



# ÅRSREDOVISNING 2022-2023

HSB brf Munkhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



## Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Munkhättan i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdag den 15:e februari 2024.

**Lokal: Gamla ICA-lokalen, Rödkullastigen 3, Malmö kl. 18:30**

---

---

## DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande 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 vinst eller förlust 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 antal 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
24. Första beslutet att anta nya stadgar
25. Inkomna motioner
26. Föreningsstämmans avslutande



## ÅRSREDOVISNING

### *HSB Brf Munkhättan i Malmö*

Org nr 746000-6039

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2022-09-01 – 2023-08-31**

föreningens 63:e verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### *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 1959 på fastigheten Kärven 1, Strået 1 och Strået 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Solvändegatan 1-3, Munkhättegratan 22 och Rödkullastigen 1-3 i Malmö.

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 lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	23	21,5-38
2	148	54,5-58
3	112	69,5-80
4	30	78-86
Lokaler.	8	894
Garage	90	
Parkeringsplatser	152	

Total lägenhetsyta 19 644 kvm.

Total lokalyta 894 kvm.

Lägenheternas medel yta 63 kvm.

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

- Rörstamsbyte för kallt och varmt tappvatten 2014.
- Total fasad och takrenovering 2015.
- Samtliga hissar i föreningen byttes 2016.
- Gruppavtal med Comhem angående internet och kabel-tv tecknades 2017.
- Elektroniskt låssystem och digital tvättbokning infördes i samtliga fastigheter 2017.
- Gemensam el installerades 2018-2019.
- Samtliga tvättstugor renoverades 2019.
- Byte av 2 el centraler.
- Byte av källardörrar 2019.
- Oljat/ytbehandlat samtliga trädörrar och partier samt vissa andra ytor. Det har även gjorts nödvändiga delreparationer.
- Foliering av fönster till "ICA-lokalen".
- Rensning, gallring och beskärning av trädgårdar och grönytor.
- Byte av värmepåväxlare på Rödkullastigen 3.
- Byte av värmepåväxlare på Rödkullastigen 1 och Munkhättegränd 22.
- OVK avklarad på kvarvarande lägenheter.
- Ytterligare två el centraler utbytta.
- Kameror uppsatta vid grovsoporna vid Solvändegatan 3.
- Utförd radonmätning med godkänt resultat, har skickats in till Miljöförvaltningen.
- Ellas catering har avslutat sin verksamhet hos oss.
- Inoljning och ytbehandling av vissa ytor och bänkar.
- Borttagning av plattor på Rödkullastigen 1.
- Justering av plattor och nytt cykelställ på Rödkullastigen 3 har genomförts.
- Föreningen har löst ut tre lån på sammanlagt 5,5 miljoner kr med egna medel.
- Anbud angående storstädning av tvättstugor 2 gånger per år antogs.
- Balkongrenoveringar har utförts av Sjölands Bygg på Rödkullastigen 1 och 3 samt gavlar på Munkhättegränd 22C, Rödkullastigen 2A och Solvändegatan 1A.
- Plattgångar har tagits bort och gräs har såtts på Rödkullastigen 1 och 3.
- Trädfällning och plantering av nya träd samt plattsättning och nytt cykelställ på Rödkullastigen 3b har genomförts.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16/2 2023 och närvarade var 43 röstberättigade medlemmar, varav 12 genom fullmakt.

#### **Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen**

Ordförande:	Delawar Sarwary
Sekreterare:	Samir Dulic
Ledamot:	Tord Svensson
Ledamot:	Kiril Adziski
Utsedd av HSB:	Agneta Boman
Suppleant:	Cuong Hoang
Suppleant:	Edin Delic

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Tord Svensson och Delawar Sarwary.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Föreningens firmatecknare, två i förening har varit Delawar Sarwary, Kiril Adziski, Tord Svensson samt Samir Dulic.

Revisorer har varit Maivi Jirhamn och Hansi Tempel samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Mustafa Barov och Enes Fisic.

Förvaltartjänsten köps in på entreprenad från HSB Malmö.

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Repipe har valts som entreprenör för relining av avloppsrören och arbete är avklarad.
- Relining av dagvattensystemet är klar.
- Uppgradering av bredband och tv infrastruktur har fullföljts samt nytt avtal med Tele2 har slutits.
- Tak över sopsorteringen på Solvändegatan 3, bygglov har utfärdats och arbete är avklarad.
- Byte av nedre del av stuprör som går i marken från samtliga hus.
- Bygglov har ansökts och beviljats för utbyggnad av lägenheter i gamla ICA samt Ellas Catering lokaler.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes av styrelse i augusti 2023.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Reparation av asfalt vid parkeringen mellan Rödkullastigen 1 och 3.
- Asfaltering av garagetaket.
- Byte av värmeledningarna (rör till elementen).
- Förbättringar av utemiljön pågår.
- Byte av grindar.
- Planering för utbyggnad av solceller.
- Planering för utbyggnad av laddplatser för elbilar.
- Planering av uppsättning av parkeringsbommar på Solvändegatan 1.
- Planering inför underhållsarbete av trapphus.

Planerade kommande underhållsåtgärderna ska finansieras med egna medel och lån.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 861kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har valt att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Detta kan innebära flera års framtida redovisningsmässiga underskott i föreningen utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

Styrelsen beslöt vid senaste budgetmötet att höja avgifterna fr o m 1/1-2024 med 5%.

### **Medlemsinformation**

Under året har 35 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 374 medlemmar (371 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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Nettoomsättning	19 452	17 865	17 572	17 465	17 599
Rörelsens kostnader	-15 384	-14 642	13 584	13 180	13 641
Finansiella poster, netto	-917	-717	-658	-702	-698
Årets resultat	3 151	2 506	3 330	3 582	3 259
Likvida medel & fin placeringar	1 888	6 376	18 147	6 308	9 847
Skulder till kreditinstitut	64 431	66 275	58 988	45 088	51 760
Fond för yttre underhåll	10 593	9 598	8 492	7 251	8 821
Balansomslutning	98 889	96 631	87 564	69 983	72 306
Fastigheternas taxeringsvärde	204 846	204 846	201 587	201 587	201 587
Soliditet (%)	31	28	28	30	24
Räntekostnad kr/kvm	46	36	34	36	36
Låneskuld kr/kvm	3 137	3 227	3 003	2 195	2 520
Avgift kr/kvm	861	827	822	822	816



### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 092 035	9 597 923	13 824 362	2 505 954	27 020 274
Ianspråktagande 2022/23 av yttre fond		-387 237	387 237		0
Avsättning år 2022/23 yttre fond		1 382 000	-1 382 000		0
Disposition av föregående års resultat:			2 505 954	-2 505 954	0
Årets resultat				3 151 073	3 151 073
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 092 035</b>	<b>10 592 686</b>	<b>15 335 553</b>	<b>3 151 073</b>	<b>30 171 347</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	15 335 552
årets vinst	3 151 073
	<b>18 486 625</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	18 486 625
	<b>18 486 625</b>

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



## Resultaträkning

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	18 612 332	17 711 601
Övriga intäkter	3	840 134	153 192
		<b>19 452 466</b>	<b>17 864 793</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-957 259	-1 441 955
Planerat underhåll	5	-387 237	-304 848
Fastighetsavgift/skatt		-550 902	-522 795
Driftskostnader	6	-9 567 047	-8 676 101
Övriga kostnader	7	-871 059	-689 834
Personalkostnader	8, 9	-908 635	-1 002 231
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 141 951	-2 003 786
		<b>-15 384 090</b>	<b>-14 641 550</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 068 376</b>	<b>3 223 243</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 725	27 157
Räntekostnader och liknande resultatposter		-948 028	-744 446
		<b>-917 303</b>	<b>-717 289</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 151 072</b>	<b>2 505 954</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	94 735 252	62 949 878
Inventarier	11	839 354	1 010 581
Pågående nyanläggningar	12	220 648	25 712 927
		<b>95 795 254</b>	<b>89 673 386</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Egna Brf, långvarigt bruk	13	63 790	63 790
Andelar	14	1 500	1 500
		<b>65 290</b>	<b>65 290</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>95 860 544</b>	<b>89 738 676</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 588	13 612
Avgifts- och hyresfordringar		0	118 094
Avräkningskonto HSB Malmö		1 887 552	3 375 898
Övriga fordringar	15	765 987	33 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	373 765	351 106
		<b>3 028 892</b>	<b>3 892 346</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	17	0	3 000 000
		<b>0</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 028 892</b>	<b>6 892 346</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>98 889 436</b>	<b>96 631 022</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		1 092 035	1 092 035
Fond för yttre underhåll		10 592 686	9 597 923
		<b>11 684 721</b>	<b>10 689 958</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		15 335 552	13 824 362
Årets resultat		3 151 073	2 505 954
		<b>18 486 625</b>	<b>16 330 316</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>30 171 346</b>	<b>27 020 274</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	44 693 750	54 250 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 693 750</b>	<b>54 250 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	19 737 500	12 025 000
Leverantörsskulder		705 614	500 015
Aktuella skatteskulder		49 375	38 303
Övriga skulder	21	719 509	734 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2 812 342	2 062 704
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 024 340</b>	<b>15 360 748</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>98 889 436</b>	<b>96 631 022</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 151 072	2 505 954
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 141 951	2 003 786
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>5 293 023</b>	<b>4 509 740</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	11 793	-13 612
Förändring av kortfristiga fordringar	-636 858	-101 021
Förändring av leverantörsskulder	205 599	118 807
Förändring av kortfristiga skulder	4 627 317	-845 197
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>9 500 874</b>	<b>3 668 717</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-7 757 969	-22 727 703
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-7 757 969</b>	<b>-22 727 703</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring lån	-6 231 250	7 287 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-6 231 250</b>	<b>7 287 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-4 488 345</b>	<b>-11 771 486</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	6 375 898	18 147 384
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 887 553</b>	<b>6 375 898</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

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

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### 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 2022/2023.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 56 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,63 %.

#### Inventarier

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

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

#### Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
Årsavgifter bostäder	16 893 128	16 345 532
Årsavgifter lokaler	259 516	251 124
Hysesintäkter	633 472	515 345
El IMD (Individuell Mätning Debitering)	826 216	599 600
	<b>18 612 332</b>	<b>17 711 601</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
Övriga intäkter	111 007	153 192
Elstöd	729 127	0
	<b>840 134</b>	<b>153 192</b>

## Not 4 Reparationer

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	142 365	379 922
Reparationer, bostäder	24 523	26 086
Reparationer av gemensamma utrymmen	73 856	117 401
Löpande underhåll tvättutrustning	72 386	106 515
Reparationer av installationer	32 728	5 061
Löpande underhåll Va/sanitet	33 830	136 458
Reparationer, Värme	74 308	22 845
Reparationer, Ventilation	94 918	28 802
Reparationer el/tele	5 125	231 540
Reparationer av byggnader utvändigt	0	32 661
Reparation av markytor	52 947	71 450
Reparationer, TV/antennutrustning	45 630	118 471
Reparationer hissar	74 030	26 562
Reparation av p-platser	0	6 934
Reparation försäkringsärende	228 805	118 489
Reparation av garage	1 808	12 758
	<b>957 259</b>	<b>1 441 955</b>



### Not 5 Planerat underhåll

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
Planerat UH av gemensamma utrymmen	75 462	300 348
Planerat UH VA/sanitet	0	4 500
Planerat UH el/tele	311 775	0
	<b>387 237</b>	<b>304 848</b>

### Not 6 Driftskostnader

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 018 749	1 957 657
El	1 617 494	1 439 846
Uppvärmning	2 758 487	2 497 718
Vatten	1 067 180	974 084
Sophämtning	400 946	387 763
Kabel-TV	353 385	540 144
Fastighetsförsäkringar	270 974	263 897
Bevakningskostnader	216 246	157 954
Brandskydd	184 408	108 872
Serviceavtal	198 264	204 903
Övriga driftskostnader	480 916	143 263
Öresjustering	-2	0
	<b>9 567 047</b>	<b>8 676 101</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
Förvaltningsarvoden	371 196	313 835
Revisionsarvoden	26 125	25 250
Medlemsavgift HSB Malmö	132 800	132 800
Avgifter för juridiska åtgärder	214 519	58 190
Övriga kostnader	126 420	159 758
Öresjustering	-1	1
	<b>871 059</b>	<b>689 834</b>

### Not 8 Medelantalet anställda

	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>
Medelantalet anställda	1	1

## Not 9 Anställda och personalkostnader

	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	200 890	177 496
Revisionsarvode	-15 428	14 200
Övriga arvode	36 038	3 452
Löner anställda	389 598	443 211
Uttagsskatt	78 825	159 135
	<b>689 923</b>	<b>797 494</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	211 954	200 810
Sjuk- och hälsovård, utbildning	6 758	3 926
	<b>218 712</b>	<b>204 736</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>908 635</b>	<b>1 002 230</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	95 295 428	95 295 428
Överfört från pågående (relining och miljöhus)	33 756 095	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>129 051 523</b>	<b>95 295 428</b>
Ingående avskrivningar	-33 037 470	-31 204 911
Årets avskrivningar	-1 970 724	-1 832 559
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-35 008 194</b>	<b>-33 037 470</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>94 043 329</b>	<b>62 257 958</b>
Taxeringsvärden byggnader	149 817 000	149 817 000
Taxeringsvärden mark	55 029 000	55 029 000
	<b>204 846 000</b>	<b>204 846 000</b>
Bokfört värde byggnader	94 043 329	62 257 958
Bokfört värde mark	691 921	691 921
	<b>94 735 250</b>	<b>62 949 879</b>

### Not 11 Inventarier

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 712 270	1 712 270
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 712 270</b>	<b>1 712 270</b>
Ingående avskrivningar	-701 689	-530 462
Årets avskrivningar	-171 227	-171 227
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-872 916</b>	<b>-701 689</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>839 354</b>	<b>1 010 581</b>

### Not 12 Pågående nyanläggningar

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	25 712 927	2 985 224
Inköp	8 263 816	22 727 703
Överfört till Byggnader	-33 756 095	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>220 648</b>	<b>25 712 927</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>220 648</b>	<b>25 712 927</b>

Pågående byggnation avser ombyggnad av lokal till lägenhet vilket är ett projekt som är i utredningsstadiet.

### Not 13 Egna Brf, långvarigt bruk

Avser lägenhet 111.

### Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 000	1 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>

### Not 15 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	765 987	33 636
	<b>765 987</b>	<b>33 636</b>

### Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 693	4 449
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	371 072	346 657
	<b>373 765</b>	<b>351 106</b>

### Not 17 Kortfristiga placeringar

	2023-08-31	2022-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	0	3 000 000
	<b>0</b>	<b>3 000 000</b>

### Not 18 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	106 534 000	106 534 000
	<b>106 534 000</b>	<b>106 534 000</b>

### Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
SBAB	3,50	2026-11-12	6 762 500	6 806 250
SEB Bolån	1,10	2025-12-28	8 300 000	8 400 000
Stadshypotek	1,24	2023-09-01	4 387 500	4 487 500
Stadshypotek	4,02	2030-09-30	3 418 750	3 518 750
Swedbank Hypotek	1,47	2029-06-20	1 200 000	1 400 000
Swedbank Hypotek	1,17	2028-02-25	7 862 500	8 062 500
SEB Bolån	1,90	2027-01-28	8 100 000	8 300 000
Swedbank Hypotek	0,47	2024-08-23	14 000 000	14 500 000
Swedbank Hypotek	1,24	2025-02-25	10 400 000	10 800 000
			<b>64 431 250</b>	<b>66 275 000</b>

Lånet i Stadshypotek med förfalldatum 2023-09-01 är förlängt hos Stadshypotek med 3 år till räntan 4,43% Nytt förfalldatum är 2026-09-01.

### Not 20 Skulder till kreditinstitut

19 737 500 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 1 843 750 kr  
Beräknad skuld om 5 år 55 181 250 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	19 737 500	12 025 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	44 693 750	54 250 000
	<b>64 431 250</b>	<b>66 275 000</b>

### Not 21 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Personalens källskatt	8 526	8 714
Lagstadgade sociala avgifter	11 322	11 307
Uttagsskatt	78 826	83 553
Medlemmars reparationsfond/inre fond	620 835	631 152
	<b>719 509</b>	<b>734 726</b>

### Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	71 483	65 070
Övriga upplupna kostnader	681 196	210 731
Förutbetalda hyror och avgifter	1 655 025	1 494 192
Beräknat arvode för revision	26 000	25 500
Upplupen kostnad el	137 281	165 773
Upplupen kostnad värme	119 853	101 440
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	121 506	0
Öresjustering	-2	-2
	<b>2 812 342</b>	<b>2 062 704</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningen är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö 2023-11-21

Delawar Sarwary  
Ordförande

Agneta Boman

Kiril Adziski

Tord Svensson

Samir Dulic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-11-27

Valon Gashi  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maivi Jirhamn  
Av föreningen utsedd revisor

Hansi Tempel  
Av föreningen utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Munkhättan i Malmö, org.nr. 746000-6039

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Munkhättan i Malmö för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 augusti 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 revisions sed i Sverige. Revisorerans 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 revisorerans 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 Munkhättan i Malmö för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av 2023-11-27

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maivi Jirhamn  
Av föreningen vald revisor

Hansi Tempel  
Av föreningen vald revisor





# 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.