



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Sofieholm i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening HSB Bostadsrättsförening Sofieholm i Malmö

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 8 juni 2023, kl. 19.00.

Lokal: Quality Hotell, Hyllie, Hyllie Stationstorg 29 Malmö

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid stämman
6. Fastställande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst 2 rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden 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 revisorer och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av Fritidskommitté
24. Val av Kanal 10
25. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
26. Motioner
27. Föreningsstämmans avslutande



Org Nr746001-0734

HSB Brf Sofieholm i Malmö

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Sofieholm i Malmö

Org nr 746001-0734

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

föreningens 51: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 1972 - 1973 som föreningen innehar med tomträtt. Föreningen har sitt säte i Malmö Fastigheternas adress är, enligt nedan:

Balettmästaren 1 Butikscentrum, Orkestergatan 1

Hyllie 165:70 Regissörgatan

Skådespelaren 1 Dansörgatan

Skådespelaren 2 Aktrisgatan

vilka innehåller 573 st lägenheter, 9 st lokaler

Inom föreningen finns 11 st bostadshus med tillsammans 31 trapphus med adresserna

Regissörgatan 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 och 17

Dansörgatan 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 5, 7 och 9

Aktrisgatan 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 5, 7, och 9

Antal garageplatser som hyrs ut uppgår till 356 st, radgarage 20 st och p-platser som hyrs ut uppgår till 154 st.

Föreningens byggnader färdigställdes år 1972 – 1973.

Total lägenhetsyta 40.539 kvm samt total lokalyta 1.996 kvm.

Medellägenhetsyta 70,7 kvm.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).



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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Föreningens 573 st bostäder fördelar sig enligt följande:	18 st	1 r o k
	213 st	2 r o k
	306 st	3 r o k
	36 st	4 r o k
	573 st	

Föreningens byggnader färdigställdes år 1972 - 1973

Total lägenhetsyta 40.539 kvm samt total lokalyta 1.996 kvm.

Medellägenhetsyta 70,7 kvm.

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

Omläggning av tak på låghusen Klart i november 2012. Gemensam upphandling har skett med Brf Lindeborg.

Garageventilation har bytts ut i samtliga garage. Klart december 2012.
Gemensam upphandling har skett med Brf Henriksdal.

Byte av värmepumpar och styr- och reglerutrustning. Klart december 2012.
Gemensam upphandling med Brf Henriksdal och Brf Lindeborg.

Infarterna vid gatorna har fått nya planteringar och uppsättning av smidesställningar för klättrväxter har gjorts. Klart april 2013.

Tilläggsisolering har gjorts på vindarna. Klart maj 2013.

Byte av belysning till ledbelysning har gjorts i källargångar, tändning sker med automatik när man passerar. Likaså har belysning bytts i höghus också det till ledbelysning. Belysningen står på med 10 % när ingen befinner sig i trappan. Klart augusti 2013.

Uppsättning av passersystem på samtliga källardörrar från trapphus.
Arbetet klart november 2013.

Utbyte till ledbelysning i garagen. Arbetet klart våren 2014.
Nya rabatter har utförts vid garageinfarterna Aktrisgatan, Dansörgatan och Regissörgatan.
Klart våren 2014.



Uplight- och downlightbelysning har installerats i smidesskydden på Aktrisgatan, Dansörgatan och Regissörgatan. Klart våren 2014.

Pumpgröpar i garagen har renoverats. Klart våren 2014.

Utrymningslarm har installerats i källare, detta enligt Räddningstjänst Syd regler när man har tvättstugor i källare. Klart hösten 2014.

Kameraövervakning har installerats i miljöhusen. Klart våren 2014.

Byte har skett av gavelbelysning vid källarnedgångar och nya uplights har satts upp på höghusgavlar mot gatorna. Klart november 2014.

Nya lock till inspektionsluckor och uppstigningsluckor, intäckning av uppstigningsluckor på höghustak. Klart årsskiftet 2014 – 2015.

Renovering av garagen. Åtgärderna avsåg tätning av läckage bjälklag, lagning av väggar, lagning av pelare, utbyte av rostskadade stuprör och utbyte av rostskadade sandfång. Klart våren 2015.

Arbete har utförts på lekplatserna. Bakbar sand har bytts i sandlådorna, lekredskap har tvättats och en del kompletteringar har gjorts. Klart våren 2015.

Rensning av ventilationssystem. Klart hösten 2015.

Spolning spillvattenledningar. Klart hösten 2015.

Byte av frånluftsfläktar på låghus. Klart hösten – vintern 2015 – 2016.

Gemensam el klart december 2017.

Tvättning av plattor har gjorts våren 2017 tyvärr kommer det nya beläggningar på dessa.

Förstärkning belysning infarter garage. Klart juli 2017

Hjärtstartare har installerats i källarna klart maj 2017.

Förstärkning av mobiltäckning för nödnummer 112 i garage 2018.

Takplåtar på höghus i norrläge har tvättats våren 2018.

Energideklaration har utförts våren 2018.

Nyplanteringar har skett på Dansörgatan och Aktrisgatan vid uteplatser på gårdens mitt. Klart juni 2018.

Ny hiss har installerats på Aktrisgatan 20 klart oktober 2018.



Brandsläckare har installerats i källare och garage. Klart hösten 2018.

Solcellspaneler installerade på tak låghus Regissörgatan 13 – 15 - 17, Dansörgatan 5 – 7 – 9 och Aktrisgatan 5 – 7 – 9, Klart december 2018.

Nyplanteringar har gjorts vid garageinfarterna klart november 2019.

Röjningsarbete i planteringar har gjorts på baksidan Aktrisgatan 6-8 klart hösten 2020.

17 hissar har bytts ut under 2020.

Enligt underhållsplanen skulle 3 st hissar bytas per år i 5 år men styrelsen har valt att byta samtliga hissar under 2020 eftersom det var ont om reservdelar till hissarna som nästan var

50 år. Upphandlingen har skett gemensamt med Brf Henriksdal.

I trappor låghus har belysningen bytts ut till likvärdig höghus under 2021.

Diverse asfaltskador har åtgärdats på respektive gård 2021.

Algtvätt av plattytor har skett våren 2022.

Storstädning av garage, trappor och allmänna utrymme har skett våren 2022.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den måndagen den 13 juni 2022 kl. 19.00 på

Quality Hotell View i Hyllie, Malmö.

66 röstberättigade medlemmar varav 2 fullmakter befanns vara närvarande.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls måndagen den 26 september 2022 kl. 19.00 på

Quality Hotell View i Hyllie Malmö.

43 röstberättigade medlemmar varav 2 fullmakter befanns vara närvarande.

Följande frågor behandlades:

Motion grindar Regissörgatan

Motion hyra garageplats

Uppförande av markskåp för inkommande el, ny elservice och mätare samt utgång till billaddare och teknislösning

Utbyggnad av parkeringsplats på Dansörgatan vid uppförande av billaddare



Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Monica Nilsson
Vice ordförande	Birgitta Weber tom 15 juni 2022
Vice ordförande	Mette Allegra from 15 juni 2022
Sekreterare	Cerne Jönsson
Studieorganisatör	Vakant from 29 juni 2021
Ledamot	Birgitta Weber from 15 juni 2022
Ledamot	Mette Allegra tom 15 juni 2022
Utsedd av HSB	Per Höglund
Suppleant	Marcus Lettby from 13 juni 2022
Suppleant	Per Osberg
Suppleant	Bengt Andersson
Suppleant	Sara Lorenz tom 13 juni 2022

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mette Allegra och Birgitta Weber samt suppleanterna Per Osberg och Bengt Andersson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Cerne Jönsson, Monica Nilsson, Birgitta Weber och Mette Allegra.

Revisorer

Jan Persson och Göran Brandt samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Sven Ekström och Anders Svensson. Ordförande för valberedningen Sven Ekström.

Kanal 10

Robert Nilsson har skött aktuell löpande information.

Fritidskommitté

Per Osberg, Patricia Hastman och Elisabeth Alfreds tom 13 juni 2022.
Nyval Mathab Athari.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Cerne Jönsson, Mette Allegra och Monica Nilsson.
Suppleanter Per Osberg, Marcus Lettby och Birgitta Weber.

Pressansvarig

From 2 september har Monica Nilsson utsetts som pressansvarig.



Förvaltning

I den gemensamma förvaltningen är Simon Åkesson teknisk chef med personalansvar. Marie Caapsgård ansvarar för den administrativa förvaltningen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Tvättutrustning byts ut löpande.

Spolplattorna för fordonstvätt i garagen måste byggas om för att klara Miljöförvaltningens krav på reningsteknik detta kommer att ske i samband med reling under 2023.

Reлинг av bottenstamledningar har påbörjats under 2022 med start i Butikscentrum och det har även skett på Regissörgatan. Därefter kommer man att övergå till Brf Henriksdal för relining av deras fastigheter därefter kommer Dansörgatan och Aktrisgatans fastigheter att relinas.

Byte av avloppsrör från 2-rumslägenheter över entréer i höghus sker i samband med relining.

Ombyggnad och utbyte av ventilationsaggregat i butikscentrum sker 2023.

Installation av elladdstolpar samt utbyggnad av elservice på Dansörgatan sker under 2023.

Utbyggnad av parkeringsplats på Dansörgatan sker under 2023.

Renovering, nyinstallationer av solceller på tak kommer att april 2023 pga stormskadan som inträffade i mars 2022. Detta är en försäkringsskada men vi kommer även att göra förstärkningar så detta inte ska kunna hända igen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning

Utfördes av styrelsen den 8 september 2021. Närvarande från styrelsen Cerne Jönsson, Monica Nilsson, Birgitta Weber, Per Osberg, Bengt Andersson samt revisor Jan Persson.

Från förvaltningen Simon Åkesson och Marie Caapsgård.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Besiktning av uteplatser utfördes 27 juni 2022.

Besiktning av lekredskap utfördes under 30 maj 2022 av Mark o Miljö Projekt.

Brandskyddsbesiktning

Utfördes av representant från HSB 22 mars 2022 och 18 oktober 2022.



Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 680 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2022-04-01.

Höjning av årsavgifterna kommer även att ske 2023-04-01 då med 5%.

Tyvärr så har hela värdsmarknadsläget förändrats, något vi inte kunnat förutspå så föreningen kommer att drabbas med ökade kostnader. Föreningen har 1 lån på drygt 25 miljoner som löper ut 28 april där vi idag har en ränta på 0,9%, beräknad ny ränta ca 5%.

EON annonserade av en höjning på 20%, vilket har justerats till 13%. Styrelsen har lämnat in ansökan om medling till energimyndigheten.

Föreningen har under många år samlat på sig kapital för framtida underhåll men dessa kommer inte att räcka till utan vi kommer att få ta upp ytterligare lån.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 58 529 730 kr. Under året har föreningen amortera 763 100 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 76 år.

Aktiviteter

Ullared 4 april 2022.

Tysklandsresa till Heiligehafen 14 maj 2022.

Malmö runt 18 maj 2022.

Vår på gård 5 juni 2022. Familjedag med musik, hoppborg, ansiktsmålning, såpbubbelmaskin korvgrillning och glass.

Familjedag med musik, glass, hoppborg, ansiktsmålning och bubbelmaskin 28 augusti 2022.

Resa till Bjärehalvön 24 september 2022.

Halloweenaktivitet 30 oktober 2022.

Tysklandsresa till Burg 10 december 2022

Jul på gården familjedag med musik, glögg, varm choklad , pepparkakor, snömaskin och värmande eld 18 december 2021.

Väsentliga avtal

Tomträttsavgäld

Tomträttsavtalet gäller from 1/1-17 tom 31/12-26.



Bredband

Avtal har tecknats med Bahnhof from 1 januari 2021.

Upphandling har gjorts gemensamt med brf Henriksdal och brf Lindeborg.

Kabel – TV

Avtal har tecknats med Sydantenn from 1 januari 2021.

Upphandling har gjorts gemensamt med brf Henriksdal och brf Lindeborg.

Medlemsinformation

Under året har 57 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 710 medlemmar.

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.

Ekonomisk ställning och resultat

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

Ekonomisk förening

Föreningen ingår även i Lindeborg ekonomisk förening i Malmö tillsammans med Brf Henriksdal och Brf Lindeborg med gemensam förvaltning och fastighetskontor där personalen är anställd.

STYRELSENS SLUTORD

Styrelsen vill tacka medlemmarna för förtroendet som visats under det gångna verksamhetsåret. Vi vill också tacka anställd personal och andra samarbetspartners för bra utfört arbete.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	32 965	33 735	32 230	32 003	30 925
Rörelsens kostnader	-29 646	-30 875	-27 022	-25 527	-25 546
Finansiella poster, netto	-385	-412	-1 146	-1 105	-1 162
Årets resultat	2 935	2 447	4 063	5 371	4 219
Likvida medel & fin placeringar	18 046	29 034	23 641	29 461	23 211
Skulder till kreditinstitut	58 529	59 293	60 056	60 819	61 582
Fond för yttre underhåll	29 872	27 350	25 964	23 579	18 441
Balansomslutning	118 969	115 355	112 271	108 544	103 963
Fastigheternas taxeringsvärde	458 113	450 632	450 632	450 632	350 588
Soliditet %	43	42	41	38	35
Räntekostnad kr/kvm	12	12	31	32	31
Låneskuld kr/kvm	1 443	1 463	1 481	1 500	1 519
Avgift kr/kvm	680	669	663	651	647

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 925 000	27 349 648	15 332 652	2 447 397	48 054 697
Avsättning år 2022 yttre fond		3 036 000	-3 036 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-513 501	513 501		0
Disposition av föregående års resultat:			2 447 397	-2 447 397	0
Årets resultat				2 934 852	2 934 852
Belopp vid årets utgång	2 925 000	29 872 147	15 257 550	2 934 852	50 989 549

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	15 257 550
årets vinst	2 934 853
	18 192 403

disponeras så att	
i ny räkning överföres	18 192 403
	18 192 403

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
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	31 950 515	31 860 313
Övriga intäkter	3	1 014 890	1 874 413
		32 965 405	33 734 726
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 986 237	-3 459 261
Planerat underhåll	5	-513 501	-1 674 060
Fastighetsavgift/skatt		-1 011 517	-962 327
Driftskostnader	6	-20 723 904	-19 508 928
Övriga kostnader	7	-1 215 744	-1 182 429
Personalkostnader	8	-625 352	-515 646
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 569 255	-3 572 305
		-29 645 510	-30 874 956
Rörelseresultat		3 319 895	2 859 770
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		99 972	93 477
Räntekostnader och liknande resultatposter		-485 013	-505 850
		-385 041	-412 373
Årets resultat		2 934 853	2 447 397



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	67 401 324	70 335 554
Markanläggningar	10	10 146 534	10 897 434
Inventarier	11	195 250	292 875
Pågående nyanläggningar och förskott	12	19 433 684	52 614
		97 176 792	81 578 477
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	13	218 500	218 500
		218 500	218 500
Summa anläggningstillgångar		97 395 292	81 796 977
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 541	36 315
Avgifts- och hyresfordringar		20 517	37 169
Avräkningskonto HSB Malmö		8 346 445	10 033 688
Övriga fordringar	14	457 318	350 667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	3 037 233	4 100 669
		11 874 054	14 558 508
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	16	9 700 000	19 000 000
		9 700 000	19 000 000
Summa omsättningstillgångar		21 574 054	33 558 508
SUMMA TILLGÅNGAR		118 969 346	115 355 485

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 925 000	2 925 000
Fond för yttre underhåll	17	29 872 147	27 349 648
		32 797 147	30 274 648
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		15 257 550	15 332 652
Årets resultat		2 934 853	2 447 397
		18 192 403	17 780 049
Summa eget kapital		50 989 550	48 054 697
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	33 370 063	59 292 830
Summa långfristiga skulder		33 370 063	59 292 830
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	25 159 667	0
Leverantörsskulder		3 864 938	2 172 305
Aktuella skatteskulder		59 732	85 472
Övriga skulder	21	781 184	796 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	4 744 212	4 953 699
Summa kortfristiga skulder		34 609 733	8 007 958
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 969 346	115 355 485



Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 934 853	2 447 397
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 569 255	3 572 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		6 504 108	6 019 702
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		40 426	-54 892
Förändring av kortfristiga fordringar		956 786	-1 156 955
Förändring av leverantörsskulder		1 692 633	213 228
Förändring av kortfristiga skulder		-250 525	1 187 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 943 428	6 208 220
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-19 381 070	-52 614
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		213 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-19 167 570	-52 614
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-763 100	-763 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-763 100	-763 100
Årets kassaflöde		-10 987 242	5 392 506
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		29 033 688	23 641 183
Likvida medel vid årets slut		18 046 446	29 033 689



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 70 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,2 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 41 526 450 kr (fg år 41 526 450 kr)



Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	27 588 477	27 114 078
Hysesintäkter	3 035 810	3 351 963
El, momsreg	1 170 504	1 265 494
Årsavgifter lokaler	155 724	128 778
	31 950 515	31 860 313

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Övriga intäkter	426 948	303 607
Ersättning försäkringsskador	587 942	1 570 806
	1 014 890	1 874 413

Not 4 Reparationer

	2022	2021
Material i löpande underhåll	30 295	88 780
Löpande underhåll hissar	6 526	12 504
Löpande underhåll av bostäder	35 582	62 065
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	98 252	155 012
Löpande underhåll tvättutrustning	48 813	60 952
Löpande underhåll av installationer	22 204	76 235
Löpande underhåll Va/sanitet	183 811	336 466
Löpande underhåll värme	251 683	73 950
Löpande underhåll ventilation	116 672	154 030
Löpande underhåll el	112 056	37 873
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	34 396	25 882
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	191 194	48 000
Löpande underhåll av markytor	123 551	178 992
Löpande underhåll av garage och p-platser	67 589	52 082
Löpande underhåll lokaler	0	8 868
	11 841	0
Försäkringsskador	651 771	2 087 571
	1 986 237	3 459 261

Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	82 973
Periodiskt underhåll va/sanitet	64 880	91 430
Periodiskt underhåll el	20 641	49 875
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	124 774	372 809
Periodiskt underhåll garage och p-plats	0	2 921
Planerat underhåll lokaler	0	36 250
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	59 408	93 909
Planerat UH av installationer	80 310	295 454
Planerat UH Värme	73 750	125 000
Planerat UH Ventilation	0	293 250
Planerat UH av byggnader utvändigt	0	67 808
Planerat UH TV/antennutrustning	89 738	24 381
Planerat UH övrigt	0	138 000
	513 501	1 674 060

Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	5 561 045	4 934 256
El	3 700 422	3 075 715
Uppvärmning	4 414 670	4 827 478
Vatten	1 726 088	1 706 764
Sophämtning	1 364 324	1 103 204
Övriga avgifter	1 830 504	1 734 662
Tomträttsavgälder	2 126 850	2 126 850
	20 723 904	19 508 928

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla från 2027-01-01.

Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	465 934	455 801
Revisionsarvoden	23 875	44 031
Övriga kostnader	725 936	682 598
	1 215 744	1 182 429



Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	243 778	238 700
Revisorsarvode	71 000	68 200
Löner och ersättningar förtoendevalda	222 353	97 253
Löner och ersättningar övriga anställda	0	45 122
	537 131	449 275
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	88 221	66 371
	88 221	66 371
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	625 352	515 646

Not 9 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 355 604	130 355 604
Tillbaka på moms IMD el	-213 500	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 142 104	130 355 604
Ingående avskrivningar	-60 020 050	-57 296 270
Årets avskrivningar	-2 720 730	-2 723 780
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 740 780	-60 020 050
Bokfört värde byggnader	67 401 324	70 335 554
Taxeringsvärden byggnader bostäder	333 000 000	317 000 000
Taxeringsvärden byggnad lokaler	11 000 000	8 800 000
	344 000 000	325 800 000
Taxeringsvärde mark bostäder	111 000 000	121 000 000
Taxeringsvärde mark lokaler	3 113 000	3 832 000
	114 113 000	124 832 000

Not 10 Markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 527 000	22 527 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 527 000	22 527 000
Ingående avskrivningar	-11 629 566	-10 878 666
Årets avskrivningar	-750 900	-750 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 380 466	-11 629 566
Utgående redovisat värde	10 146 534	10 897 434

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	488 125	488 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	488 125	488 125
Ingående avskrivningar	-195 250	-97 625
Årets avskrivningar	-97 625	-97 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-292 875	-195 250
Utgående redovisat värde	195 250	292 875

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 614	0
Årets investeringar	19 381 070	52 614
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 433 684	52 614
Utgående redovisat värde	19 433 684	52 614

Not 13 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	218 000	218 000
	218 500	218 500



Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	4 498	8 667
Fordran på gymägare	269 820	342 000
Momsfordran	183 000	0
	457 318	350 667

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	21 168	13 302
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 445 689	2 442 014
Upplupen intäkt el	448 608	481 057
Upplupen intäkt försäkring	1 121 768	1 164 296
	3 037 233	4 100 669

Not 16 Kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	9 700 000	19 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 700 000	19 000 000
Utgående redovisat värde	9 700 000	19 000 000

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	27 349 648	25 963 708
Avsättning	3 036 000	3 060 000
Ianspråktagande	-513 501	-1 674 060
	29 872 147	27 349 648

Not 18 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	89 281 000	89 281 000
	89 281 000	89 281 000



Not 19 Skulder till kreditinstitut

25 159 667 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och därför redovisas alla som långfristiga.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 763 100 kr

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	25 159 667	0
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	33 370 063	59 292 830
	58 529 730	59 292 830

Not 20 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,75	2025-12-01	410 886	477 358
Stadshypotek	0,75	2025-12-01	18 124 967	18 224 871
Stadshypotek	0,92	2026-03-01	1 978 438	2 030 162
Nordea Hypotek	0,70	2024-09-18	10 912 314	10 947 314
Nordea Hypotek	1,05	2024-10-16	1 943 458	2 047 458
Skandinaviska Enskilda banken	0,9	2023-04-28	25 159 667	25 565 667
			58 529 730	59 292 830

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	97 364	82 672
Lagstadgade sociala avgifter	46 107	45 398
Mervärdesskatt	102 946	121 501
Depositioner och förskott-kortfristiga	-3 637	-100
Inre fond	538 405	547 011
	781 184	796 482

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	24 377	24 690
Förutbetalda hyror och avgifter	2 688 816	2 617 901
Upplupen värmekostnad	649 284	760 124
Upplupen elkostnad	503 456	402 551
Övriga upplupna kostnader	801 704	1 113 434
Upplupna arvoden	35 500	0
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	11 076	0
Beräknat arvode för revision	30 000	35 000
	4 744 212	4 953 699

Malmö den

27/4-22



Monica Nilsson
Ordförande



Mette Allegra



Birgitta Weber



Cerne Jönsson



Per Höglund

Vår revisionsberättelse har lämnats

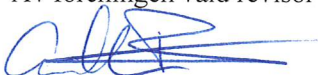
9/5-2023



Jan Persson
Av föreningen vald revisor



Göran Brandt
Av föreningen vald revisor



Camilla Bakklund
Borevision AB
Av HSB Riksförbund vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sofieholm i Malmö, org.nr. 746001-0734

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sofieholm i Malmö för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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 Sofieholm i Malmö för räkenskapsåret 2022 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.

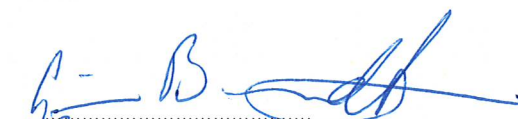
Malmö den 9/5-2023



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jan Persson
Av föreningen vald revisor



Göran Brandt
Av föreningen vald revisor

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.