

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 2007 på fastigheten Piggvaren 12, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Linnégatan 3 i Limhamn.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Piggvaren 12 vilken innehåller 53 lägenheter.

I fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 5 trapphus med adresserna Linnégatan 3A – 3E

Föreningen har tillgång till 55 öppna parkeringsplatser. Medlemmarna har fått teckna ett nytt avtal om parkeringsplatserna i början av 2020.

Föreningens 53 bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	Rok
13	2 r o k
33	3 r o k
5	4 r o k
2	5 r o k
Summa	53

Föreningens byggnad färdigställdes år 2007 och inflyttning skedde fr o m 1 april 2007.

Total lägenhetsyta 4 914,5 kvm
Medel lägenhetsyta 92,7 kvm

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2022 i Brf Piggvarens föreningslokal. Närvarande var 24 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Styrelsen under verksamhetsåret:

Ordförande	Anders Carlquist
Vice Ordförande	Allan Aulin
Sekreterare	Ingrid Jensen
Ledamot	Elisabeth Andell
Ledamot	Bo Jenskog
Utsedd av HSB	Barbro Molin

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Allan Aulin, Anders Carlquist och Ingrid Jensen.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Därutöver har ett flertal arbetsmöten ägt rum.

Flera styrelsemöten har skett på distans med hjälp Microsoft Teams och TV som bildskärm i föreningslokalen.

Firmatecknare två i förening

Firmatecknare har varit två i förening Anders Carlquist, Allan Aulin, Ingrid Jensen och Bo Jenskog.

Revisorer

Revisorer från föreningen har varit Ingrid Frankman och Sven Åke Hedlund. Därutöver BoRevision utsedd av HSB Riksförbund som extern revisor.

Valberedning

Föreningens valberedning har utgjorts av Mona Miraglia, Ulla Archer och Ingegärd Nilsson med Mona Miraglia som valberedningens ordförande.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Representanter i HSB Malmö fullmäktige har varit Anders Carlquist och Ingrid Jensen.

Förvaltartjänst

HSB har gjort ändringar i vicevärdstjänsten och den heter nu förvaltartjänst. Markus Lehtonen kommer att bli vår ansvariga förvaltare tillsammans med Linnea Råbratt. Det som är nytt i tjänsten är bland annat att förvaltarna nås på ett gemensamt förvaltar mejl (piggvaren.forvaltningmalmö@hsb.se). Detta mejl hanteras gemensamt av Markus och Linnea för att inget ska falla mellan stolarna vid semestrar och sjukdomar.

Väsentliga händelser under året

Underhåll

Fastighetsskötsel, markskötsel och snöröjning utförs av Triennium Gruppen Bygg och Fastighetsservice.

Städavtal är tecknat med HSB. Städningen sker varje tisdag.

Föreningen har nytt avtal med Schneider Electric Buildings Sweden AB om uppkoppling av värmecentralen via internet.

Serviceavtal med EP Service finns för tvättstugan.

Föreningen har Jouravtal med KONE gällande hissarna. Om ett fel upptäcks ring då 0771-50 00 00.

Avtal om snöjour, vardagar kl. 16:00 – 07:00 och från fredag 16:00 till måndag 07:00 samt helgdagar, tecknar vi varje höst med Triennium Gruppen.

DEKRA besiktade hissarna 2022-10-05.

Serviceavtal finns med TorMax för underhåll av dörrarna. Detta innebär att vi snabbare får ut servicepersonal för att åtgärda uppkomna problem. Dessutom ingår ett servicebesök under september månad.

Ett nytt serviceavtal med Sydantenn antogs. Serviceavtalet begränsades till att endas innehålla jourtjänst på grund av införande av nytt passagesystem.

Brf. Piggvarens Toppservice avtal med E.ON har ändrats till B-service. Det innebär att den veckovisa avstämningen av fjärrvärmearläggningen utgår och vi får två servicebesök i stället för ett. Vid servicebesök görs en funktionskontroll av värmeväxlare, pumpar och ventiler. Dessutom kontrolleras att reglersystemet fungerar som tänkt. För att säkra funktionen byter E.ON vid behov ut vissa slitagedelar direkt vid servicebesöket. Vid större komponentbyten kontaktas föreningen.

Föreningen har företagsabonnemang med Telia angående bredband och tills vidare behåller vi vår e-postadress brf.piggvaren@telia.com.

Ett filterbyte i föreningslokalens fläkt gjordes i september och detta ska göras varje år. Vi har en prenumeration av filter från Flexit Sverige AB. Leverans kommer att ske i september månad varje år. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförs vart tredje år. OVK av föreningslokalen gjordes i slutet av 2022.

Extrastämman 25 nov 2021 beslutade enhälligt att införa minst sex laddplatser för elbilar och att införa gemensam el.

På styrelsemötet i januari togs beslut om att vi går vidare med sex laddplatser efter genomförd enkätundersökning.

Styrelsen beslutade också att anlita Adam Diebig som projektledare för införande av gemensam el.

En ansökan om gemensam el skickades till EON och när tillstånd beviljats påbörjades arbetet i början av mars. Den 9 mars var alla lägenheter inkopplade. Mätning av förbrukad energi av resp. lägenhet görs nu av IMD Data. Resultat skickas till HSB och kommer på våra avier på samma sätt som förbrukning av värme/vatten. Föreningen är ansluten till HSBs upphandling av energi, och leverantör är Energiförsäljning Sverige AB. För anslutningen till el-nätet debiteras vi av EON.

Styrelsen beslutade att anlita Adam Diebig som projektledare för införande av laddplatser.

Ett första arbetsmöte hölls i februari. Efter genomgång av offerterna under april beslutades att anta Prenads offert med 2 laddplatser på parkeringen vid Polgatan och 4 platser på parkeringen vid Linnégatan. Under hösten genomförde Prenad installationen. Det krävdes ett grävningsarbete vid östra gaveln för att nå ut med kabel till de fyra laddplatserna vid Linnégatan. Laddplatserna var på plats i slutet av oktober och officiellt överlämnande skedde i november.

Styrelsen beslutade att anlita HSB projektledare Adam Diebig för införande av nytt inpasseringssystem.

Tre offerter om porttelefon, passagesystem och elektronisk anslagstavla inkom och styrelsen beslutade anta Sydantenn som leverantör med Aptus system för porttelefon och passagesystem samt med Agera anslagstavla. Med anslagstavlan kan man boka tvättider, gästlägenhet och föreningslokal. Medlemmens tagg kommer då att gälla som nyckel under den bokade tiden. Anslagstavlor kommer att sättas upp i entréerna till trapphusen. Det kommer även att vara möjligt att boka lokal med smarttelefon. Arbetet kommer att starta under vintern av 2023 och beräknas vara klart under våren.

Belysningen i föreningslokalen har ersatts med armaturer med inbyggda LED-lampor. LED-lamporna är dimbara och styrs med återfjädrande strömbrytare.

Sedvanligt underhåll i trädgården har genomförts. Planteringen mot Polgatan har gjorts om. Ölandstok har planterats liksom vid parkeringen mot Linnégatan.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2022-10-26. Vid besiktningen framkom att

- Soprum samtliga, skyltar behöver sättas upp.
- Träfasaden på fasaden behöver tvättas.
- Fågelbajs behöver städas bort på våning 5.
- Plåtarna behöver bytas på samtliga entréer
- Bandkassetterna/nödutgång behöver bytas.
- Komplettering av självlysande skyltar i trappuppgångarna vid strömavbrott.
- Påfyllning av avfallspåsar SYSAV miljöhus mellan trappa A och B.
- Röd box saknas för elektronik i miljöhus mellan trappa A och B
- Flera brädor på de svarta bänkarna är skadade och behöver bytas.
- Utemöbler behöver gås igenom ev. bytas till nya.
- Skadade bambuväxter mellan vinrummet och miljörummet ersätts med nya.

I övrigt befanns fastigheten vara i gott skick.

Årets brandsyn gjordes av Brandservice Syd AB. I föreningslokal, snickarbod och tvättstuga kontrollerades brandsläckarna. Rökluckor kontrollerades och samtliga luckor var öppningsbara från trapphus och tak. Spänningen på samtliga batterier kontrollerades. Brandsläckaren i föreningslokalen ersattes med en Vätskesläckare 9 liter enligt nya regelverket.

Nödjusen i förråden lyste ej och har ersatts med lysande nödljus. Dessutom har brandvarnare satts upp i alla förråd.

Vid servicebesök av KONE upptäcktes att frekvensen för hissen i trappa C behöver bytas. Styrelsen accepterade offerten på 72 117 kr för demontering av gammal frekvens, montering och anpassning av ny frekvens, programmering av ny frekvens och testkörning och funktionskontroll.

Problem finns med att vatten läcker in vid entréerna, främst vid B- och E-trapporna. Aluminiumplåtarna vid marken har fränts bort på grund av saltning (halkbekämpning vintertid). När markentreprenören undersökte marken vid entréerna tvekade de om det skulle gå att stoppa läckaget med enbart ny plåt. Markentreprenören misstänkte att vattnet trycker sig in mellan glasparti och marken underifrån och att det skulle bli svårt att bygga bort. Styrelsen har beslutat att inledningsvis ersätta aluminiumplåt med rostfri plåt. Arbetet med entréerna fortsätter och beslut togs att vi under 2023 kommer att be Mark och Miljö att se över våra plattor där det uppstår vattensamlingar.

Malmö Återvinningsförening fick av Brf Piggvaren i uppdrag att rensa i föreningens cykelutrymmen. Den 30/8 markerades alla cyklar och cykelvagnar i föreningens cykelförråd med ett markeringsband. Genom att ta bort bandet visades att en cykel/vagn är i bruk.

Underhållsplanen uppdaterades under senhösten.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- 2023 byte av mätare för individuell mätning och debitering (IMD) dvs. mätare för värme, kallvatten och varmvatten, 300 000 kr. Ska bytas efter 10 år enligt regelverket.
- 2023 byte av inpasseringssystem ca 800.000 kr.
- De kommande åren ska utebelysningen bytas mot LED-armatur.
- Omfattande målningsarbete är planerat till 2025 - 2027.
- 2027 byte av ventiler radiatorer, ca 500 000 kr.
- 2029 finns byte av styrsystem för hissarna och byte av hisslinor för ca 2,5 miljoner kr.
- 2031 omläggning av asfalt på parkeringarna, cc 300 000 kr.

Föreningsverksamhet

Till de boende ges information dels vid årsstämman, dels vid föreningens höstmöte. Därutöver utkommer Piggvarens informationsblad 2 ggr/år. Information finns också på Brf Piggvarens hemsida. Domännamnet piggvaren.se är registrerat hos Loopia AB. Hemsidans adress är www.piggvaren.se. På hemsidan finns bland annat en bokningskalender där uthyrning av gästlägenhet och föreningslokal har markerats. Rättighet att boka lokal har förvaltarna, som också sköter debitering av avgifter. En extra subdomän imd.piggvaren.se har registrerats, imd.piggvaren.se. På dessa sidor finns information och statistik över förbrukning av värme, vatten och i år också el. Beräkning av avgifter för värme, vatten och el görs också där.

Den 18 februari arrangerades en kväll med musik av Glenn Miller och orkester under ledning av Jan Slottenäs på vår videoanläggning. Till detta bjöds det på ett glas vin och snacks.

Nya arrangörer till berättarkvällar efterlyses. Förhoppningsvist blir det flera berättarkvällar år 2023.

Årets Grillafton, som brukar arrangeras i början av juni, har varit inställda de senaste åren på grund av epidemin. Men i år, som också är ett 15-årsjubileum, arrangerade styrelsen en grillafton med hjälp av Limhamns Kött och Vilt. Personal från Limhamns Kött och Vilt ställde upp en grill och grillade nöt- och fläskkött. Till detta serverades ett antal läckerheter plus vin och öl. Ett stort antal medlemmar deltog.

En av föreningens grillar har flyttats från förrådet vid E-trappan till miljörummet mellan C- och D-trappan. Medlemmarna kan fritt använda grillen. Rengöringsredskap finns i en låda i Vinterträdgården.

Vår sedvanliga julfest, i år den 16 december, samlade många glada boende i föreningslokalen. Där fick vi avnjuta Danska Smörrebröd, öl och snaps mellan snapsvisorna. Som vanligt avslutades julfesten med utlottning av fina vinster som samlats in av föreningens medlemmar.

Måndagseftermiddagarna i vinterträdgården är också mycket uppskattade och ett tiotal personer brukar samlas där för en pratstund och lite fika. När vädret tillåter har några suttit på bänkarna utanför huset eller ställt ut bord och stolar på gräsmattan.

Piggvarens filmklubb visar kvalitetsfilm sista tisdagen i månaden i föreningslokalen.

Canasta-gruppen träffades på torsdagar i föreningslokalen.

Bodil Hagström har hållit i gång sittgympan i föreningslokalen under året.

Snickarboden har använts flitigt under året.

Gästlägenheten har under året flitigt utnyttjats. Föreningslokalen har varit uthyrd några gånger.

Inför advent beställdes en 5 meter hög julgran som placerades på sedvanlig plats. Ljusen i granen tändes, efter spontan nedräkning av några församlade medlemmar, den första advent.

Ekonomi

Enligt regeringens proposition 2021/22:171: En bostadsrättsförening ska i årsredovisningens förvaltningsberättelse lämna upplysningar om sådana nyckeltal som kan underlätta en bedömning av föreningens ekonomi.

Nyckeltal Brf Piggvaren 2022:

1. **Årsavgift** per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt 654 kr/kvm.
2. **Skuldsättning** per kvadratmeter 10 417 kr/kvm.
3. **Sparande** per kvadratmeter 346 kr/kvm.
4. **Räntekänslighet** gäller lånet på 26 676 kr med ränta 0,97% med förfalldag 2024-11-20. Med en ränta på 3% 2025 skulle det ge en ökad kostnad på 542 000 kr/år, vilket motsvarar 17% av årsavgiften för 2022.
5. **Energikostnad** per kvadratmeter, fjärrvärme 98 kr/kvm, el gemensamma utrymmen och belysning 18 kr/kvm och el medlemmarnas kostnad apr – dec¹ 26 kr/kvm.

¹) Gemensamt el infördes 9 mars 2022.

Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 10 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2023-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 51 193 664 kr. Under året har föreningen amorterat 500 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 102 år.

Placeringen hos HSB uppgick till 1 700 000 kr på bokslutsdagen.

Efter höstens alla aviseringar om prishöjningar önskade ett antal medlemmar att ett höstmöte om föreningens ekonomi skulle hållas. Höstmötet hölls i slutet av november efter budgetmötet. Styrelsen redogjorde för föreningens ekonomi avseende räntor och kommande underhåll. Samtidigt kunde styrelsen meddela avgiftshöjningen om 10% fr.o.m. 2023-01-01. Elpriset har oroat medlemmarna och styrelsen redogjorde hur priset beräknas dels av EON och genom upphandling av energi av Energiförsäljning Sverige AB.

Budgeten för 2023

Trots en höjning av årsavgiften för bostäder med 10% kommer det att medföra ett negativt bokföringsmässigt resultat efter fondavsättning på – 562 103 kr. Kassaflödet blir också negativt -499 103 kr, se tabell nedan.

ÅRETS INBETALNINGAR	2023
Årsavgifter bostäder (12 månader)	+ 3 533 614
Övriga inbetalningar	+1 004 492
ÅRETS INBETALNINGAR	+ 4 538 106

ÅRETS UTBETALNINGAR	2023
Personalkostnader	- 127 000
Fastighetsskötsel och städ	- 539 000
Reparationer	- 250 000
Taxebundna utgifter	- 1 096 000
Övriga utgifter	- 179 393
Förvaltningsarvoden	- 144 500
Övrig drift	- 121 316
Periodiskt underhåll	- 1 234 000
Fastighetsskatt	- 76 000
Avskrivningar övriga värdehöjande åtgärder	0
ÅRETS UTBETALNINGAR FÖR DRIFT	- 3 767 209
<hr/>	
UTBETALNINGAR FÖR KAPITAL	2023
Räntetäckter	+ 3 000
Räntekostnader	- 773 000
Årets amorteringar	- 500 000
ÅRETS UTBETALNINGAR FÖR KAPITAL	- 1 270 000
<hr/>	
SUMMA ÅRETS UTBETALNINGAR	- 5 037 209
<hr/>	
KONSTATERAT KASSAFLÖDE	- 499 103

Kommentar

Årets budgeterade kassaflöde blir -499 103 kr. Enligt underhållsplanen ska vi avsätta 500 000 kr år 2023 för kommande underhåll. Årets budgeterade kassaflöde efter avsättning till underhåll blir då -999 103 kr. Underskottet beror till stor del på planerade åtgärder enligt underhållsplanen, bland annat införande av nytt inpasseringssystem. Vid årets slut 2022 hade föreningen 1 700 000 kr i bunden placering. För 2023 så har styrelsen beräknade ett avlyft på 1 234 kkr från yttre fond.

Budgeterat bokföringsmässigt resultat 2023:

Kassaflöde	- 499 103
Avskrivningar enligt plan	-1 297 000
Amortering	+500 000
Resultat efter finansiella poster	-1 296 103
<hr/>	
Avsättning till yttre fond	-500 000
Avlyft ifrån yttre fond	1 234 000
Resultat efter fondavsättning	- 562 103

Avsättning till yttre fond och avskrivningar motsvaras inte av några reella utbetalningar.

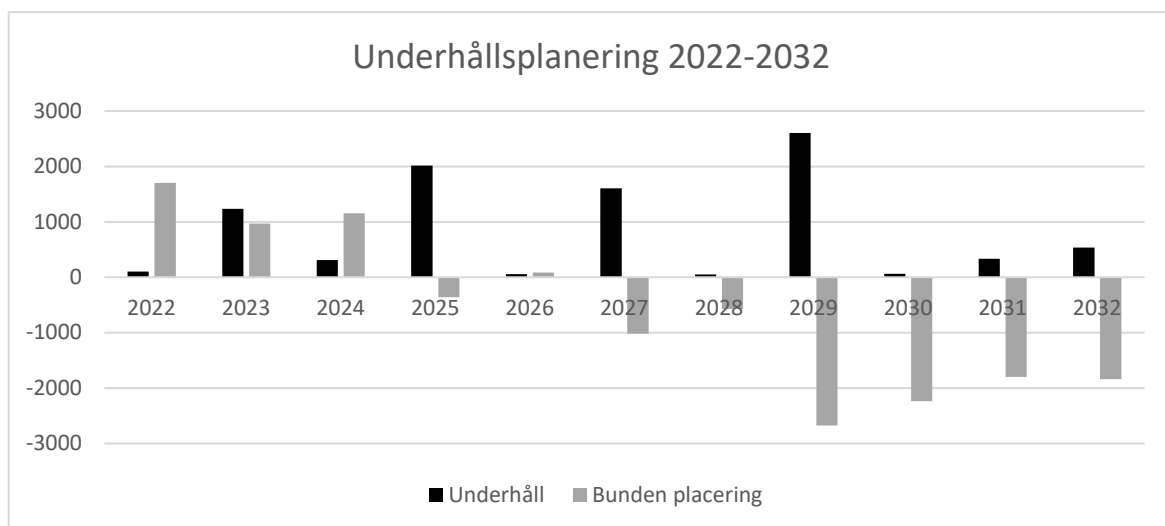
Underhållsplanering 2022–2032

I stället för Yttre fonden har vi använt likvida medel i den bundna placeringen hos HSB i sammanställningen av underhållsplanen. Det kommer att finnas ett överskott av likvida medel fram till 2027. Större underhåll planeras under 2027. Sammanställningen bygger på ett sparande av 500 kkr. Underhållsplanen

revideras vart 5:te år och under 2022 gjordes en revision med stöd av HSB. Styrelsen gör också revideringar av underhållsplanen varje år på hösten.

Datum: 2022-11-26
Visa: 10 år
Inkludera ändringar: Ja
Ingångsvärde: 1 800 kkr
Avsättning 2023 -2032: 500 kkr
Avsättning 2022 500 kkr

År	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Underhåll	100	1234	313	2014	56	1604	51	2606	61	336	536
Bunden placering	1700	966	1153	-361	83	-1021	-542	-2678	-2239	-1800	-1836



För att den bundna placeringen ska komma på plus 2032 krävs en årlig avsättning med 700 kkr.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Vid årsmötet avgick Nils Peder Skreden och som ny medlem i styrelsen invaldes Elisabeth Andell.

Väsentliga avtal

Avtal med Sydantenn om installation av porttelefon, passagesystem och elektronisk anslagstavla.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Framtida förväntade höjningar av räntor är den största osäkerhetsfaktorn. Energipriser för fjärrvärme och el samt den generellt höga inflationen kommer att påverka föreningens ekonomi negativt. Den största kommande utgiften är underhållet av hissarna vilket är planerat att genomföras år 2029.

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Vid årets utgång hade föreningen 76 medlemmar (73 föregående år). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Avgiften för vatten och avlopp höjer VASYD med 24,8%. Vatten kommer att höjas till 15,78 kr/kbm fr om feb 2023 på avierna. Lägenhetsavgiften till VASYD höjs också vilket innebär att "Tillägg värmekostnad" kommer att höjas fr o m feb 2023 till 120 kr/månad.

EON har inget fast pris på fjärrvärme. Det varierar under året, lägst under sommaren och högst under vintern. EON förändrade i prismodellen 2019. Det är nu två säsongsnivåer för energi-pris/kWh, i stället för tidigare tre. EON har angivet en avgiftshöjning med 20% för 2023. EONs aviserade avgiftshöjning ändrades 2023-02-27 till 13% med start mars 2023. Momsbeläggning av IMD redovisas i medlemmarnas avier varje kvartal.

Även parkeringsplatser med Laddstolpar kommer att momsbeläggas för den del avgiften som överstiger avgiften för parkeringsplatser utan Ladd stolpar.

Sedvanligt underhåll i trädgården kommer att utföras.

HSB Malmö är ansluten till den digitala brevlådan Kivra. Det innebär att du som har Kivra slipper pappersavierna och kommer automatiskt att få dina avgiftsavier digitalt i Kivra. Du behöver alltså inte göra ett aktivt val för att detta ska hända.

Detta gäller för avisering via Kivra:

- Du får ett e-postmeddelande från Kivra när du får avierna från HSB i Kivra. Därför är det viktigt att du loggar in i Kivra och kontrollerar att dina kontaktuppgifter stämmer. Du loggar in enkelt med Mobilt BankID.
- Vill du inte längre få avierna digitalt, ställer du enkelt om till post för HSB Malmö i Kivra.
- Du som har e-faktura som betalningsalternativ kommer inte att få dina avier i Kivra.
- Du som har autogiro som betalningsalternativ kommer att få din specifikation i Kivra, men pengarna dras automatiskt som tidigare.

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 942	3 949	3 860	3 863	3 793
Rörelsens kostnader	-3 672	-3 521	-5 012	-3 222	-5 720
Finansiella poster, netto	-669,0	-546,0	-565,0	-777,0	-799,0
Årets resultat	-398	-116	-1 717	-135	-2 727
Likvida medel & fin placeringar	2 489	2 185	1 580	2 423	1 723
Skulder till kreditinstitut	51 194	51 669	52 169	52 669	53 169
Fond för yttre underhåll	895	394	0	500	0
Balansomslutning	152 816	153 471	154 101	156 196	156 795
Fastigheternas taxeringsvärde	163 000	135 000	135 000	135 000	119 000
Soliditet %	66	66	66	66	66
Räntekostnad kr/kvm	138	112	116	161	165
Låneskuld kr/kvm	10 417	10 514	10 615	10 717	10 819
Avgift kr/kvm	654	654	654	654	599

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	103 205 000	394 451	-2 555 706	-116 238	100 927 507
Avsättning år 2022 yttre fond		500 000	-500 000		0
Ianspråktagande år 2022		0	0		0
Disposition av föregående års resultat:			-116 238	116 238	0
Årets resultat				-398 307	-398 307
Belopp vid årets utgång	103 205 000	894 451	-3 171 944	-398 307	100 529 200

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 171 944
årets förlust	-398 307
	-3 570 251

behandlas så att i ny räkning överföres	-3 570 251
	-3 570 251

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 942 140	3 950 516
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 942 140	3 950 516
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 853 814	-1 813 884
Övriga externa kostnader	4	-452 563	-343 171
Personalkostnader	5	-82 819	-80 909
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 282 598	-1 282 598
Summa rörelsekostnader		-3 671 794	-3 520 562
Rörelseresultat		270 346	429 954
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 464	6 720
Räntekostnader och liknande resultatposter		-680 117	-552 912
Summa finansiella poster		-668 653	-546 192
Årets resultat		-398 307	-116 238

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	149 654 641	150 937 239
Inventarier, verktyg och installationer	7	4 800	4 800
Pågående byggnation	8	408 385	23 752
Summa materiella anläggningstillgångar		150 067 826	150 965 791
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		150 068 326	150 966 291
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		200	1 391
Övriga fordringar	10	708 084	684 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	339 148	318 716
Summa kortfristiga fordringar		1 047 432	1 004 916
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 700 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		1 700 000	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		2 747 432	2 504 916
SUMMA TILLGÅNGAR		152 815 758	153 471 207

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		103 205 000	103 205 000
Yttre fond		894 451	394 451
Summa bundet eget kapital		104 099 451	103 599 451
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 171 944	-2 555 706
Årets resultat		-398 307	-116 238
Summa fritt eget kapital		-3 570 251	-2 671 944
Summa eget kapital		100 529 200	100 927 507
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13, 14	50 693 664	37 268 664
Summa långfristiga skulder		50 693 664	37 268 664
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13, 14	500 000	14 400 000
Leverantörsskulder		268 973	148 546
Skatteskulder		157 834	153 064
Övriga skulder		14 542	434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	651 545	572 992
Summa kortfristiga skulder		1 592 894	15 275 036
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		152 815 758	153 471 207

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-398 307	-116 238
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 282 598	1 282 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		884 291	1 166 360
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-19 771	-24 463
Förändring av kortfristiga skulder		217 858	2 993 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 082 378	4 135 802
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-384 633	-23 752
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-384 633	-23 752
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		-475 000	-3 507 336
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-475 000	-3 507 336
Årets kassaflöde		222 745	604 714
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 184 809	1 580 095
Likvida medel vid årets slut		2 407 554	2 184 809

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Årlig avskrivning på byggnad uppgår till 0,87% och på tillkommande komponent (IMD) 10%.

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. 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 2022.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 212 376	3 212 376
Hysesintäkter garage och p-platser	105 561	111 600
Vatten	68 833	70 200
Uppvärmning	473 286	445 282
Bredbandsabonnemang och IP telefoni	0	61 321
Övriga intäcker ej moms	35 218	49 738
El moms	46 866	0
	3 942 140	3 950 517

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Löpande underhåll	320 220	313 120
Planerat underhåll	0	107 549
Fastighetsskötsel och lokalvård	244 584	216 771
Elavgifter för drivkraft och belysning	233 965	90 030
Uppvärmning, fjärrvärme	432 060	445 843
Vatten	118 099	113 139
Sophämtning	85 237	89 673
Fastighetsskatt	80 507	77 327
Övriga driftskostnader	339 140	360 432
	1 853 812	1 813 884

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Administrativ förvaltning	248 519	243 151
Revisionsarvoden - extern revisor	11 075	10 175
Övriga externa kostnader	192 969	89 845
	452 563	343 171

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	57 000	56 000
Revisorer	7 500	7 500
Övriga arvoden	7 500	7 500
Sociala kostnader	10 819	9 909
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	82 819	80 909

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	145 202 350	145 202 350
Ingående anskaffningsvärde värdehöjande åtgärder	193 000	193 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 395 350	145 395 350
Ingående avskrivningar	-12 729 761	-11 447 163
Årets avskrivningar	-1 282 598	-1 282 598
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 012 359	-12 729 761
Utgående redovisat värde byggnader	131 382 991	132 665 589
Taxeringsvärden byggnader	114 000 000	86 000 000
Taxeringsvärden mark	49 000 000	49 000 000
	163 000 000	135 000 000
Bokfört värde byggnader	131 382 991	132 665 589
Bokfört värde mark	18 271 650	18 271 650
	149 654 641	150 937 239

Not 7 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 800	4 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 800	4 800
Utgående redovisat värde	4 800	4 800

Utgörs av skulptur i trädgården.

Not 8 Pågående byggnation

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 752	0
Årets anskaffning	384 633	23 752
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	408 385	23 752
Utgående redovisat värde	408 385	23 752

Pågående byggnation avser dels installation av laddplatser för bilar till en beräknad kostnad av 250 000 kr och dels installation av individuell mätning och debitering för el till en beräknad kostnad av 180 000 kr. Båda installationerna beräknas vara klara under 2023.

Not 9 Andelar

	2022-12-31	2021-12-31
HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	530	0
Avräkningskonto HSB	707 554	684 809
	708 084	684 809

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	339 148	318 716
	339 148	318 716

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	60 269 000	60 269 000
	60 269 000	60 269 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

500 000kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 500 000 kr

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	-500 000	-14 400 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	-50 693 664	-37 268 664
	-51 193 664	-51 668 664

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek	1,49	2022-06-15	0	7 050 000
Stadshypotek	1,16	2022-04-30	0	7 050 000
Stadshypotek	0,81	2026-06-30	10 592 664	10 892 664
Nordea Hypotek	0,97	2024-11-20	26 676 000	26 676 000
Stadshypotek	2,61	2027-06-01	6 950 000	0
Stadshypotek	3,59	2027-06-01	6 975 000	0
			51 193 664	51 668 664

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	51 698	43 802
Övriga upplupna kostnader	215 900	205 212
Förutbetalda hyror och avgifter	383 946	323 977
Öresavrundningar	0	1
	651 544	572 992

HSB Brf Piggvaren på Limhamn
Org.nr 769612-2402

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelse och revisorer

Limhamn 2023-04-26

Anders Carlquist
Ordförande

Allan Aulin
Ledamot

Ingrid Jensen
Ledamot

Bo Jenskog
Ledamot

Elisabeth Andell
Ledamot

Barbro Molin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-28

Sven-Åke Hedlund
Av föreningen vald revisor

Ingrid Frankman
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Afrodita Cristea
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557491562605

Dokument

Årsredovisning 2022 Piggvaren
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2023-04-25 17:31:45 CEST (+0200) av Lars
Svensson (LS)
Färdigställt 2023-04-28 11:15:29 CEST (+0200)

Initierare

Lars Svensson (LS)
HSB Malmö
lars.svensson@hsb.se

Signerande parter

Barbro Molin (BM)
234bmm@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BARBRO MOLIN"
Signerade 2023-04-25 20:50:56 CEST (+0200)

Allan Aulin (AA)
allan.aulin@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Allan Aulin"
Signerade 2023-04-25 17:40:05 CEST (+0200)

Ingrid Jensen (IJ)
ingrid.jensen@aryzta.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ingrid Maria Dolores Jensen"
Signerade 2023-04-25 17:42:25 CEST (+0200)

Elisabeth Andell (EA)
elisandeelisande@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELISABETH ANDELL"
Signerade 2023-04-26 10:14:36 CEST (+0200)

Bo Jenskog (BJ)
bo.jenskog@gmail.com

Anders Carlquist (AC1)
anders.carlquist54@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557491562605



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO JENSKOG"
Signerade 2023-04-25 19:54:27 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS CARLQUIST"
Signerade 2023-04-26 14:28:51 CEST (+0200)

Ingrid Frankman (IF)
ingrid.frankman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ingrid Margareta Frankman"
Signerade 2023-04-27 14:22:13 CEST (+0200)

Sven-Åke Hedlund (SH)
Personnummer 400814-4315
sven.hedlund@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven-Åke Hedlund"
Signerade 2023-04-26 19:32:19 CEST (+0200)

Afrodita Cristea (AC2)
Personnummer 690709-8864
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2023-04-28 11:15:29 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte



Verifikat

Transaktion 09222115557491562605

integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

