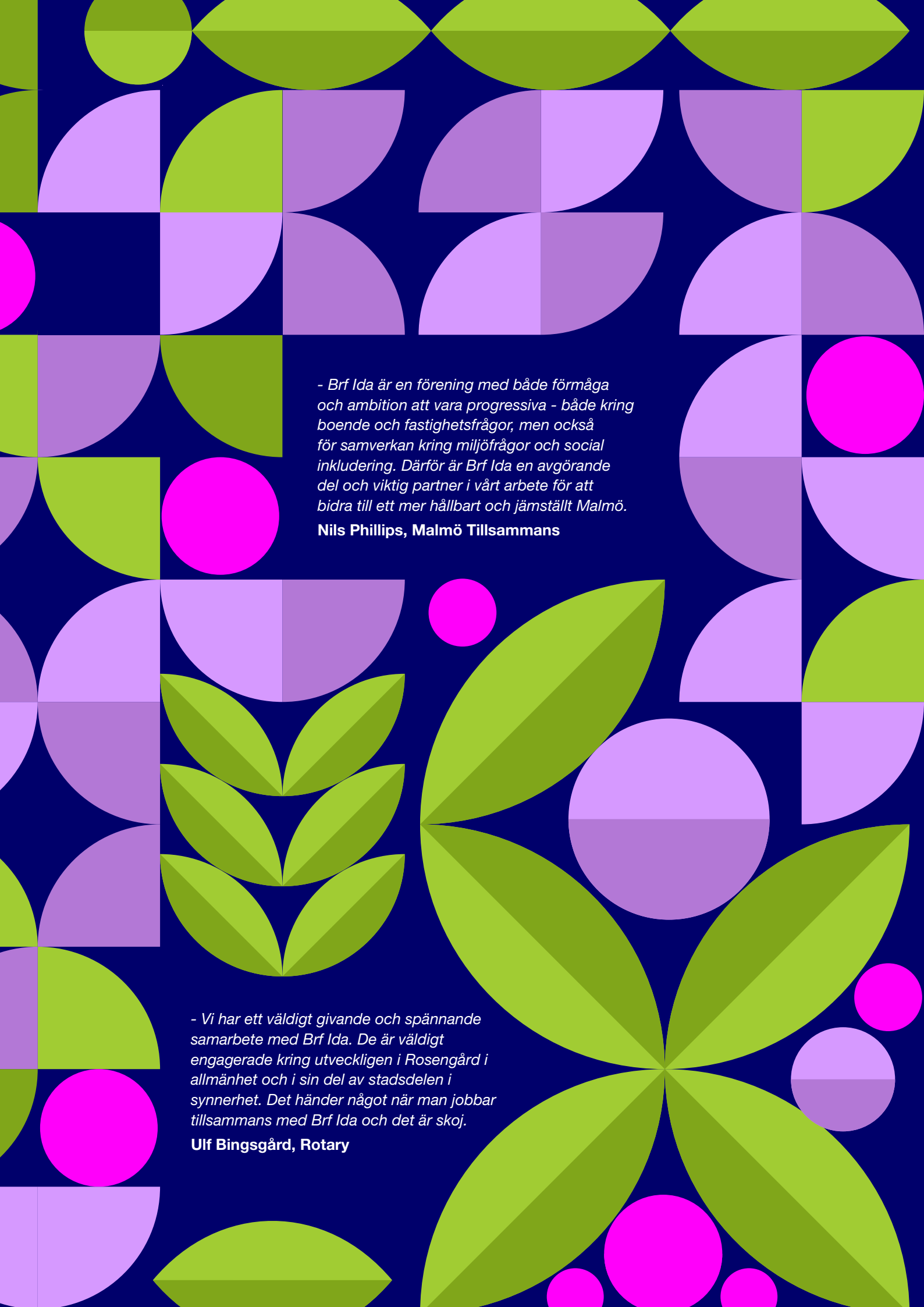


BRF IDA ÅRSREDOVISNING 2022



Finansieras av
Europeiska unionen
NextGenerationEU



- Brf Ida är en förening med både förmåga och ambition att vara progressiva - både kring boende och fastighetsfrågor, men också för samverkan kring miljöfrågor och social inkludering. Därför är Brf Ida en avgörande del och viktig partner i vårt arbete för att bidra till ett mer hållbart och jämställt Malmö.

Nils Phillips, Malmö Tillsammans

- Vi har ett väldigt givande och spännande samarbete med Brf Ida. De är väldigt engagerade kring utvecklingen i Rosengård i allmänhet och i sin del av stadsdelen i synnerhet. Det händer något när man jobbar tillsammans med Brf Ida och det är skoj.

Ulf Bingsgård, Rotary



HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING IDA I MALMÖ

Org.nr: 746001-0155

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231



- Brf Ida är en förening som jag har lärt känna under ett antal år och jag har på nära håll sett hur mycket man värnar om sina boende.

Mats Portland, EOn

- Jag är glad att vi har kunnat samverka i olika planer med Brf Ida – vi befinner oss i olika delar i Rosengård området men ändå har vi kunnat mötas, samverka och utbyta erfarenheter för Rosengårdsbornas bästa – det är ett konkret och tydligt exempel hur vi kan arbeta sektoröverskridande.

Fatme Audi, Rädda barnen

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Styrelsen har ordet	6
Brf Ida i siffror	7
Bosocial gemenskap på Ida	10
Lokal ekonomisk analys	11
Förvaltningsberättelse	13
Resultaträkning	21
Balansräkning	22
Kassaflödesanalys	24
Noter	25
Underskrifter	31
Revisionsberättelse	32-33

STYRELSEN HAR ORDET

Vi styrelsen vill tacka alla medlemmar och boende för gott samarbete under 2022. Det gläder oss att det finns så mycket engagemang och intresse. Tillsammans har vi återigen lyckats göra Ida till en attraktiv förening att bo i.

Boendeenkäten för 2022 besvarades av 99 medlemmar. Enkäten visar att medlemmar är nöjda eller väldigt nöjda med att bo på Ida.

Inga områden har fått under medel, 3,0 poäng. Lägst poäng får

”Föreningen ska sluta med kommunikation via papper till förmån för digital information?” 3,5 (3,3)

”Värme i lägenheter” 3,4 (3,7)

”Standard på utrustning i tvättstugor” 3,5 (3,5)

Under 2023 och framåt kommer vi arbeta aktivt med ett energibesparingsprojekt (mer information kommer längre ner) med syfte att sänka kostnader och få in nya smarta lösningar för att få bättre kontroll över värmen i lägenheter. Vi är i gång med att modernisera våra tvättstugor, vilket kommer leda till bättre maskiner och utrustning. Vi hoppas på en ökning inom ovanstående områden till nästa år.

För 2021 fick ”ordningen i soprummen” och ”städningen i trapphus och entréer” lägst poäng.

Vi har aktivt arbetat med att förbättra dessa anmärkningar. Styrelsen anlidade två nya städfirmor under 2022. Företagen fick specifika instruktioner, där medlemmars åsikter kring renhållning togs i beaktan. Detta har resulterat i bättre städrutiner, vilket vi även kan se i årets enkät.

Utöver städningen gav medlemmarna även lågt betyg på frågan avseende ”standard på utrustning i tvättstugor”. Under 2022/2023 har styrelsen presenterat ett pilotprojekt på nya tvättstugor och tvättmaskiner. Medlemmar har fått möjlighet att lämna feedback genom enkäter om den nya lösningen. Styrelsen håller på att sammanställa resultatet och kommer därefter att fatta beslut om övriga tvättstugor.

Precis som förra året har lekplatserna fått högst poäng 4,6 (4,4), ”Att information från styrelsen och anställda når till medlemmar” 4,4 (4,2) får höga poäng tillsammans med ”Belysning” 4,2 (4,3).

En av de mest positiva händelserna 2022 var att föreningen beviljades ekonomiskt stöd för att genomföra energibesparande åtgärder. Med 24 Mkr från Boverket kommer föreningen därför att förbättra ventilation, värme och ekonomi under 2023 och 2024.

Vänliga hälsningar,

Lutfi Zuta, Nazira Derbas, Bekim Husmani, Fredrik Eklöf, Radenka Babic, Kent Bengtsson,
Danyal Iqbal och Kostadin Cavdarovski

BRF IDA I SIFFROR

Intresset för att bo på Ida är väldigt stort. Under 2022 hade vi totalt 56 överlåtelser. Värdet på våra lägenheter fortsätter vara stabila även under dessa oroliga tider med krig och inflation.

Genomsnittsvärde Brf Ida: tre försäljningar under en period på 3 månader.

Genomsnitt Malmö: booli.se inhämtat 2023-04-14.

2018-2021

2:or 2018	600 000 kr
3:or 2018	650 000 kr
2:or 2021	808 000 kr
3:or 2021	1 200 000 kr

Total ökning Malmö 2018-2021

+27,1%

2023

2:or	808 000 kr
3:or	1 165 000 kr

Prisändring 2021-2023 2:or Brf Ida

0%

Prisändring 2021-2023 3:or Brf Ida

-3,1%

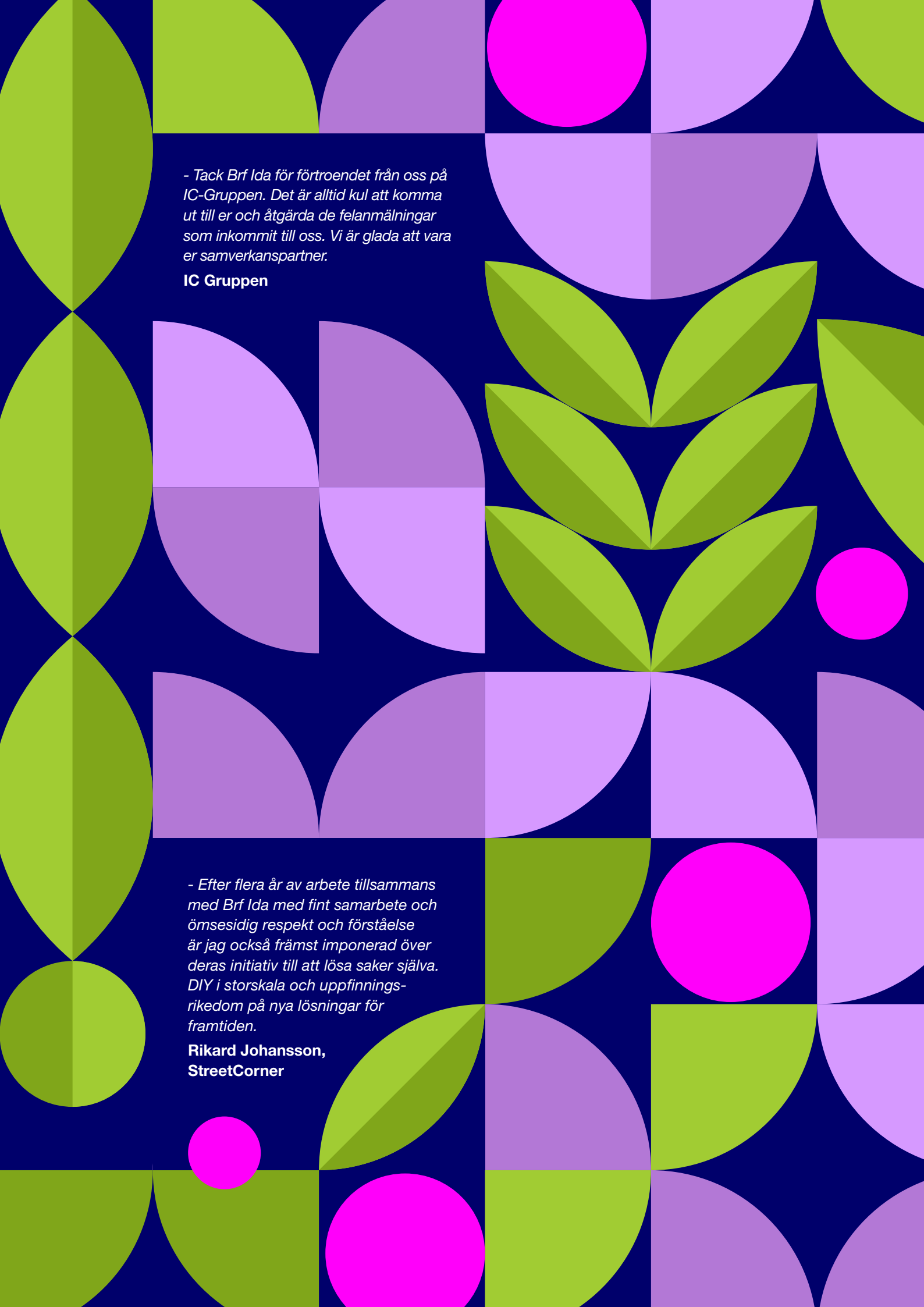
Prisändring 2022-2023 2:or Malmö (Rosengård)

-8,6%

Prisändring 2022-2023 3:or Malmö (Rosengård)

-8,6%

Källa: maklarstatistik.se

The background is a dark blue field filled with various geometric shapes. On the left, there are large, light green leaves arranged vertically. In the center and right, there are clusters of smaller, darker green leaves. Scattered throughout are semi-circles and circles in shades of light purple, medium purple, and bright magenta. The overall style is modern and graphic.

- Tack Brf Ida för förtroendet från oss på IC-Gruppen. Det är alltid kul att komma ut till er och åtgärda de felanmälningar som inkommit till oss. Vi är glada att vara er samverkanspartner.

IC Gruppen

- Efter flera år av arbete tillsammans med Brf Ida med fint samarbete och ömsesidig respekt och förståelse är jag också främst imponerad över deras initiativ till att lösa saker själva. DIY i storskala och uppfinningsrikedom på nya lösningar för framtiden.

**Rikard Johansson,
StreetCorner**



*- En klokken samverkanspartner som är
engagerad, ser möjligheter och man har
alltid bra dialoger.*

Allaktivitetshuset Apelgård

BOSOCIAL GEMENSKAP PÅ IDA

Sociala aktiviteter och gemenskap är viktiga för att skapa trivsel, engagemang och trygghet i området och framför allt i vår förening. Föreningen har arrangerat flertalet aktiviteter för medlemmar under årets gång. Det har anordnats boendeträffar för nya medlemmar, sommarfester, läxhjälp och gympa för seniorer. Utöver sociala aktiviteter är föreningen med i flertal konstellationer med fastighetsägare, kommunen och idéburna sektorn. Ett viktigt mål för föreningen är att öka det sociala kapitalet i vårt område samt hela Rosengård. Vi ser potentialen med att Brf Ida kan ta en central roll i samhällsutvecklingen.

Aktiviteter för medlemmar

Vi fortsätter att samarbeta med medlemmar och föreningar som ordnar aktiviteter för våra boende i området.

Ett gäng seniorer träffas regelbundet för promenader och gympa. När vädret tillåter håller de aktiviteter utomhus på våra utegym och på den stora gräsmattan.

Tillsammans med föreningen Lyssnare Utan Gränser anordnade vi under hösten dagliga aktiviteter för våra barn och ungdomar. Utbudet av aktiviteter uppskattades av både barn och föräldrar.

Vi är samverkanspartner i ett nytt konstprojekt, Social Art Project tillsammans med Street Corner. Projektet har en internationell karaktär då ungdomar från Rosengård fått möjlighet att åka till Chile för att delta på olika konstnärliga evenemang. Nu till våren kommer konstnärer från Chile till Rosengård för att måla två nya muralmålningar. En hos Brf Ida och en hos Rosengård fastigheter. Projektet är delfinansierat av Kulturrådet.

Tillsammans med Rosengård Fastigheter och Victoria Hem arrangerade vi i julas en julmarknad här på Rosengård för andra året i rad. Julmarknaden är något vi hoppas ska bli en långvarig tradition framöver.

Vi jobbar ständigt med att utveckla samarbete med aktörer i närområdet. Till sommaren brukar vi odla och arrangera gårdsfester i samverkan med Allaktivitetshuset, ZigZag och Saba fotbollsförening.

Under 2022 har föreningen startat upp samarbete med Rosengårds konstförening.

LOKAL EKONOMISK ANALYS

Under hösten 2021 till våren 2022 har ett antal av våra medlemmar genomfört en grön lokal ekonomisk analys (Grön LEA), under ledning av Sara Gottschalk (Linnéuniversitetet & Malmö Universitet) och Nils Phillips (Malmö Tillsammans & Malmö Ideella). Syftet med projektet har varit att kartlägga vilka resurser och behov vi har i området och hur vi kan stärka den lokala ekonomin genom att skapa nya jobb och stärka den lokala ekonomin.

Under de kommande åren kommer vi att försöka arbeta för att verkställa samtliga 4 förslag som LEA gruppen tagit fram.

1. Hållbar mobilitet

Brf Ida befinner sig i ett område som har bra kommunikation till resten av staden. Även med goda förbindelser väljer föreningens medlemmar att köra bil till jobbet. Vi önskar att göra något för att minska vårt klimatavtryck. Ett koncept av bil- och cykelpool kommer inom kort att presenteras för medlemmarna.

2. Cirkulera resurser

Det framkommer behov av bättre avfallshantering och återvinning av diverse material. Rosengård saknar en secondhand butik för tillfället. Vi utreder möjligheter att öppna en på vårt område.

3. Gemenskap och social hållbarhet

Styrelsen arbetar aktivt med att få till fler föreningsverksamheter i området. Detta för att öka gemenskap och social hållbarhet.

4. Ekologiska gröna utemiljöer

Vi arbetar aktivt med att bevara våra fina gröna ytor, samt planterar blommor regelbundet. Vi har medlemmar som driver stadsodling för att skapa kärlek till naturen.



- Vi är väldigt glada över vårt samarbete med Brf Ida som startade för snart två år sedan, när vi tillsammans började anordna sommaraktiviteter för barnen som bor hos oss. Vi har samsyn kring mycket och vi har båda ett stort engagemang för Rosengård och vill på alla sätt vi kan lyfta området och skapa stolthet. Rosengård fastigheter och Brf Ida har t.o.m. skapat en ny tradition – en julmarknad på Rosengård som gick av stapeln för andra gången nu i vinter. Vi tror att sociala aktiviteter kan hjälpa till att öka gemenskapen och överbygga olikheter såväl inom stadsdelen som mellan Rosengård och staden. Tillsammans gör vi skillnad på riktigt – på båda sidorna av Amiralsgatan!

Jenny Tebäck, marknads- och kommunikationschef, Rosengård fastigheter

- En levande förening med många bollar i luften. Trots mängden av pågående ärenden så känner vi oss trygga med styrelsens engagemang och hårda arbete, tillsammans utvecklas vi varje dag till det bättre!

Delagott

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Räkenskaperna i denna årsredovisning gäller för hela 2022.

Förvaltningsberättelsen gäller räkenskapsåret 2022 samt händelser som har tillkommit under 2023 som påverkar denna årsredovisning.

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1968 på fastigheterna Länsassistenten 1–3 och Länsrevisorn 1–3 som föreningen innehar med tomträtt.

Fastigheternas adresser är Sjöblads väg 1–43 och von Lingens väg 1–43.

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade, från och med 1 juni 2021 hos IF. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningen innehar 738 lägenheter och 15 lokaler, som fördelar sig enligt följande:

lgh/lokal	antal	yta m ²
2 r o k	246	59,5-60
3 r o k	456	79-83,5
4 r o k	36	102
lokaler	15	284
garageplatser	384	
parkeringsplatser	305	
varav laddstationer, elbil 4		
total tomtarea		72 055 m ²
total lägenhetsyta		55 260 m ²
lägenheternas medelyta		74,9 m ²
total lokalarea		222 m ²

Föreningen har totalt 3 lägenheter i sin ägo, inklusive fastighetskontoret.

Medlemsinformation

59 lägenheter, lite under 10%, har överlåtits under 2022. Vid årets slut hade föreningen 865 medlemmar (859 föregående år). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostads- rätter 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.

Föreningens stämmor

Under 2022 har en årsstämma och en extra stämma hållits.

Årsstämma 12 juni 2022

Antal röstberättigade: 85 varav 3 fullmakter och 58 poströster

Extra stämma 22 december 2022

Antal röstberättigade: 54 varav 1 fullmakt

- Stämman beslutade att ge styrelsen mandat att skriva avtal med en extern aktör om att finansiera föreningens juridiska processer, för att minska föreningens ekonomiska risk vid eventuella förluster.

Medlemskommunikation & digitalisering

Kommunikation ligger till grund för att uppnå våra mål med att bli en av Sveriges bäst skötta bostadsrättsförening. Under de senaste åren har vi introducerat nya sätt att kommunicera med våra medlemmar. Vi använder oss av det traditionella systemet av att dela ut brev, skriva nyheter via vår kommunikationsapp (Vixinity) och även utskick av månadstidningen (IDANYTT). Resultatet av enkäterna tyder på att kommunikationen varit effektiv. Vi fortsätter satsa på nya och moderna metoder för att kommunicera med medlemmar.

Energieffektivisering & minskad klimatpåverkan

År 2019 lät styrelsen en ingenjör ta fram en energibesparingsplan för att sänka koldioxidutsläppen med 22% från 1200 ton CO₂/år 2019 och samtidigt sänka föreningens energikostnader.

Föreningen har under året utfört åtgärder för att sänka kostnader och koldioxidutsläpp:

1. Installation av solpaneler (klart 2023)
2. Tilläggsisolering låghus vindar

Energibesparingsprojekt

Under 2022 ansökte och beviljades föreningen bidrag på 24 Mkr från Länsstyrelsen för åtgärder för att minska energiförbrukningen i föreningens fastigheter.

Bidraget finansieras av Europeiska unionen och ska täcka 50% av kostnaderna för respektive åtgärd.

Nedanstående åtgärder kommer att påbörjas 2023 och är planerade att slutföras senast 2025.

1. Byte av tätningslister
2. Tilluftskanaler och injusteringspjäll
3. Ventilationssystem, injustering
4. Inomhustemperaturgivare
5. Styr- och reglersystem, uppdatering
6. Injustering av värmesystemet
7. Cirkulationspumpar och handdukstorkar

Åtgärderna ligger i linje med föreningens plan och nu har föreningen möjlighet att utföra åtgärderna till en halverad kostnad, en stor besparing för föreningen på både kort och lång sikt.

Föreningen har handlat upp energiexpert för beräkningar och projektledare från Malmöhus Projekt för att handla upp och driva projekten. Första åtgärden är montering av nya tätningslister i samtliga lägenheter.

Vattenskador

Arbetet med att förebygga vattenskador fortsätter. Under 2022 åtgärdades brister i reliningen i 192 tvårummare i höghusen, vilket ska minska frekvensen av vattenskador kraftigt. Ytterligare åtgärder ska göras under 2023 i andra stammar i höghusen.

Underhållsplanen

Styrelsen och förvaltningen arbetar kontinuerligt med föreningens underhållsplan. Styrelsen skjuter på åtgärder som experter och besiktningsmän anser kan göras senare. Detta beslut tas när kvaliteten och livslängden fortfarande är tillräckligt god på diverse utrustning. På så sätt minskar vi föreningens klimatpåverkan och föreningens kostnader. Styrelsen anlät under 2022 HSB Malmö för att upprätta en uppdaterad underhållsplan. Under 2022 har följande arbeten utförts, i enlighet med underhållsplanen:

- Renovering av tvättstugor (påbörjad 2022)
- Byte av passage och bokningssystem (påbörjad 2022)
- Energibesparingsåtgärder (påbörjas 2023)
- OVK (påbörjas 2023)
- Byte av hissar (i etapper påbörjas 2023)

JURIDISKA PROCESSER

Sedan bedrägeriet mot föreningen uppdagades 2017 har föreningen drivit ett antal processer mot tidigare styrelseledamöter, entreprenörer, revisorer och ekonomiska förvaltare. Föreningen har i vissa fall tillerkänts ersättning och i andra fall lyckats behålla av leverantörer krävda belopp, totalt 52,9 Mkr. Under 2022 kom ingen ytterligare process till avslut, men styrelsen säkrade glädjande nog tvistefinansiering, vilket innebär att föreningen kan driva vidare de kvarvarande processerna med en kraftigt minskad ekonomisk risk för föreningen. De processer som fortfarande är aktuella är:

Oaktsamhetsmålen

I december 2018 väckte föreningen skadeståndstalan mot tidigare styrelseledamöter för oaktsamhet och i ett fall uppsåt. Talan uppgår idag till ca 58 Mkr. Föreningen menar att maximala försäkringsbeloppet ska vara 45 Mkr minus rättegångskostnader.

Dessa mål planeras gå till huvudförhandling vid Malmö tingsrätt tidigast under 2024.

HSB Malmö

Föreningen har väckt skadeståndstalan och yrkat ersättning om ca 55 Mkr för skada som HSB Malmö, vid utförande av sitt förvaltningsuppdrag, orsakat föreningen.

Advokatfirman Wåhlin

Advokatfirman Wåhlin, missade preskriptionstiden för talan mot revisorerna från EY. Advokat-samfundet har konstaterat att advokaterna på Wåhlin brutit mot god advokatsed. Föreningen har riktat krav på ersättning för rättsförlust. Styrelsen avvaktar andra domar med att driva kravet vidare.

Processer gällande regelbrott

Föreningen drev under 2022 också ett antal processer mot medlemmar som bröt mot föreningens regler, framför allt genom olovlig andrahandsuthyrning.

PERSONER, AVTAL & HÄNDELSE

Styrelsen

Under verksamhetsåret och efter dess utgång.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Lutfi Zuta, ordförande 2022-06-12 –
ledamot 2022-01-01 – 2022-06-12
IT-tekniker, Malmö Universitet. I styrelsen har Lutfi personalansvar och hanterar IT-frågor.

Nazira Derbas, ledamot & vice ordförande 2022-01-01 –
Redovisningskonsult. Kassör i föreningen och har även varit delaktig i flera projekt under året däribland utemiljön.

Bekim Husmani, ledamot 2022-01-01 –
Ledande montör i hela Sverige på Elbogen Electric. I styrelsen är Bekim ansvarig för bygg och tillsyn.

Fredrik Eklöf, ledamot 2022-06-12 –
ordförande 2022-01-01 – 2022-06-12
Organisationskonsult, egen företagare. Leder arbetet med de stora juridiska tvisterna samt är ansvarig för avtalsfrågor.

Radenka Babic, ledamot 2022-06-12 –
Fritidsledare på Kultur o Fritid, Lunds kommun. Har erfarenhet av bland annat framtagande av strategiarbete med målstyrning. Radenka ansvarar för medlemsaktiviteter.

Danyal Iqbal, suppleant 2022-01-01 –
Egen företagare inom vård och omsorg. Har i styrelsen hjälpt till med diverse uppdrag och projekt. Har tidigare stor erfarenhet av föreningslivet med flertalet förtroendeuppdrag, bland annat i "Boplats Syd".

Kostadin Cavdarovski, suppleant 2022-06-12 –
Erfarenhet av facklig verksamhet, har varit skyddsombud på flertal arbetsplatser.

Kent Bengtsson, HSB-ledamot 2022-01-01 –
Jobbat i många år som förvaltare. Bollplank för styrelsen och bevakar medlemmarnas intresse.

Firmatecknare

Föreningens firma har under året tecknats av styrelsen i sin helhet samt två ledamöter i förening, dock max 4 ledamöter, nämligen:

Lutfi Zuta, Nazira Derbas, Bekim Husmani, Fredrik Eklöf

Revisorer

Föreningens lekmannarevisorer

Anna Jona Loftsdottir 2022-01-01 –
Maria Louise Frandsen 2022-06-12 –
Bekim Tairi 2022-01-01 – 2022-04-01

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Boel Hansson, Grant Thornton 2022-01-01 –

Valberedning

Alexandra Henke, sammankallande 2022-06-12 –

Enver Delic 2022-01-01 –

Monika Eggerstedt 2022-01-01 –

Zainab Abdo 2022-01-01 –

Marcel Marghit 2022-06-12 –

Mostafa Mechref 2022-06-12 –

Representanter i HSB Malmös fullmäktige

Fredrik Eklöf och **Lutfi Zuta** företrädde föreningen på HSB Malmös stämma 2022.

Anställda

I mars 2022 flyttade föreningen över en stor del av förvaltningen till egen personal. Sedan dess har föreningen haft egna anställda: förvaltare för teknik, administration och ekonomi, fastighets-skötare, miljöarbetare och trädgårdsarbetare, och ytterligare några funktioner på timmar. Fördelat på årsheltider har föreningen under året haft 13 anställda.

Väsentliga avtal

Nya, större projekt- och förvaltningsavtal tecknade under året:

- Bevakningsgruppen – Fastighetsjour
- Clean Up – Lokalvård von Lingsens väg
- Delagott Förvaltning – Ekonomisk förvaltning samt lokalvård Sjöblads väg
- HSB Malmö – Underhållsplan
- Installations Companiet – Fastighetsskötsel
- MLB – Arbetsledning trädgårdsskötsel

Viktiga avtal som löpt på under året är:

- Fram Advokatbyrå
- APCOA – Parkeringsövervakning
- Bahnhof – Bredband
- Bravida – Service av passage, ventilation, undercentraler
- EOn
- Firesafe – Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA)
- Hiss i Skåne
- HSB Malmö – Medlemskap och föreningsjuridisk rådgivning
- IF – Fastighetsförsäkring
- Säkerhetssystem – Kamerasystemet
- Vixinity – App för medlemskommunikation

Viktiga avtal som avslutats under året är:

- Bredablick – Ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighets- och trädgårdsskötsel, lokalvård

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Malmö Tingsrätt meddelade i en mellandom i tvisten med HSB Malmö den 14 april 2023 att föreningens talan är preskriberad på grund av för sent framställd reklamation och anspråk. Föreningens advokater och styrelse har överklagat till Högsta Domstolen och inväntar besked om prövningstillstånd, så att vi kan få prövat ansvarsfrågan mot HSB Malmö.

Om mellandomen vinner laga kraft, innebär det att föreningens advokater under 2018, Advokatfirman Wåhlin, missade preskriptionstiden för talan mot såväl revisorerna på EY som mot HSB Malmö. Styrelsen kommer att ta ställning till hur dessa krav drivs vidare om och när den nya mellandomen vinner laga kraft.

Solcellerna på fyra av föreningens höghus slutgodkändes och satte igång 19 januari 2023. De kommer att stärka föreningens ekonomi och minska föreningens klimatavtryck.

Med anledning av inflationen, samt de stigande räntorna, fjärrvärmekostnaderna och underhålls- och materialkostnaderna, var det nödvändigt för styrelsen att höja avgiften för att klara av att bedriva den löpande verksamheten.

Framtiden

Projekt som ska fortlöpa under 2023:

- Nya moderna, trevligare, fräschare tvättstugor som sparar energi och pengar.
- Upprusta och hyra ut nya och gamla lokaler.
- Utöka användningen av digitala redskap.
- Stamreovering pga brister i relining i höghustreorna på von Lingens väg samt i badrumsstammar i samtliga höghustvåor.
- Byte av enstaka hissar
- OVK - Obligatorisk Ventilations Kontroll
- Energieffektiviseringsåtgärder för att minska föreningens kostnader och klimatavtryck.
- Juridiska processer med potential att ge oss ytterligare pengar tillbaka från bedrägeriet.
- Nytt passage- och bokningssystem kopplad till vår boendeapp Vixinity.

Styrelsen föreslår att föreningens tre övergripande mål kvarstår.

1. Att bli en av Sveriges bäst skötta föreningar

Styrelsen vill fortsätta arbeta mot målet att bli en av Sveriges bäst skötta föreningar genom att öka boendekvalitén. Det vill vi göra genom att leverera ännu bättre service till våra medlemmar samtidigt som vi förbättrar föreningens ekonomi.

2. Att återvinna pengar som felaktigt gått ut ur föreningen

Föreningens ekonomi och framtid är säkrad, men det finns fortfarande möjlighet för föreningen att återvinna tiotals miljoner kronor. Det kommer att ta ytterligare minst ett till två år för att avsluta alla processer efter bedrägeriet.

3. Att öka den sociala och ekologiska hållbarheten i föreningen

Vi vill fortsätta arbeta för ökad social och ekologisk hållbarhet genom att minska föreningens klimatpåverkan samt samverka med föreningslivet för att öka engagemang och samhörighet.



- Vi på Victoriahem ser ett stort värde i att samverkan med Brf Ida i vårt gemensamma stadsområde - Rosengård. I vår plats-samverkan kan vi tillsammans skapa trygga och attraktiva miljöer där människor vill leva, bo, umgås och arbeta.

Edin Zametica, Victoriahem

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	48 103	47 578	52 556	47 636
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 477	361	6 760	28 379
Soliditet ¹ , %	-26	-26	-26	-28
Rörelseintäkter	48 103	50 052	53 731	71 895
Rörelsens kostnader	47 627	46 183	42 927	39 749
Finansiella poster, netto	-3 953	-3 508	-4 012	-3 766
Likvida medel och fin.placeringar	30 982	19 038	10 489	18 105
Skulder till kreditinstitut	312 165	314 850	317 633	324 181
Fond för yttre underhåll	10 852	9 553	9 271	8 572
Balansomslutning	267 425	258 817	263 351	262 152
Fastighetens taxeringsvärde	598 400	590 000	590 000	590 000
Räntekostnad kr/kvm	72	68	73	68
Låneskuld kr/kvm	5 649	5 698	5 747	5 866
Avgift kr/kvm	761	760	764	779

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 800 000	9 552 500	-80 910 786	361 082	-67 197 204
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		1 299 000	-1 299 000		0
Balanseras i ny räkning			361 082	-361 082	0
Årets resultat				-3 477 329	-3 477 329
Belopp vid årets utgång	3 800 000	10 851 500	-81 848 704	-3 477 329	-70 674 533

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-81 848 704
Årets resultat	-3 477 329
Totalt	-85 326 033

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	1 325 000
Balanseras i ny räkning	-86 651 033
Totalt	-85 326 033

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2022

2021

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror	2	44 744 832	44 652 408
Övriga rörelseintäkter	3	3 357 839	2 925 273
Exceptionella intäkter	4	0	2 474 308
Summa Rörelseintäkter		48 102 671	50 051 989

RÖRELSEKOSTNADER

	5		
Reparationer	6	-3 283 340	-4 880 077
Planerat underhåll	7	-1 613 379	-1 017 630
Driftskostnader	8	-23 792 284	-25 767 581
Övriga kostnader	9	-5 026 239	-3 456 031
Personalkostnader	10	-4 961 332	-2 460 993
Avskrivningar		-8 950 409	-8 600 292
Summa Rörelsekostnader		-47 626 983	-46 182 604

RÖRELSERESULTAT

475 688

3 869 385

FINANSIELLA POSTER

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	255 160
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	312	14 232
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 953 328	-3 777 695
Summa Finansiella poster	-3 953 016	-3 508 303

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-3 477 328

361 082

RESULTAT FÖRE SKATT

-3 477 328

361 082

ÅRETS RESULTAT

-3 477 328

361 082

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	225 763 423	234 152 696
Inventarier, verktyg och installationer	12	892 566	379 057
Pågående nyanläggningar	13	6 529 265	1 918 679
Summa materiella anläggningstillgångar		233 185 254	236 450 432
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		700	700
Återköpta lägenheter		1 080 000	1 080 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 080 700	1 080 700
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		234 265 954	237 531 132
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		256 817	292 281
Övriga fordringar		496 781	222 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2 504 951	2 814 664
Summa kortfristiga fordringar		3 258 549	3 329 264
Kassa och bank			
Kassa och bank		29 900 884	17 956 988
Summa kassa och bank		29 900 884	17 956 988
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		33 159 433	21 286 252
SUMMA TILLGÅNGAR		267 425 387	258 817 383

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 800 000	3 800 000
Fond för yttre underhåll		10 851 500	9 552 500
Summa bundet eget kapital		14 651 500	13 352 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-81 848 704	-80 910 786
Årets resultat		-3 477 329	361 082
Summa fritt eget kapital		-85 326 033	-80 549 704
SUMMA EGET KAPITAL		-70 674 533	-67 197 204
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	142 558 531	209 971 488
Summa långfristiga skulder		142 558 531	209 971 488
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		142 558 531	209 971 488
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	169 606 077	104 878 120
Depositioner		0	9 420
Leverantörsskulder		6 561 976	5 774 563
Skatteskulder		101 594	97 858
Övriga skulder		288 169	180 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	18 983 573	5 102 573
Summa kortfristiga skulder		195 541 389	116 043 099
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		195 541 389	116 043 099
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		267 425 387	258 817 383

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		475 687	3 869 385
Realisations resultat			255 160
Avskrivningar		8 950 409	8 600 292
Summa		9 426 096	12 724 837
Erhållen ränta		312	14 232
Erlagd ränta		-3 953 328	-3 777 695
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		5 473 080	8 961 374
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		70 714	5 000 191
Förändring av rörelseskulder		14 770 332	-2 111 879
Kassaflöde från den löpande verksamheten		20 314 126	11 849 686
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Sålda lägenheter		0	665 160
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-5 769 981	-773 534
Ersättning energiåtgärder		84 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 685 231	-108 374
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		0	40 973 948
Amortering av låneskulder		-2 685 000	-43 756 948
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 685 000	-2 783 000
Årets kassaflöde		11 943 895	8 958 312
Likvida medel vid årets början		17 956 988	8 998 676
Likvida medel vid årets slut		29 900 884	17 956 988

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Noter

Nya benämningar på poster har införts från 2022 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna. Jämförelsebarheten mot föregående år kan därför brista.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhålls fonden som en del av bundet eget kapital.

Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångs kriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukning av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	8-95 år
Markanläggningar	10-25 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-10 år

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick till årets slut till 50 034 588 kr (föregående år 50 034 588 kr).

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	42 048 637	42 024 002
Hysesintäkter bostäder	190 104	210 480
Hysesintäkter lokaler	178 704	66 105
Hysesintäkter garage och p-platser	2 278 349	2 306 435
Övriga hyresintäkter	49 038	45 386
Totalt årsavgifter och hyror	44 744 832	44 652 408

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	84 092	68 866
Avgift andrahandsupplåtelse	7 816	54 787
Debiterade vattenkostnader	17 802	1 800
Debiterade elkostnader	2 237 855	2 188 325
Försäkringsersättningar	324 033	241 269
Övriga intäkter	686 242	370 226
Totalt övriga rörelseintäkter	3 357 839	2 925 273

Not 4. Exceptionella intäkter

	2022	2021
Övriga ersättningar och intäkter	0	2 474 308
Totalt exceptionella intäkter	0	2 474 308

2021 avser medel från Merb Ltd Filial via Kronofogden samt Pappo Nordic och avslut tvist BKRP.

Not 5. Anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	11	3

Not 6. Reparationer

	2022	2021
Reparation fasad	0	5 188
Reparation fönster	0	4 166
Reparation portar och lås	53 405	130 026
Reparation hiss	312 490	258 582
Reparation tvättstuga	56 594	233 715
Reparation gemensamma utrymmen	120 430	1 109
Reparation bostäder	765 212	2 187
Reparation lokaler	207 356	0
Reparation garage och p-platser	0	29 662
Reparation el	22 392	25 563
Reparation uppvärmning	16 690	243 913
Reparation VVS	145 514	485 887
Reparation ventilation	0	139 209
Reparation telefon/TV	0	75 441
Reparation skador/klotter	0	1 869
Reparation vattenskada	1 537 886	3 140 085
Övriga reparationer	45 372	103 476
Totalt reparationer	3 283 340	4 880 077

Not 7. Planerat underhåll

	2022	2021
Underhåll byggnad	506 458	0
Underhåll fasad	406 951	0
Underhåll portar och lås	63 646	26 912
Underhåll gemensamma utrymmen	3 800	0
Underhåll bostäder	157 461	0
Underhåll lokaler	64 173	0
Underhåll installationer	0	90 375
Underhåll el	8 038	0
Underhåll VVS	261 471	370 978
Underhåll ventilation	77 321	0
Underhåll markytor	0	529 365
Övriga underhållskostnader	64 060	0
Totalt planerat underhåll	1 613 379	1 017 630

Not 8. Driftskostnader	2022	2021
Fastighetsel	4 113 918	3 300 373
Uppvärmning	6 406 209	6 863 943
Vatten och avlopp	2 562 708	2 636 223
Sophämtning	1 115 211	1 159 560
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	80 714	121 633
Brandskydd	0	436 225
Övrig funktionell anläggningsservice	298 072	233 912
Fastighetsskötsel	3 658 715	4 980 926
Bevakningskostnader	146 355	86 675
Bredband	528 087	550 040
TV	228 944	248 689
Fastighetsförsäkring	576 684	659 773
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	1 185 022	1 146 742
Tomträttsavgälder	2 763 000	2 763 000
Förbrukningsmaterial	97 336	257 969
Övriga driftkostnader	31 310	321 898
Totalt driftskostnader	23 792 284	25 767 581

Not 9. Övriga kostnader	2022	2021
Styrelsemöten	5 100	0
Föreningsstämma	154 179	163 710
Medlems- och föreningsavgifter	314 354	313 472
Arvode ekonomisk förvaltning	648 592	533 000
Extra ekonomisk förvaltning	17 379	44 295
Arvode teknisk förvaltning	41 904	53 404
Revisionsarvode	155 384	124 075
Tele- och datakommunikation	61 277	7 278
Övrig kommunikation	533 766	0
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	0	20
Advokat- och rättegångskostnader	923 660	1 198 017
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	791 205	43 144
Konsultarvode	545 779	317 268
Bankkostnader	27 193	14 987
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 570	109 375
Övriga administrativa kostnader	45 149	66 128
Övriga kostnader	757 748	467 858
Totalt övriga kostnader	5 026 239	3 456 031

Not 10. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsearvode	444 040	501 829
Arvode revision och valberedning	45 640	64 425
Övriga arvoden	116 605	263 700
Utbildning	36 250	0
Löner till anställda	2 724 197	978 149
Sociala kostnader	948 606	521 629
Övriga personalkostnader	25 158	18 633
Uttagsbeskattning på löner	620 837	112 629
Totalt personalkostnader	4 961 332	2 460 993

Not 11. Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	345 188 624	336 209 297
Inköp	0	8 979 327
Utgående anskaffningsvärden	345 188 624	345 188 624
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 111 035 928	- 102 487 001
Årets avskrivningar	- 8 389 273	- 8 548 927
Utgående avskrivningar	-119 425 201	-111 035 928
Utgående redovisat värde	225 763 423	234 152 696
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	447 400 000	425 000 000
Taxeringsvärde mark	151 000 000	165 000 000
	598 400 000	590 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	592 000 000	583 000 000
Lokaler	6 400 000	7 000 000
	598 400 000	590 000 000

Not 12. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	536 692	415 579
Inköp	805 182	121 113
Utgående anskaffningsvärden	1 341 874	536 692
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 157 635	- 106 270
Årets avskrivningar	- 291 673	- 51 365
Utgående avskrivningar	-449 308	-157 635
Utgående redovisat värde	892 566	379 057

Not 13. Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	1 918 679	10 245 585
Inköp	4 880 049	0
Försäljningar/utrangeringar	- 269 463	- 0
Omklassificeringar	0	-8 326 906
Utgående anskaffningsvärden	6 529 265	1 918 679
Utgående redovisat värde	6 529 265	1 918 679

Not 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	2 504 951	2 814 664
Summa	2 504 951	2 814 664

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Stadshypotek	2024-09-30	1,060 %	64 226 250	64 761 250
Stadshypotek	2023-03-30	1,490 %	66 530 353	67 330 353
Stadshypotek	2028-09-30	1,160 %	39 107 281	39 347 281
Stadshypotek	2024-12-30	1,030 %	40 000 000	40 000 000
Stadshypotek	2023-03-30	3,153 %	8 650 000	8 900 000
Stadshypotek	2023-06-30	3,064 %	28 176 776	28 936 776
Nordea	2023-02-16	2,710 %	25 000 000	25 000 000
Nordea	2023-01-31	2,477 %	40 473 948	40 573 948
Summa skulder till kreditinstitut			312 164 608	314 849 608
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-169 606 077	-104 878 120
			142 558 531	209 971 488

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	705 988	270 006
Upplupna räntekostnader	337 992	236 196
Förutbetalda intäkter	3 888 313	3 044 129
Upplupna revisionsarvoden	60 000	60 000
Upplupna driftskostnader	1 447 993	1 492 242
Ersättning för kommande energiåtergärder	12 543 286	0
Summa	18 983 572	5 102 573

Not 17. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	339 691 400	339 691 400
Summa:	339 691 400	339 691 400

Not 18. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Malmö Tingsrätt meddelade i en mellandom i tvisten med HSB Malmö den 14 april 2023 att föreningens talan är preskriberad på grund av för sent framställd reklamation och anspråk.

Föreningens advokater och styrelse har överklagat till Högsta Domstolen och inväntar besked om prövningstillstånd, så att vi kan få prövat ansvarsfrågan mot HSB Malmö.

Om mellandomen vinner laga kraft, innebär det att föreningens advokater under 2018, Advokat- firman Wåhlin, missade preskriptionstiden för talan mot såväl revisorerna på EY som mot HSB Malmö. Styrelsen kommer att ta ställning till hur dessa krav drivs vidare om och när den nya mellandomen vinner laga kraft.

Solcellerna på fyra av föreningens höghus slutgodkändes och satte igång 19 januari 2023. De kommer att stärka föreningens ekonomi och minska föreningens klimatavtryck.

Från 1 januari 2023 har avgifterna höjts med 10%

Underskrifter

Malmö den _____ / _____ 2023

Lutfi Zuta

Kent Bengtsson

Fredrik Eklöf

Bekim Husmani

Radenka Babic

Nazira Derbas

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Boel Hansson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Louise Frandsen
Föreningsrevisor

Anna Jona Loftsdottir
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse GT

Revisionsberättelse GT



– Vi har haft möjligheten att följa med er i ert
”förvandlingresa” och det har varit en ära.
Att tillsammans få möjlighet att bidra till att
skapa en säkrare, trevligare och roligare Brf
har varit och är oslagbart!

CitySign

– Brf Ida är en fantastisk grön förening med
otroligt stort hjärta och engagemang - för
medlemmar och samarbetspartners.

Cleanup



– Vi har under flertalet år haft mycket bra och nära samarbete med Brf Ida. De tar verkligen hand om sina skador och problem så fort de inträffar. Man märker att Brf Ida tar hand om sina boende och gör detta med bravur.

Umor

