Kapitaltillskott | | 3 452 871 | 3 452 871 |
| Underhållsfond | | 2 410 904 | 1 938 022 |
| Summa bundet eget kapital | | 18 636 044 | 18 163 162 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -5 214 982 | -3 871 632 |
| Årets resultat | | 204 635 | -870 467 |
| Summa fritt eget kapital | | -5 010 347 | -4 742 099 |
| Summa eget kapital | | 13 625 697 | 13 421 063 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Fastighetslån | 14,15 | 5 500 000 | 5 500 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 500 000 | 5 500 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 14,15 | 1 393 000 | 1 400 000 |
| Leverantörsskulder | | 134 998 | 209 219 |
| Skatteskulder | | 6 745 | 5 192 |
| Övriga skulder | | 52 792 | 48 581 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 363 088 | 351 470 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 950 623 | 2 014 462 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 21 076 320 | 20 935 525 |

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 | 298 077 | -788 726 |
| Avskrivningar | 198 861 | 195 162 |
| | 496 938 | -593 564 |
| Erhållen ränta | 825 | 229 |
| Erlagd ränta | -94 267 | -81 970 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | 403 496 | -675 305 |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1) | -4 270 | -52 168 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2) | -56 839 | 289 156 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 342 387 | -438 317 |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | - | -73 965 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - | -512 282 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | |
| Upptagna lån | 1 400 000 | 1 400 000 |
| Amortering av låneskulder | -1 407 000 | -1 100 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -7 000 | 300 000 |
| Årets kassaflöde | 335 387 | -212 282 |
| Likvida medel vid årets början | 1 040 615 | 1 252 897 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 376 002 | 1 040 615 |

(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 BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1).

Belopp i SEK om inget annat anges.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

| | |
|---------------------------------------|---------|
| Byggnader | 120 år |
| Installationer, maskiner, inventarier | 5-10 år |

Not 2 Årsavgifter och hyror

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 183 763 | 1 183 764 |
| Hyror lokaler | 610 586 | 604 608 |
| Övriga objekt | 25 878 | 15 226 |
| Summa | 1 820 227 | 1 803 598 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> | <i>2021-01-01- 2021-12-31</i> |
|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| El | 124 401 | 71 580 |
| Debiterad fastighetsskatt | 44 584 | 44 584 |
| Överlåtelseavgifter | 3 606 | - |
| Andrahandsuthyrningsavgifter | 6 292 | 1 191 |
| Övriga intäkter | 29 348 | 13 663 |
| Försäkringsersättningar | 8 903 | - |
| Summa | 217 134 | 131 018 |

Not 4 Reparationer

| | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> | <i>2021-01-01- 2021-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Lokaler | 23 600 | - |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen | 5 470 | 1 614 |
| Armaturer, gemensamma utrymmen | 2 744 | 4 926 |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 1 759 | 9 385 |
| VA & sanitet, installationer | 2 900 | - |
| El, installationer | 2 888 | - |
| Tele/TV/porttelefon, installationer | 1 645 | 6 000 |
| Hiss | 10 200 | 15 961 |
| Huskropp | - | 15 469 |
| Markytor | 11 240 | 17 042 |
| Vattenskador | 8 501 | - |
| Skadedjur | - | 2 369 |
| Summa | 70 947 | 72 766 |

Not 5 Planerat underhåll

| | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> | <i>2021-01-01- 2021-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 37 314 | - |
| VA & sanitet, installationer | - | 15 761 |
| Värme, installationer | - | 67 651 |
| Hiss | - | 1 169 680 |
| Huskropp, fasader | 57 714 | - |
| Summa | 95 028 | 1 253 092 |

Not 6 Driftskostnader

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt/-avgift | 85 978 | 79 248 |
| Teknisk förvaltning | 116 867 | 106 064 |
| Besiktningkostnader | 12 991 | 14 938 |
| Bevakningskostnader | 2 386 | 1 453 |
| Gångbanerenhållning | 12 826 | 11 313 |
| Snöröjning | 4 533 | 6 044 |
| Serviceavtal | 20 531 | 15 131 |
| Förbrukningsmaterial | 14 753 | 16 428 |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 3 032 | 3 915 |
| El | 354 856 | 230 690 |
| Uppvärmning | 367 458 | 360 619 |
| Vatten och avlopp | 66 013 | 61 368 |
| Avfallshantering | 50 173 | 47 605 |
| Försäkringar | 28 354 | 27 232 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | - | 34 090 |
| Kabel-TV | 20 962 | 20 368 |
| Bredband | 36 803 | 35 970 |
| Abonnemang porttelefon/hisstelefon | - | 3 368 |
| Summa | 1 198 516 | 1 075 844 |

Not 7 Övriga kostnader

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 3 425 | - |
| Kostnader för transportmedel | 1 016 | - |
| Tele och post | 2 292 | 2 756 |
| Förvaltningskostnader | 103 195 | 79 152 |
| Revision | 18 296 | 15 306 |
| Självrisker vid skada | 9 500 | - |
| Jurist- och advokatkostnader | 2 657 | 16 372 |
| Bankkostnader | 1 242 | 857 |
| IT-tjänster | 6 670 | 344 |
| Övriga externa tjänster | 13 738 | - |
| Serviceavgifter till branschorganisationer | 4 800 | 4 761 |
| Övriga externa kostnader | 1 869 | - |
| Summa | 168 700 | 119 548 |

Not 8 Personalkostnader

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

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 5 940 | 6 930 |
| Sociala avgifter | 1 292 | - |
| Summa | 7 232 | 6 930 |

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> | <i>2021-01-01- 2021-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Byggnader | 191 465 | 195 162 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 7 396 | - |
| Summa | 198 861 | 195 162 |

Not 10 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <i>Ingående anskaffningsvärden</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | 24 679 919 | 24 605 954 |
| -Mark | 2 094 937 | 2 094 937 |
| | <hr/> 26 774 856 | <hr/> 26 700 891 |
| <i>Årets anskaffningar</i> | | |
| -Byggnader | 0 | 73 965 |
| -Omklassificering | -73 965 | - |
| | <hr/> -73 965 | <hr/> 73 965 |
| <i>Utgående anskaffningsvärden</i> | <hr/> 26 700 891 | <hr/> 26 774 856 |
| <i>Ingående avskrivningar</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | -6 995 015 | -6 799 853 |
| | <hr/> -6 995 015 | <hr/> -6 799 853 |
| <i>Årets avskrivning</i> | | |
| -Årets avskrivning på byggnader | -191 465 | -195 162 |
| -Omklassificering | 3 698 | - |
| | <hr/> -187 767 | <hr/> -195 162 |
| <i>Utgående avskrivningar</i> | <hr/> -7 182 782 | <hr/> -6 995 015 |
| Redovisat värde | 19 518 110 | 19 779 841 |
| <i>Varav</i> | | |
| Byggnader | 17 423 173 | 17 684 904 |
| Mark | 2 094 937 | 2 094 937 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 47 000 000 | 45 000 000 |
| Lokaler | 5 256 000 | 4 715 000 |
| Totalt taxeringsvärde | <hr/> 52 256 000 | <hr/> 49 715 000 |
| <i>Varav byggnader</i> | <i>33 852 000</i> | <i>29 031 000</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 | 34 341 | 34 341 |
| | <u>34 341</u> | <u>34 341</u> |
| <i>Årets anskaffningar</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | 73 965 | - |
| | <u>73 965</u> | <u>-</u> |
| <i>Utgående anskaffningsvärden</i> | 108 306 | 34 341 |
| <i>Ingående avskrivningar</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -34 341 | - |
| | <u>-34 341</u> | <u>-</u> |
| <i>Årets avskrivningar</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -7 396 | - |
| -Omklassificering | -3 698 | - |
| | <u>-11 094</u> | <u>-</u> |
| <i>Utgående avskrivningar</i> | -45 435 | - |
| Redovisat värde | 62 870 | - |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|----------------|---------------|
| Upplupna hyresintäkter | 54 403 | 50 389 |
| Förutbetalda kostnader | 51 230 | 47 377 |
| Summa | 105 633 | 97 766 |

Not 13 Kassa och bank

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 1 376 002 | 1 040 615 |
| Summa | 1 376 002 | 1 040 615 |

Not 14 Förfall fastighetslån

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen | 1 393 000 | 1 400 000 |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen | 5 500 000 | 5 500 000 |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | - | - |
| Summa | 6 893 000 | 6 900 000 |

Not 15 Fastighetslån

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|------------------|------------------|
| Fastighetslån | 6 893 000 | 6 900 000 |
| Summa | 6 893 000 | 6 900 000 |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|---------------|--------|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Stadshypotek | 0,80 % | Löst | 1 400 000 | - | 1 400 000 | - |
| Stadshypotek* | 3,45 % | 2023-06-21 | - | 1 400 000 | 7 000 | 1 393 000 |
| Stadshypotek | 1,28 % | 2024-04-30 | 1 500 000 | - | - | 1 500 000 |
| Stadshypotek | 1,32 % | 2025-04-30 | 4 000 000 | - | - | 4 000 000 |
| Summa | | | 6 900 000 | 1 400 000 | 1 407 000 | 6 893 000 |

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

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindingstiden.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 3 460 | 6 930 |
| Upplupna räntekostnader | 1 334 | - |
| Förutbetalda intäkter | 239 463 | 228 672 |
| Upplupna revisionsarvoden | 17 600 | 15 500 |
| Upplupna driftskostnader | 101 231 | 100 368 |
| Summa | 363 088 | 351 470 |

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 32 000 000 | 32 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | 32 000 000 | 32 000 000 |

Underskrifter

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

Kjell Bodensten
Styrelseordförande

Ulf Herder

Eva Åkesson

Leena Berlin Hallup

Christian Freiburghaus

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

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Priscilla Kronkvist
Föreningsvald revisor