



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Piggvaren på Limhamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen 15 maj 2024 kl. 18.00.

Lokal: Föreningslokalen
Välkomna!
Styrelsen

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd och närvarolista
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvode och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB Malmö
24. Föreningsstämmans avslutande
 - Fråge- och diskussionsstund



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn med säte i Malmö org.nr. 769612-2402 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Piggvaren 12	2005-03-10	2007

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 ²
53	p-platser	0
53	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 914
Totalt 106 objekt		4 914

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 2 rok, 33 st 3 rok, 5 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Carlquist	Ordförande	2014-06-11	
Allan Aulin	Ledamot	2012-05-15	
Barbro Molin	Ledamot	2016-06-20	2023-11-01
Bo Jenskog	Ledamot	2020-06-23	
Elisabeth Andell	Ledamot	2022-05-21	
Ingrid Jensen	Ledamot	2019-05-31	
Nathalie Poirier	Ledamot	2023-11-01	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elisabeth Andell och Bo Jenskog.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Allan Aulin, Anders Carlquist, Bo Jenskog och Ingrid Jensen.

Revisorer har varit: Bertil Benander och Ingrid Frankman valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Mona Birgitta Miraglia (sammankallande), Ulla Archer samt Ingegerd Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Under verksamhetsåret har Barbro Molin avgått som föreningens HSB-ledamot. Ny HSB-ledamot är Nathalie Poirier.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10% 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 2023-12-13.

Byte till LED belysning i föreningslokalen i början av året.

Bytt till ett nytt passersystem. Tecknat jouravtal med Sydantenn avseende passersystemet (APTUS).

Installerat nya digitala infoskärmar i foajéerna där bokning av gästlägenhet, tvättstuga och föreningslokalen kan göras.

Detta kan även göras digitalt hemifrån i AptusPortalen.

Föreningsstämman i maj beslöt att anta enhälligt det första beslutet om nya stadgar för bostadsrättsföreningen.

Rensning av brunnar på taket på grund av vattensamling.

Montering av plåtar i markplan framför foajéerna för att skydda entréer mot inträngande vatten.

Golvbrunnen i undercentralen har försetts med backventil för att förhindra att vatten tränger in.

Monterat rostfri brytplåtsskydd på cykelförrådsdörrarna.

Varmvattencirkulationspumpen (VVC pumpen) gick sönder och fick bytas.

Efter genomgång av budgeten 2024 togs beslut om en höjning av årsavgiften med 10% fr o m 2024-01-01.

Extrastämman i november beslöt att anta enhälligt det andra beslutet om nya stadgar för bostadsrättsföreningen.

Köpt in ett torkskåp, som ersätter det gamla torkskåpet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2007	HSB delar ut nycklar till lägenheterna 31 mars. Inflyttning.
2008	2008 - 2011. Efter problem med avloppsinstallationen, balkongläckage och fläktproblem har förhandlingar med HSB om ekonomisk ersättning förts. Överenskommelse har nåtts om förlängning av garantitiden med 5 år till 2017-03-31 och ekonomisk ersättning på 2 906 000 kr. Ersättningen utbetalas under 2012.
2012	Automatiska dörröppnare har installerats i samtliga entréer och till dörrarna i kretsloppsrummen.
2013	Underhållsplanen finns nu online på HSB Portalen. Nya mätare för värme och vatten installerades i början av november av Inergi AB, som också avläser mätarna en gång i kvartalet.
2014	Under hösten installerades nya fläktar enligt garantiavtal med HSB. Därefter gjordes också en obligatorisk ventilationskontroll. Godkänt OVK protokoll har lämnats till myndigheterna.
2015	Under våren gjordes en energideklaration av fastigheten. Piggvaren har hamnat i energiklass E. OVK av ventilationen i föreningslokalen gjordes under våren 2015. Den blev inte godkänd på grund av för hög ljudnivå.
2016	Ny fläkt installerades i föreningslokalen under våren 2016 inom ramen för garantireglerna.
2017	Förlängning av garantitiden med 5 år upphör 2017-03-31. Efter sista åtgärds mötet i mars återstår problemet med hängrännorna att lösa. Under hösten upptäcktes två läckor i sedumtaket över vinterträdgården och vinrummet. Ett nytt sedumtaket över vinterträdgården blev klart i december.
2018	Byte av alla sedumtak blev klart under våren. Den bristfälligt utförda hängrännan blev demonterad och ersattes med ny hängränna och stuprör. Balkongtakfronten kläs med nytt tätskikt.
2019	Under hösten fick vi besked från Schneider att Tac Vista systemet inte längre kommer att supportas. Schneider erbjöd ett nytt styrsystem. Styrning av fläktarna på taket ingår inte i detta system utan kommer att styras manuellt.
2020	Omläggning av taket. Efter semestern kunde takarbetet avslutas. Den 1:a december blev alla lägenheter anslutna till Telias bredband. Schneider har ersatt det gamla Tac Vista systemet.
2021	OVK besiktningen blev utförd av SIMAB och utfördes till stor del i lägenheterna. Styrelsen kallade till extrastämma 25 nov i föreningslokalen. Stämman beslutade enhälligt att införa minst sex laddplatser. Stämman beslutade också att införa gemensam el.
2022	Gemensamt el blev klart i mars. 2 laddplatser på parkeringen vid Polgatan och 4 platser på parkeringen vid Linnégatan klart i nov. Styrelsen beslutade anta Sydantenn som leverantör med Aptus system för porttelefon och passagesystem samt med Agera anslagstavla. Efter genomgång av budgeten 2023 togs beslut om en höjning av årsavgiften med 10% fr o m 2023-01-01.

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte av samtliga IMD mätare för vatten/värme. Filterbyte i samtliga lägenheter. Spolning av avlopp i alla lägenheterna. Byte av utebelysning till LED.
2025	OVK-Besiktning Föreningslokalen. Spolning avloppsledningar 8 lägenheter.
2027	OVK-besiktning lägenheter, rensning ventilationskanaler, rensning imkanaler, justering ventilation lägenheter. Kontroll av motoriserade ventiler i undercentralen. Spolning avloppsledningar 8 lägenheter under våren.
2028	OVK-Besiktning Föreningslokalen. Spolning av avlopp i alla lägenheterna.

Övrigt

Träningsrummet har fräschats upp.

Krisplan/Beredskapsplan har tagits fram av styrelsen.

Aktiviteter under året

Vinterträdgården har besökts och bokats flitigt. Allt från gemensamma eftermiddagsträffar, till musikkvällar. Vinrummet likaså med Dart träffar.

Biokvällar och sittgympan har varit väl besökta.

Föreläsning om storkar 30 mars.

Grillfest 15 juni.

Oktoberfest 19 oktober.

Föreläsning med Björn Ranelid 30 oktober.

Föreläsning om yttre konst i Malmö 21 november.

Julgranständning 3 december.

Julfest 15 december.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetpåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 337 965 kr då drifts- och räntekostnader ökat kraftigt.

För att möta de ökade drifts- och räntekostnader har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna inför 2024 med 10 %.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 76 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 76.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	246	180	259	-88	233
Skuldsättning, kr/kvm	10 315	10 417	10 514	10 615	10 717
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 315	10 417	10 514	10 615	10 717
Räntekänslighet, %	12	13	14	14	14
Energikostnad, kr/kvm	194	160	132	119	128
Årsavgifter, kr/kvm	896	774	771	776	756
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	96	99	96
Totala intäkter, kr/kvm	950	802	804	785	786
Nettoomsättning, tkr	4 532	3 907	3 901	3 812	3 813
Resultat efter finansiella poster, tkr	-965	-398	-116	-1 717	-135
Soliditet, %	66	66	66	66	66

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	73 666 000	0	0	73 666 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	29 539 000	0	0	29 539 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	894 451	0	-503 976	390 475
S:a bundet eget kapital, kr	104 099 451	0	-503 976	103 595 475
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 171 944	-398 307	503 976	-3 066 275
Årets resultat, kr	-398 307	398 307	-965 141	-965 141
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 570 251	0	-461 165	-4 031 416
S:a eget kapital, kr	100 529 200	0	-965 141	99 564 059

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 003 976 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	-3 570 251
Årets resultat, kr	-965 141
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 003 976
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 031 416

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 031 416

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 531 784	3 906 922
Övriga rörelseintäkter	3	139 370	35 218
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 671 154	3 942 140
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 009 420	-1 853 814
Övriga externa kostnader	5	-466 950	-452 563
Personalkostnader	6	-144 678	-82 819
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 265 012	-1 282 598
Summa rörelsekostnader		-4 886 060	-3 671 794
Rörelseresultat		-214 906	270 346
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 803	11 464
Räntekostnader och liknande resultatposter		-774 038	-680 117
Summa finansiella poster		-750 235	-668 653
Årets resultat		-965 141	-398 307

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	148 629 575	149 654 641
Inventarier, verktyg och installationer	8	4 800	4 800
Pågående byggnation	9	0	408 385
Summa materiella anläggningstillgångar		148 634 375	150 067 826
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		148 634 875	150 068 326
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	200
Övriga fordringar	11	831 430	708 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	505 336	339 148
Summa kortfristiga fordringar		1 336 766	1 047 432
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 400 000	1 700 000
Summa kortfristiga placeringar		1 400 000	1 700 000
Summa omsättningstillgångar		2 736 766	2 747 432
SUMMA TILLGÅNGAR		151 371 641	152 815 758

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		103 205 000	103 205 000
Yttre fond		390 475	894 451
Summa bundet eget kapital		103 595 475	104 099 451
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 066 275	-3 171 944
Årets resultat		-965 141	-398 307
Summa fritt eget kapital		-4 031 416	-3 570 251
Summa eget kapital		99 564 059	100 529 200
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	23 517 664	50 693 664
Summa långfristiga skulder		23 517 664	50 693 664
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	27 176 000	500 000
Leverantörsskulder		232 695	268 973
Skatteskulder		164 724	157 834
Övriga skulder		0	14 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	716 499	651 545
Summa kortfristiga skulder		28 289 918	1 592 894
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		151 371 641	152 815 758

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-965 141	-398 307
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 265 012	1 282 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		299 871	884 291
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-327 299	-19 771
Förändring av kortfristiga skulder		21 025	217 858
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-6 403	1 082 378
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		168 438	-384 633
Kassaflöde från investeringsverksamheten		168 438	-384 633
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		-500 000	-475 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-500 000	-475 000
Årets kassaflöde		-337 965	222 745
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 407 554	2 184 809
Likvida medel vid årets slut		2 069 589	2 407 554

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%. På tillkommande komponent IMD el 10% och laddboxar 6,67 % .

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 2023.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 533 376	3 212 376
Hysesintäkter garage och p-platser	109 000	105 561
Vatten	92 523	68 833
Uppvärmning	530 358	473 286
El moms	244 783	46 866
El garage och p-platser, moms	21 743	0
Öresavrundning	1	0
	4 531 784	3 906 922

I årsavgifter ingår avgifter för bredband, el, värme och vatten. Avgifter för el, värme och vatten redovisas separat i noten och debiteras enligt faktisk förbrukning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Gemensamhetslokal	1 875	2 250
Gästrum / Övernattningsrum	21 000	19 604
Överlåtelseavgift	3 939	6 040
Pantförskrivningsavgift	3 066	476
Övriga intäkter ej moms	22 006	6 848
Erhållna bidrag	87 484	0
	139 370	35 218

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	300 660	320 220
Planerat underhåll	1 003 976	0
Fastighetsskötsel och lokalvård	262 194	244 584
Elavgifter för drivkraft och belysning	310 665	233 965
Uppvärmning, fjärrvärme	500 738	432 060
Vatten	143 456	118 099
Sophämtning	84 265	85 237
Fastighetsskatt	83 217	80 507
Övriga driftskostnader	320 249	339 140
Öresavrundning	0	2
	3 009 420	1 853 814

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Administrativ förvaltning	260 837	248 519
Revisionsarvoden - extern revisor	12 925	11 075
Övriga externa kostnader	193 188	192 969
	466 950	452 563

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	98 000	57 000
Revisorer	12 500	7 500
Övriga arvoden	12 500	7 500
Sociala kostnader	21 678	10 819
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	144 678	82 819

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	145 395 350	145 202 350
Ingående anskaffningsvärde värdehöjande åtgärder	0	193 000
Anskaffning, IMD el	137 031	0
Anskaffning, laddboxar	102 915	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 635 296	145 395 350
Ingående avskrivningar	-14 012 359	-12 729 761
Årets avskrivningar	-1 265 012	-1 282 598
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 277 371	-14 012 359
Utgående redovisat värde byggnader	130 357 925	131 382 991
Taxeringsvärden byggnader	114 000 000	114 000 000
Taxeringsvärden mark	49 000 000	49 000 000
	163 000 000	163 000 000
Bokfört värde byggnader	130 357 925	131 382 991
Bokfört värde mark	18 271 650	18 271 650
	148 629 575	149 654 641

Not 8 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
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 9 Pågående byggnation

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	408 385	23 752
Årets anskaffning	0	384 633
Kostnadsfört	-15 437	0
Avslutad investering, laddboxar	-221 660	0
Avslutad investering, IMD el	-171 288	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	408 385
Utgående redovisat värde	0	408 385

Anskaffningskostnad för IMD el uppgår till 137 031 kr efter avdrag för moms 34 257 kr.

Anskaffningskostnad för laddboxar uppgår till 102 915 kr efter avdrag för moms 39 582 kr och bidrag från Naturvårdsverket 79 163 kr.

Omfört till byggnader är för IMD el 137 031 kr och för laddboxar 102 915 kr.

Not 10 Andelar

	2023-12-31	2022-12-31
HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	88 002	530
Avräkningskonto HSB	669 589	707 554
Momsredovisningskonto för moms	73 839	0
	831 430	708 084

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	505 336	339 148
	505 336	339 148

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	60 269 000	60 269 000
	60 269 000	60 269 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

27 176 000 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.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 500 000 kr.

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 48 193 664 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	27 176 000	500 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	23 517 664	50 693 664
	50 693 664	51 193 664

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp	Lånebelopp
			2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	0,81	2026-06-30	10 292 664	10 592 664
Nordea Hypotek	0,97	2024-11-20	26 676 000	26 676 000
Stadshypotek	2,61	2027-06-01	6 850 000	6 950 000
Stadshypotek	3,59	2027-06-01	6 875 000	6 975 000
			50 693 664	51 193 664

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	51 076	51 698
Övriga upplupna kostnader	275 354	215 900
Förutbetalda hyror och avgifter	390 069	383 946
	716 499	651 544

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Anders Carlquist
Ordförande

Allan Aulin

Ingrid Jensen

Bo Jenskog

Elisabeth Andell

Nathalie Poirier

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

Bertil Benander
Av föreningen vald revisor

Ingrid Frankman
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Thaha Osman
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Piggvaren på Limhamn, org.nr. 769612-2402

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Piggvaren på Limhamn 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Piggvaren på Limhamn 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 att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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.

Limhamn

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bertil Benander
Av föreningen vald revisor

Ingrid Frankman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS CARLQUIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 08:50:39



INGRID JENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:14:41



ALLAN AULIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 08:56:39



NATHALIE POIRIER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 11:02:04



ELISABETH ANDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 12:08:24



BO JENSKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:22:15



INGRID FRANKMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 16:34:59



BERTIL BENANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 17:06:08



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 09:36:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGRID FRANKMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 15:55:26



BERTIL BENANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 17:05:18



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 09:36:37



Rapport från valberedning till styrelsen Brf Piggvaren 2024

Valberedningen, bestående av Mona Miraglia, Ingegerd Nilsson och Ulla Archer, har haft sju möten under det gångna året varav ett med styrelsen för Piggvaren i mars 2024.

Valberedningen vill framföra sitt varma tack till styrelsen för det engagemang och det arbete den lagt ner på vår förening

Tack även till övriga förtroendevalda vars mandat gått ut.

Valberedningens förslag till ny styrelse, revisorer och valberedning vid årsmötet 2024

Styrelse:

Anders Carlqvist	kvarstår	1 år	2025
Allan Aulin	kvarstår	1 år	2025
Ingrid Jensen	kvarstår	1 år	2025
Bo Jenskog	omval	2 år	2026
Claes-Eric Claesson	nyval	2 år	2026

Revisorer:

Ingrid Frankman	kvarstår
Ulf Ahrenfalk	nyval

De väljs för ett år i taget, liksom valberedningen som består av följande ledamöter:

Mona Miraglia	kvarstår
Ingegerd Nilsson	kvarstår
Agneta Hansson	nyval

Förslag till styrelsens arvode	91 000 kr.
Förslag till revisorerens arvode	12 000 kr.
Förslag till arvode för ledamöter i valberedningen	12 000 kr.

Totalt avsätts 115 000 kr i arvoden, vilket motsvarar 2 prisbasbelopp som för år 2024 är 114 600 kr.

Mona Miraglia
Ordförande i valberedningen

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 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 behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.