



# ÅRSREDOVISNING 2022-2023

HSB brf Västkusten i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Västkusten i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 13 februari 2024 klockan 18.00. På stämman tas första beslutet om nya stadgar för bostadsrättsföreningen.

**Lokal: Föreningslokalen, Kronetorpsgatan 44, källaren.**

---

## 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 stämмоordföranden 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 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 styrelsens ordförande, 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 sammankallande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Information om och första beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen (minst enkel majoritet krävs)
25. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
  - a) Beslut med anledning av styrelsens förslag till utökad gästparkering
  - b) Motion ”Plantering av blommor”
  - c) Motion ”Åter öppna torkrummen till tvättstugorna i hus 44”
26. föreningsstämmans avslutande

HSB Brf Västkusten i Malmö  
Org.nr 746000-5106

Styrelsen för HSB Brf Västkusten i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1960 på fastigheten Ögonlocket 9 som föreningen efter stämmobeslut 2022 friköpt från Malmö stad. Fastigheternas adress är Kronetorpsgatan 44, 46, 48 och 50 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.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	30
2	103
3	66
Totalt:	199
Parkeringsplatser	123 st
Total lägenhetsyta	11 615 kvm
Total lokalyta	135 kvm
Lägenheternas medelyta	58,4 kvm

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 februari 2023.  
Röstlängden fastställdes till 30 röstberättigade medlemmar.

### Styrelsen under verksamhetsåret

1/9-2022 - 14/2-2023

Ordförande	Lars Mogren
Vice ordförande	Gitte Kaya
Sekreterare	Daniel Almendares Montano
Ledamot	Mimi Tao
Utsedd av HSB	Jonny Samuelsson
Suppleant	Milosz Nilsson
Suppleant	Emilia Friberg
Studieorganisatör	Mimi Tao

VG

14/2-2023 - 31/8-2023

Ordförande	Lars Mogren
Vice ordförande	Gitte Kaya
Sekreterare	Anna Matkovic
Ledamot	Daniel Almedares Montano
Ledamot	Jovana Andjic
Utsedd av HSB	Jonny Samuelsson
Suppleant	Emilia Friberg
Suppleant	Elena Fedorova
Studieorganisatör	Jovana Andjic

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anna Matkovic och Daniel Almedares Montano samt suppleanterna Emilia Friberg och Elena Fedorova. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

#### **Firmatecknare två i förening**

Lars Mogren, Gitte Kaya, Anna Matkovic och Jovana Andjic.

#### **Revisorer**

Josefine Tinglöf och Ida Gyllander samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.  
Suppleant Hanna Noormohammadi.

#### **Valberedning**

Desirée Jonsson (sammankallande i valberedningen), José Roca Isern och Birgitta Krook.

#### **Representanter i HSB Malmö fullmäktige**

Lars Mogren och Gitte Kaya som suppleant.

#### **Förvaltare**

Brf Västkusten har gemensam fastighetsförvaltning med föreningarna Brf Almedal, Brf Segevång och Brf Kronetorp. Förvaltningen heter Ögonlockets fastighetsförvaltning och finns på Kronetorpsgatan 64 E. Kontoret har under året varit bemannat med en egen förvaltare; Kenneth Källäne.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder, investeringar och förändringar:

Under 2023 har:

Nytt bokningssystem/passagesystem installerats

Elektroniska boknings- och informationstavlor satts upp i trappuppgångarna

Arbetet med att förnya markeringar av P-platser slutförts

Friköp av tomten blivit komplett (servitutsavtal med Eon för el- och fjärrvärmeledningar)

Tappstambyte (kall- och varmvatten) avslutats

Processen med att inför gemensam el påbörjats

Processen med att genomföra relining av avloppsledningar påbörjats

Nybyggnation av cykelförråd vid hus 50 och 48 samt grillplats vid hus 50 påbörjats.

VG

HSB Brf Västkusten i Malmö  
Org.nr 746000-5106

Helt ny självdoserande och energibesparande tvätt- och torkutrustning installerats i två tvättstugor i hus 44.

Hjärtstartare installerats i miljöhuset

Under 2022 har:

Tappstambyte (kall- och varmvatten) har påbörjats.

Asbestsanering av rör i samtliga källare genomförts.

Hissar i hus 50 bytts ut.

Belysning i festlokalen bytts till energisparande LED-lampor.

Föreningens skyddsrum inventerats och uppdaterats.

Arbetet med att förnya markeringar av p-platser påbörjats.

Köpeavtal för friköp av tomt signerats. Förväntat köp träder i kraft 1/22-22.

Styrelsen uppdaterar underhållsplanen i samråd med HSB Malmö (senaste versionen 2023). De närmaste 5-10 åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Införande av gemensam el

Renovering av spill- och dagvattenstammar

Omläggning av asfalt på gångar och parkeringsplatser

Helmålning av trapphus och slipning av mosaikgolv

Renoveringarna kan komma att kräva nya banklån. Vi försöker att samordna så mycket arbete som möjligt med våra grannföreningar i Ögonlockets gemensamma fastighetsförvaltning för att uppnå synergieffekter.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 820 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022/2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 7 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2023-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år. Därmed uppnås en trygg ekonomi för föreningen.

Enligt Brf Västkustens verksamhetsplan för de kommande åren planeras följande höjningar av årsavgiften:

2024-01-01 + 8%

ca 1 jan 2024: preliminärt + 8%

ca 1 jan 2025: preliminärt + 9%

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 85 689 770 kr. Under året har föreningen amorterat 376 122 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 228 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

VG

### **Kommentarer till Årets resultat**

Styrelsen är nöjda med årets resultat. Vi har jobbat aktivt med föreningens ekonomi. Föreningen har förhållandevis låg skuldsättning och låg årsavgift trots stora investeringar i renoveringar/underhåll och friköp av vår tomt av Malmö Stad.

### **Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning**

Vid stämman 2023 utökades styrelsen efter valberedningens förslag med en 5e ledamot för att kunna fördela arbetet på fler personer.

### **Väsentliga avtal**

Vid extra stämma 2022 fattade föreningen beslut att friköpa tomten. Malmö stad behandlade ärendet under hösten 2022 och friköp trädde i kraft 31 december 2022.

### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

Föreningen har en stabil ekonomi och har väsentligt ökade, men inte oroväckande höga lån.

### **Medlemsinformation**

Under verksamhetsåret har 18 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 240 medlemmar (241 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.

Fritidsverksamhet har bedrivits tillsammans med föreningarna Brf Almedal, Segevång och Kronotorp.

Föreningens hemsida har kontinuerligt uppdaterats och under året har 4 nyhetsbrev delats ut i medlemmarnas brevkast. Föreningens informationsmaterial som delas ut till nyinflyttade uppdateras kontinuerligt och den senaste versionen finns alltid att hämta via hemsidan i PDF-format.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Vh



<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	9 807	9 687	9 620	8 885	8 296
Rörelsens kostnader	-9 268	-7 976	-8 360	-7 934	-7 682
Finansiella poster, netto	-1 955	-165	-174	-187	-210
Årets resultat	-1 089	1 546	1 087	764	404
Likvida medel & fin placeringar	8 493	4 768	6 182	4 625	4 036
Skulder till kreditinstitut	85 690	20 755	20 854	21 020	21 352
Fond för yttre underhåll	8 735	9 388	8 702	8 902	8 952
Balansomslutning	103 904	39 437	38 109	36 805	36 694
Fastigheters taxeringsvärde	123 000	123 000	121 000	121 000	121 000
Soliditet (%)	16	44	41	40	38
Räntekostnad kr/kvm	178	17	17	18	19
Låneskuld kr/kvm	7 377	1 787	1 795	1 810	1 838
Avgift kr/kvm	820	772	735	702	662

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	553 500	9 388 106	5 764 544	1 546 381	<b>17 252 531</b>
Ianspråktagande 2022/23 av yttre fond		-760 800	760 800		<b>0</b>
Avsättning år 2022/23 yttre fond		108 000	-108 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			1 546 381	-1 546 381	<b>0</b>
Årets resultat				-1 089 230	<b>-1 089 230</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>553 500</b>	<b>8 735 306</b>	<b>7 963 725</b>	<b>-1 089 230</b>	<b>16 163 301</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 963 725
årets förlust	-1 089 230
	<b>6 874 495</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	6 874 495
	<b>6 874 495</b>

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

V6



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 806 671	9 231 131
Övriga intäkter	3	327 595	455 756
		<b>10 134 266</b>	<b>9 686 887</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-812 762	-628 565
Planerat underhåll	5	-760 800	0
Fastighetsavgift/skatt		-316 211	-302 281
Driftskostnader	6	-4 629 918	-4 722 948
Övriga kostnader	7	-1 343 740	-810 022
Personalkostnader	8	-476 014	-311 147
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-928 714	-899 461
Utrangeringar av materiella anläggningstillgångar		0	-300 960
		<b>-9 268 159</b>	<b>-7 975 384</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>866 107</b>	<b>1 711 503</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		106 442	31 608
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 061 778	-196 730
		<b>-1 955 336</b>	<b>-165 122</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 089 230</b>	<b>1 546 381</b>

V6

<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	9	93 285 492	31 702 469
Inventarier	10	50 827	55 910
Pågående nyanläggningar	11	1 433 356	2 122 700
		<b>94 769 675</b>	<b>33 881 079</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	3 191	3 191
Andra långfristiga fordringar	13	397 650	397 650
		<b>400 841</b>	<b>400 841</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>95 170 516</b>	<b>34 281 920</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		19 730	5 070
Avräkningskonto HSB Malmö		2 491 367	1 764 788
Övriga fordringar	14	14 607	37 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	205 234	345 004
		<b>2 730 938</b>	<b>2 152 623</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	16	6 000 000	3 000 000
		<b>6 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
		2 219	2 907
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 733 157</b>	<b>5 155 530</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>103 903 673</b>	<b>39 437 450</b>

VG

<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>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		553 500	553 500
Fond för yttre underhåll	17	8 735 306	9 388 106
		<b>9 288 806</b>	<b>9 941 606</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		7 963 725	5 764 544
Årets resultat		-1 089 230	1 546 381
		<b>6 874 495</b>	<b>7 310 925</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 163 301</b>	<b>17 252 531</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	80 377 509	16 045 877
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>80 377 509</b>	<b>16 045 877</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	5 312 261	4 708 715
Leverantörsskulder		119 909	136 002
Aktuella skatteskulder		27 154	29 180
Övriga skulder	21	12 587	10 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 890 952	1 254 614
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 362 863</b>	<b>6 139 042</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>103 903 673</b>	<b>39 437 450</b>

VG

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 089 230	1 546 381
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		928 714	1 200 421
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-160 516</b>	<b>2 746 802</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		148 264	-63 438
Förändring av kortfristiga skulder		620 273	-118 599
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>608 021</b>	<b>2 564 765</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-61 817 308	-3 880 123
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-61 817 308</b>	<b>-3 880 123</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring skuld till kreditinstitut		64 935 178	-99 132
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>64 935 178</b>	<b>-99 132</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>3 725 891</b>	<b>-1 414 490</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4 767 695	6 182 185
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>8 493 586</b>	<b>4 767 695</b>

V6

## 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 58 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 1,42 %.

#### 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.

#### Lånfristiga skulder

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

VG

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder	9 530 252	8 960 896
Hysesintäkter garage och p-platser	259 419	253 535
Övriga hyresintäkter	17 000	16 700
	<b>9 806 671</b>	<b>9 231 131</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Bredband	119 400	119 400
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	34 848	45 116
Avgifter för andrahandsupplåtelse	13 554	16 836
Ersättning försäkringsskador	53 722	252 124
Övriga intäkter	17 983	22 280
Elstöd	88 088	0
	<b>327 595</b>	<b>455 756</b>

## Not 4 Reparationer

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Material i löpande underhåll	1 224	22 696
Reparationer, bostäder	16 955	58 871
Reparationer av gemensamma utrymmen	20 050	5 792
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	97 534	118 186
Reparationer av installationer	4 700	0
Reparationer, VA/sanitet	121 792	142 925
Reparationer, Värme	29 148	33 351
Reparationer, Ventilation	16 775	28 726
Reparationer el/tele	38 191	65 146
Reparationer hissar	8 841	0
Reparationer av byggnader utvändigt	0	10 490
Reparationer, TV/antennutrustning	18 455	12 908
Reparation av markytor	18 148	23 956
Försäkringsskador	368 496	79 530
Reparation, övrigt	52 453	25 987
	<b>812 762</b>	<b>628 564</b>

VG



### Not 5 Planerat underhåll

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	760 800	0
	<b>760 800</b>	<b>0</b>

### Not 6 Driftskostnader

Föreningen har under året köpt loss marken från Malmö Stad.

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 661 342	1 676 181
El	310 782	263 985
Uppvärmning	1 229 046	1 150 333
Vatten	634 811	492 362
Sophantering	213 252	211 719
Tomträttsavgälder och arrende	193 771	581 011
Bredband och Kabel-TV	195 281	164 633
Försäkring	191 633	182 725
	<b>4 629 918</b>	<b>4 722 949</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Förvaltningsarvoden	211 618	203 916
Revisionsarvoden	18 769	17 896
Kostnader för juridiska åtgärder	812 379	280 464
Övriga externa kostnader	300 975	307 746
	<b>1 343 741</b>	<b>810 022</b>

VG

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	269 300	193 200
Revisionsarvode	8 000	8 000
Löner och andra ersättningar	85 724	53 400
Övriga kostnader	200	200
	<b>363 224</b>	<b>254 800</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	112 790	56 347
	<b>112 790</b>	<b>56 347</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>476 014</b>	<b>311 147</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	51 084 950	49 805 572
Utrangering hissar	0	-528 045
Investering hissar	0	1 807 423
Tappvatten	14 043 019	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>65 127 969</b>	<b>51 084 950</b>
Ingående avskrivningar	-19 382 481	-18 715 188
Utrangering hissar	0	227 085
Årets avskrivningar	-923 631	-894 378
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 306 112</b>	<b>-19 382 481</b>
Ingående värde mark	0	0
Inköp mark	48 463 635	0
<b>Utgående värde mark</b>	<b>48 463 635</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>93 285 492</b>	<b>31 702 469</b>
Taxeringsvärden byggnader	92 000 000	92 000 000
Taxeringsvärden mark	31 000 000	31 000 000
	<b>123 000 000</b>	<b>123 000 000</b>

VG

### Not 10 Inventarier

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	267 717	267 717
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>267 717</b>	<b>267 717</b>
Ingående avskrivningar	-211 807	-206 724
Årets avskrivningar	-5 083	-5 083
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-216 890</b>	<b>-211 807</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 827</b>	<b>55 910</b>

### Not 11 Pågående byggnation

Pågående nyanläggning avser passagesystem och beräknas vara färdigt 2023/2024.

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	2 122 700	50 000
Inköp under året	13 353 673	3 880 123
Överfört till byggnader	-14 043 017	-1 807 423
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 433 356</b>	<b>2 122 700</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 433 356</b>	<b>2 122 700</b>

### Not 12 Andelar

	2023-08-31	2022-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	491	491
Andel Ögonlocket Ek Förening	2 200	2 200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 191</b>	<b>3 191</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 191</b>	<b>3 191</b>

### Not 13 Andra långfristiga fordringar

Avser lån till Ögonlocket Ek Förening

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	397 650	397 650
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>397 650</b>	<b>397 650</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>397 650</b>	<b>397 650</b>

VG

**Not 14 Övriga fordringar**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Skattekonto	14 607	37 761
	<b>14 607</b>	<b>37 761</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Upplupna ränteintäkter	10 804	19 367
Förutbetald försäkring	64 888	61 858
Förutbetald tomträttsavgäld	0	193 567
Övr förutb kostn, uppl int	56 980	70 213
Förutbet Ögonlocket	72 562	0
	<b>205 234</b>	<b>345 005</b>

**Not 16 Kortfristiga placeringar**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	6 000 000	3 000 000
	<b>6 000 000</b>	<b>3 000 000</b>

**Not 17 Fond för yttre underhåll**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Belopp vid årets ingång	9 388 106	8 702 106
Avsättning till fond	108 000	686 000
Ianspråktagande	-760 800	0
	<b>8 735 306</b>	<b>9 388 106</b>

**Not 18 Ställda säkerheter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	87 049 300	21 738 000
	<b>87 049 300</b>	<b>21 738 000</b>

VG

### Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Stadshypotek	1,20	2024-12-01	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	4,12	2024-01-30	4 659 149	4 708 715
Stadshypotek	0,76	2024-10-30	11 045 877	11 045 877
SBAB	4,14	2026-01-14	21 661 150	0
SBAB	4,10	2028-01-14	21 662 444	0
SBAB	4,06	2027-01-14	21 661 150	0
			<b>85 689 770</b>	<b>20 754 592</b>

### Not 20 Skulder till kreditinstitut

5 312 261 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 376 122 kr.

Beräknad skuld om fem år är 82 424 210 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	5 312 261	4 708 715
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	80 377 509	16 045 877
	<b>85 689 770</b>	<b>20 754 592</b>

### Not 21 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Mervärdesskatt	10 667	8 971
Övriga skulder	1 920	1 560
	<b>12 587</b>	<b>10 531</b>

Vg

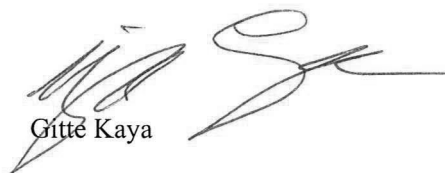
## Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	477 585	21 312
Upplupen kostnad tilläggsdebitiering Ögonlocket	0	39 541
Upplupna arvoden	298 700	221 831
Upplupen el	22 832	28 119
Upplupen värme	51 944	51 448
Upplupen sophämtning	9 549	10 965
Övriga upplupna kostnader	125 295	86 468
Förutbetalda hyror och avgifter	847 674	794 930
Upplupen vatten	57 372	0
	<b>1 890 951</b>	<b>1 254 614</b>

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

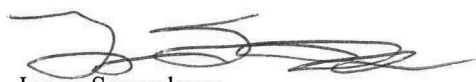
Malmö 29/11/2023

  
Lars Mogren  
Ordförande

  
Gitte Kaya


  
Daniel Almendares Montano

  
Anna Matkovic

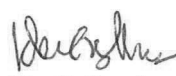
  
Jonny Samuelsson

  
Jovana Andjic

Vår revisionsberättelse har lämnats 5/12/2023

  
Valon Gashi  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor  
Borevision i Sverige AB

  
Josefin Tinglöf  
Av föreningen utsedd revisor

  
Ida Gyllander  
Av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Västkusten i Malmö, org.nr. 746000-5106

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västkusten 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 revisionssed 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 revisionssed 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 Västkusten 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 5 / 12 / 2023



Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Josefin Tinglöf  
Av föreningen vald revisor



Ida Gyllander  
Av föreningen vald revisor



## **Valberedningens förslag till Brf Västkustens ordinarie föreningsstämma 2024:**

### **Ledamot i styrelsen**

Lars Mogren (väljs på 2 år)	Omval 2025
Gitte Kaya (väljs på 2 år)	Omval 2025
Anna Matkovich (väljs på 2 år)	Omval
Jovana Andjic (väljs på 2 år)	Omval 2025
Daniel Almendares Sköldh (väljs på 2 år)	Omval

### **Styrelsens ordförande**

Lars Mogren (väljs på 1 år)	Omval
-----------------------------	-------

### **Suppleant i styrelsen**

Elin Ranemyr (väljs på 1 år)	Nyval
Edi Lipovac (väljs på 1 år)	Nyval

### **Revisorer och revisorssuppleant**

Hanna Noormohammadi (revisor, väljs på 1 år)	Nyval
Ida gyllander (revisor, väljs på 1 år)	Nyval
Emelie Friberg (revisorssuppleant, väljs på 1 år)	Nyval

## **Styrelsens förslag till Brf Västkustens ordinarie föreningsstämma 2024:**

### **Valberedningen**

Desirée Jonsson (ordförande, väljs på 1 år)	Omval
Birgitta Krook (väljs på 1 år)	Omval
José Roca Isern (väljs på 1 år)	Omval

## 25 a)

### **Beslut med anledning av styrelsens förslag till utökad gästparkering**

---

Brf Västkusten har för närvarande 4 gästparkeringar. Dessa är ofta fulla och det finns ett behov för fler, det är en service för medlemmarna att det finns gästparkeringar i närmiljön.

Samhällets ökade kostnader och det höga ränteläget gör att det är positivt för föreningen att generera en inkomst. Gästparkeringarna genererar en inkomst till föreningen som beror på hur mycket parkeringarna utnyttjats. För inkomståret 2022-09-01-2023-08-31 har Brf Västkusten erhållit en intäkt från Aimo Park på totalt 42 600 kr. Intäkten per plats är alltså 10 650 kr per år. (För en vanlig p-plats är intäkten 1 800 kr per år).

Styrelsen har fått ett budgetförslag från Mark & Miljö som omfattar anläggande av 8 gästparkeringar (ökning från 4 till 8, dvs potentiellt en fördubbling av inkomsten per år), asfaltering samt nyplanteringar och belysningsstolpar. Totala kostnaden beräknas till ca 500 000 kr exkl. Moms.

Styrelsen har fått ett utlåtande från en certifierad och utbildad arborist om statusen på de befintliga träden vid dagens gästparkeringar:

*"Det besiktigade träden har sämre vitalitet än normalt för trädslag och ålder. Större döda/döende grenar påträffas. Träden är 5 lönnar, Acer platanoides. Träden är medelålders. Marktäckningen närmst träden (1–2 meter) består av hårdgjord grusyta, och utanför detta är det asfalterad parkering på ena sidan och stensättning samt gräsyta på andra sidan. Träden har en del ytliga rötter med skador, troligtvis på grund av markkompaktering. Mindre påkörningsskador finns i kronorna. Då påtagliga delar av kronorna har stora döda partier och grenar bedöms träden ha mycket begränsad förmåga-/tillgång på näring och vatten. Träden anses inte som fullt friska för art och ålder och utgör förhöjd risk för skador på person eller egendom"*

Styrelsen har därför fattat beslut att träden skall tas ned och har ansökt om tillstånd hos Länsstyrelsen för detta. Träden kommer tas ned oavsett beslut om ytterligare gästparkeringar för att undvika skador på person och egendom.

Alla träd som tas ned kommer på något sätt ersättas med lämpliga träd i närmiljön, men inte på nuvarande plats som visat sig vara olämplig pga hårdjorda ytor/asfalt som skadar rötterna och försvårar vattenupptaget. Dessutom skadas asfalten av uppträngande rötter.

### **Styrelsens förslag:**

Styrelsen yrkar på att stämman beslutar om att utöka föreningens gästparkeringar från 4 till ca 8 platser.

## 25 b)

### **Motion "Plantering av blommor"**

I denna motion tar jag upp behovet av omfattande nyplantering av blommor i våra rabatter som inte har gjorts på många år. Så att vi har vackra blommande vårrabatten, sommarrabatte , höstrabatter samt vackert vintergrönt. Nyplanteringen avser långsidan av husen med entrédörrarna. Det mest där vi ser våra rabatterna. Blommorna skall vara perenner. Med perenner menas blommor som kommer år från år i upptill 20- 30 år. Det krävs alltså ingen nyplantering. Så det är en väldigt hållbar lösning. Också väldigt ekonomisk. Det mesta i dessa rabatter är buskar som inte är någon fröjd för ögat. Det finns några befintliga blommande växter såsom Hortensior utmed hus 46. Dessa är av stort värde men kan kompletteras med blommande perenner. Blommande pioner har vi tidigt i juni utmed hus 48 , de blommar i 10 dagar. Samt fjärilsbuske. Dessa skall varsamt hanteras vid jordbyte såsom vårlökar. En del befintliga buskar kan sparas för att blandas ut med nyplanterade blommorna. Blommor skänker glädje och livskvalité Så det är verkligen tragiskt att se: ATT DET MITT I SOMMAREN INTE FINNS EN ENDA BLOMMA UTMED HUS 48 OCH HUS 52 SÄKERT SAMMA UTMED HUS 44 DETTA SER ELENDIGT UT. HUS 46 RÄDDAS AV SINA HORTENSIOR.

-----

Brf Västkustens årsmöte 2024 föreslås besluta att:

Omfattande nyplantering av blommande perenner skall ske i de rabatter förslaget avser.

Förslaget avser:

Långsidan av husen med entrédörrarna.

Det blir då sammanlagt fyra hussidor i föreningen

Och där samtliga befintliga rabatter.

Detta innebär:

- \* Plantering av blommande vårperenner
- \* Plantering av blomman sommarperenner
- \* Plantering av blommande höstperenner
- \* Plantering av vackert vintergrönt

Denna plantering skall ske i samtliga rabatter som motionen avser.

- \* Samt byte av jord i samtliga rabatter.

Alltså en totalrenovering av rabatterna.

De nya rabatterna skall vara rikligt försedda med blommande perenner av högsta kvalité.

Hela planteringen skall vara klar senast hösten 2024.

Då skall jorden vara utbytt och samtliga lökar och plantor planterade.

Motion till årsmöte 2024 av Mikael Zyka bostadsrättsinnehavare i brf Västkusten .

25 c)

### **Motion ”Åter öppna torkrummen till tvättstugorna i hus 44”**

Vid föreningsstämman 2022 bestämdes av närvarande medlemmar att tvättstugorna i hus 44 skulle utrustas med torkskåp pga att några medlemmar upplevde att torkrummen var ineffektiva.

I samband med att torkskåpen installerades så stängdes torkrummen. Jag och flera andra som tvättar i hus 44 anser dock att torkrummen väl tjänar sitt syfte att torka tvätten på ett effektivt sätt. De är dessutom den mest kostnadseffektiva torkmetoden som föreningen kan erbjuda medlemmarna och för varje tvätt som torkas i torkrummen förlänger man livslängden på övrig torkutrustning. Genom att låsa torkrummen och på så sätt förhindra medlemmar att nyttja dessa kan bara ses som ren kapitalförstörelse.

### **Förslag till beslut**

Att så snabbt som möjligt åter öppna torkrummen i hus 44

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget

Malmö 2023-10-31

Roger Granberg Lgh. 141

## Styrelsens svar på motioner inför stämman i Brf Västkusten 2024

### 25 b)

#### **Motion "Plantering av blommor"**

Styrelsen delar motionärens uppfattning att det är viktigt med snygga och välskötta rabatter och planteringar kring våra hus. Styrelsen ser också mycket positivt på och uppskattar engagerade medlemmar.

Styrelsen delar däremot inte motionärens åsikt att rabatternas buskar "inte är någon fröjd för ögat", tvärtom anser styrelsen att vi har gröna och välskötta planteringar.

Då denna motion rör föreningens ordinarie skötsel av utemiljön, rör den också ett område som vilar på ett samarbetsavtal mellan föreningarna på Segevång. Skötsel och tillsyn sker genom avtal med vårt gemensamma fastighetskontor Ögonlocket.

Medlemmar i bostadsrättsföreningen Västkusten uppmantras att när som helst under året inkomma med förslag och önskemål som kan öka trivselen i vår utemiljö. Alla förslag och önskemål kommer att framföras till vår förvaltning.

#### **Styrelsens svar**

Då denna motion omfattar den förvaltning styrelsen är satt att sköta och således tillhör styrelsens eget kompetensområde kan den inte bli föremål för beslut av stämman.

Styrelsen yrkar med vad här är anfört avslag på motionen.

### 25 c)

#### **Motion "Åter öppna torkrummen till tvättstugorna i hus 44"**

Vid ordinarie föreningsstämma 2021 beslutades att investera i torkskåp av lågenergityp till båda tvättstugorna i hus 44. Bakgrunden var att boende upplevde stora problem med torkning av tvätt i befintliga torkrum. Torkrummen upplevdes som ineffektiva och att tvätten inte hann bli torr innan tvättpasset var slut. Enligt en motion som inkom till stämman upplevde flera grannar samma problem och stämman var enig om att det var ett bra beslut att ersätta torkrummen med torkskåp av lågenergityp.

Ytterligare en anledning att stänga torkrummen är att torkskåp anses vara mer energieffektiva än gamla torkrum, vilket kan bidra till minskad energiförbrukning och lägre kostnader. Enligt Electrolux sparar vår typ av torkskåp 2/3 av energiåtgången jämfört med torkrum, vilket motsvarar ca 200 000 kr under torkskåpets livslängd.

Dessutom kan torkskåp ofta erbjuda mer skonsam torkning av kläder jämfört med gamla torkrum, vilket kan vara fördelaktigt för känsliga plagg.

#### **Styrelsens svar**

Nya torkskåp av lågenergityp har installerats i båda tvättstugorna i hus 44. Mot bakgrund av detta anser styrelsen därför att de energislukande och ineffektiva torkrummen kan stängas och användas till förvaring eller annan verksamhet.

Styrelsen yrkar med vad här är anfört avslag på motionen.

# 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.