



ÅRSREDOVISNING 2022-2023

HSB brf Godheten i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Godheten kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 8 februari 2024, kl.18.00 Lokal: Föreningens lokal i källaren på Östra Farmvägen 34 A .

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
17. val av styrelseledamöter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleanter
20. val av revisor/er och suppleanter
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Godheten i Malmö

Org. nr 746000 - 6013

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2022-09-01 - 2023-08-31

Föreningens 68:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022/2023

Verksamheten

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 1955 på fastigheten Godheten 4 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Östra Farmvägen 34C, 214 41 Malmö, med säte i Malmö.

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

Fastigheten är fullvärde försäkrad hos Länsförsäkringar, i fastighetsförsäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	12
2	197
3	44
4	6
Lokaler, bostadsrätt	5
Lokaler, hyresrätt	0
Garage	0
Parkeringsplatser	92
Total lägenhetsyta	15 441,5 kvm.
Total lokalyta	65,5 kvm.
Lägenheternas medelyta	60,5 kvm.





Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16:e februari 2023. Närvarande var 29 röstberättigade medlemmar samt 1 lämnad fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Nedžad Curic
Vice ordförande	Anton Bäckvall
Sekreterare	Mimoza Gashi
Ledamot	Madeleine Friberg
Ledamot	Amy Berggren
Ledamot	Paulina Nordling
Ledamot utsedd av HSB	Eva Nordbeck

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Nedžad Curic, Anton Bäckvall, Amy Berggren. Även Mimoza Gashi avgår på grund av flytt från föreningen.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Nedžad Curic, Anton Bäckvall, Mimoza Gashi och Madeleine Friberg.

Revisorer

Ulf Svensson, Matea Predojevic, samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Felicia Kortz, Jacob Gustavsson, Victor Povoia

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Nedžad Curic och suppleant Anton Bäckvall

Vicevärd

Tomislav Kostic

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har styrelsens haft som uppgift att starta arbetet att införa gemensam el (Individuell mätning och debitering - IMD-) för medlemmarna, vilket beslutades på extra stämma i oktober 2021. Offertförfrågan gjordes till flera firmor, och entreprenör är vald. Start för arbetet är satt till januari 2024 och information lämnas till medlemmarna efter hand.

Under året har även renoveringar på gårdarna påbörjats, cementplattor byts ut och rördragning görs i mark inför framtida installationer för laddning av elfordon. Arbetet med renovering och dränering på gårdarna fortlöper, på en del platser är nivån på grundvattnet hög, och där saknas bra dränering.



För att höja säkerheten för oss boende installeras porttelefoner vid trappgångarna, det kommer att vara klart före stämman som hålls i februari.

Underhåll

I Brf Godhetens förening är en av styrelsens viktigaste uppgifter att se till fastighetens underhåll samt aktivt arbeta med renoveringar för att säkerställa fastighetens kvalitet och värde. Alla leverantörsfakturor sköts numera elektroniskt vilket underlättar styrelsens arbete.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till 775 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

På grund av väsentligt höjda kostnader kommer avgifterna att höjas med 3% från januari 2024. Tomträttsavgälden till Malmö Stad kommer även att höjas kraftigt i juli 2025.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 410 000 kr. Under året har föreningen amorterat 2 070 000 kr. Styrelsen anser att amorteringar ska göras löpande och att den totala upplåningen ska spridas över flera lån för att säkra långsiktig stabilitet och minskade risker. Belåningen tillåts öka under perioder med större renoverings- och upprustningsarbete.

Kommentarer till Årets resultat

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil med god soliditet. Stora renoverings- och förbättringsarbeten medför kostnader och styrelsen planerar långsiktigt för detta.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder: mark, el och gemensamma utrymme. Fastighetsbesiktning utförd 2023-05-22.

Väsentliga avtal

Tomträttsavgäld, vaktmästartjänst, trädgårdsskötsel, halkbekämpning, städning, boendejour. TV och bredband. Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar, inkl tilläggsförsäkring till lägenhet (bostadsrättsförsäkring) som ingår i månadsavgiften för alla lägenhetsinnehavare.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen fortsätter sitt underhålls- och upprustningsarbete gällande fastigheten enligt plan. Exakta framtida kostnader och framtida ränteläge är svåra att förutse. I övrigt ser styrelsen inga väsentliga risker.

Medlemsinformation

Under året har 22 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 296 medlemmar.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.



Ekonomisk ställning och resultat

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



Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	12 593	12 404	12 427	12 833	12 583
Rörelsens kostnader	11 115	10 598	9 588	9 250	9 481
Finansiella poster, netto	203	354	415	444	432
Årets resultat	1 374	1 450	2 424	3 139	2 670
Likvida medel & fin placeringar	11 345	10 694	11 456	9 153	4 723
Skulder till kreditinstitut	27 440	29 510	33 770	35 320	35 840
Fond för yttre underhåll	8 472	9 367	9 785	9 624	8 764
Balansomslutning	64 502	65 224	67 593	66 946	64 172
Fastigheters taxeringsvärde	206 982	206 982	193 880	193 880	193 880
Soliditet (%)	54	52	48	45	42
Räntekostnad kr/kvm	23	26	29	30	30
Låneskuld kr/kvm	1 777	1 911	2 187	2 287	2 321
Avgift kr/kvm	775	767	767	777	777

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	385 340	9 366 951	22 699 370	1 450 958	33 902 619
Ianspråktagande 2022/23 av yttre fond		-1 090 534	1 090 534		0
Avsättning år 2022/23 yttre fond		196 000	-196 000		0
Disposition av föregående års resultat:			1 450 958	-1 450 958	0
Årets resultat				1 373 529	1 373 529
Belopp vid årets utgång	385 340	8 472 417	25 044 862	1 373 529	35 276 148

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	25 044 864
årets vinst	1 373 529
	26 418 393

disponeras så att i ny räkning överföres	26 418 393
	26 418 393

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

Resultaträkning	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2, 3	12 592 674	12 403 724
Övriga intäkter		98 866	0
		12 691 540	12 403 724
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-786 883	-604 562
Planerat underhåll	5	-1 090 534	-994 631
Fastighetsavgift/skatt		-421 371	-403 241
Driftskostnader	6	-5 836 900	-5 621 076
Övriga kostnader	7	-559 376	-590 923
Personalkostnader	8, 9	-741 922	-705 560
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 678 415	-1 678 414
		-11 115 401	-10 598 407
Rörelseresultat		1 576 139	1 805 317
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		151 583	46 200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-354 194	-400 559
		-202 611	-354 359
Årets resultat		1 373 529	1 450 958

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	52 334 672	54 003 245
Inventarier, verktyg och installationer	11	31 618	41 461
Pågående nyanläggningar	12	18 063	0
		52 384 353	54 044 706
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		52 385 053	54 045 406
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 921	1 458
Avräkningskonto HSB Malmö		2 845 139	3 446 942
Övriga fordringar	14	190 057	89 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	508 110	393 042
		3 545 227	3 931 362
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	16	8 500 000	7 000 000
		8 500 000	7 000 000
<i>Kassa och bank</i>		72 215	247 494
Summa omsättningstillgångar		12 117 442	11 178 856
SUMMA TILLGÅNGAR		64 502 495	65 224 262

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		385 340	385 340
Fond för yttre underhåll		8 472 417	9 366 951
		8 857 757	9 752 291
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		25 044 864	22 699 372
Årets resultat		1 373 529	1 450 958
		26 418 393	24 150 330
Summa eget kapital		35 276 150	33 902 621
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	14 740 000	25 910 000
Summa långfristiga skulder		14 740 000	25 910 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	12 700 000	3 600 000
Leverantörsskulder		304 456	268 644
Aktuella skatteskulder		54 590	38 547
Övriga skulder		12 407	14 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 414 892	1 490 291
Summa kortfristiga skulder		14 486 345	5 411 641
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 502 495	65 224 262

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 63 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 2 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder	11 975 384	11 762 784
Årsavgifter lokaler, ej moms	170 133	167 064
Hysesintäkter garage och p-platser ej momsreg	328 250	275 520
Övriga intäkter	118 907	198 356
	12 592 674	12 403 724

Not 3 Övriga Intäkter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Elstöd	98 866	0
	98 866	0

Not 4 Reparationer

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Material i löpande underhåll	0	16 937
Reparationer, bostäder	57 686	15 094
Reparationer av gemensamma utrymmen	12 941	54 075
Löpande underhåll tvättutrustning	40 700	151 892
Reparationer av installationer	2 084	0
Löpande underhåll Va/sanitet	73 479	83 056
Reparationer, Värme	39 180	0
Reparationer el/tele	278 517	40 346
Reparationer av byggnader utvändigt	55 888	55 636
Reparation av markytor	194 384	155 539
Försäkringsskador	32 025	31 738
	786 883	604 313

Not 5 Planerat underhåll

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Planerat UH av gemensamma utrymmen	82 500	0
Planerat UH el/tele	161 250	0
Planerat UH av markytor	846 784	543 812
Planerat UH VA/sanitet	0	344 194
Planerat UH Ventilation	0	106 875
	1 090 534	994 881

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from. 2025-07-01

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	736 064	570 973
El	317 936	329 575
Uppvärmning	2 084 782	2 175 255
Vatten	758 557	683 031
Sophämtning	360 140	356 580
Tomträttsavgälder	864 696	864 754
Fastighetsförsäkring	252 954	241 116
Bredband	128 812	132 091
Kabel-TV	89 366	87 395
Snörenhållning	95 000	92 500
Övrigt	148 593	87 807
	5 836 900	5 621 077

Not 7 Övriga kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Förvaltningsarvoden	238 103	233 388
Revisionsarvoden	22 875	21 000
HSB Medlemsavgift	109 975	109 975
Övriga externa kostnader	188 423	226 560
	559 376	590 923

Not 8 Medelantalet anställda

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Medelantalet anställda	2	2

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	262 500	241 500
Revisionsarvode	16 000	-12 340
Arvode valberedning	18 000	1 600
Löner anställda	325 179	372 288
	621 679	603 048
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	120 242	102 512
	120 242	102 512
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	741 922	705 560

Not 10 Byggnader

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	83 973 198	83 973 198
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 973 198	83 973 198
Ingående avskrivningar	-29 969 953	-28 301 380
Årets avskrivningar	-1 668 573	-1 668 573
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 638 526	-29 969 953
Utgående redovisat värde	52 334 672	54 003 245
Taxeringsvärden byggnader	133 850 000	133 850 000
Taxeringsvärden mark	73 132 000	73 132 000
	206 982 000	206 982 000
Bokfört värde byggnader	52 334 672	54 003 245
	52 334 672	54 003 245

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	51 302	0
Inköp, Crosstrainer och trädgårdsmöbler		51 302
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 302	51 302
Ingående avskrivningar	-9 841	0
Årets avskrivningar	-9 841	-9 841
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 682	-9 841
Utgående redovisat värde	31 620	41 461

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	
Inköp	18 063	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 063	
Utgående redovisat värde	18 063	

pågående arbete avser uppstart av IMD

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Utgående redovisat värde	700	700

Not 14 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	190 057	89 920
	190 057	89 920

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupen ränta	120 196	15 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	387 914	377 142
	508 110	393 041

Not 16 Kortfristiga placeringar

	2023-08-31	2022-08-31
Fastränteplaceringar HSM Malmö ek.för.	8 500 000	7 000 000
	8 500 000	7 000 000

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	38 796 000	38 796 000
	38 796 000	38 796 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

12 700 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 2 070 000 kr

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	12 700 000	3 600 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	14 740 000	25 910 000
	27 440 000	29 510 000

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Stadshypotek	1,35	2026-01-30	2 725 000	2 775 000
Stadshypotek	1,13	2026-12-01	2 620 000	2 740 000
Stadshypotek	1,48	2026-03-01	3 120 000	3 200 000
Stadshypotek	4,65	2023-11-28	2 000 000	0
SEB Bolån	0,63	2023-08-28		3 600 000
Stadshypotek	1,13	2026-12-01	3 450 000	3 570 000
Swedbank Hypotek	0,75	2025-09-25	2 825 000	2 925 000
Swedbank Hypotek	1,72	2024-06-19	4 700 000	4 700 000
Stadshypotek	1,25	2024-03-30	6 000 000	6 000 000
			27 440 000	29 510 000

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknat arvode för revision	23 000	22 000
Förutbetalda hyror och avgifter	1 017 155	983 975
Upplupna semesterlöner	74 790	85 725
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	19 115	18 086
Upplupna arvoden	60 841	57 566
Upplupna sociala avgifter på semesterskuld	25 936	27 053
Upplupna räntekostnader	54 651	59 419
Upplupen el	26 166	60 640
Upplupen värme	93 836	175 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 402	0
	1 414 892	1 490 292

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.
Denna årsredovisning har signerats digitalt

Malmö 2023-11-08

Nedžad Curic
Ordförande

Anton Bäckvall

Amy Berggren

Madeleine Friberg

Eva Nordbeck

Mimoza Gashi

Paulina Nordling

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-11-17

Ulf Svensson
Revisor

Matea Predojevic
Auktoriserad revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Godheten i Malmö, org.nr. 746000-6013

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Godheten i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2022-31/08/2023 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

Digitalt signerad av 2023-11-17

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Svensson
Av föreningen vald revisor

Matea Predojevic
Av föreningen vald revisor

1

Motion till HSB Bostadsrätts förening
Godheten Föreningstämma 2024

Mattvättmaskin

Bakgrund

Jag tycker att föreningen ska köpa in en ny mattvättmaskin, vi är flera medlemmar som önskar detta.

Den gamla mattvättmaskinen hade program för hel- och halvmaskin, vilket var bra och ekonomiskt.

En ny mattvättmaskin med eller utan pollettsystem skulle vara välkommet.

Förslag till beslut

Köpa in en ny mattvättmaskin.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Malmö 2023-10-30

Carin Sjöberg
CARIN SJÖBERG

Lghnr
260

2

Hej

Jag önskar en säker förvaring för lådcykel på gården.

Idag kan man inte komma in till något av cykelrummen eftersom dörrarna är för smala. Alternativet att parkera ute är inte ok, eftersom de är så stöldbegärliga. Elcyklar bör dessutom inte stå utomhus.

Min motion innebär en önskan att bygga en byggnad med lås. Det finns mycket plats på parkeringen till att ta bort några p-rutor och bygga ett cykelrum. Fler boende reser med cykel än med bil.

Eller så kan det byggas på som en förlängning av miljöhuset. Som en pergola, med väggar och dörrlås. Ett sådan lösning kostar inte mycket, men ger desto mer.

Eller som sista alternativ, bygg om en dörr som är bred så att lådcyklar får plats i något av cykelrummen.

Cyklar är framtiden, och det gynnar både miljön och ekonomin. Många skulle uppskatta en cykelparkering där det fanns tak över sadeln, och slippa åka blöt till jobbet varje morgon.

Vänligen
Amy Berggren



MOTION TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING GODHETEN FÖRENINGSTÄMMA 2024

BYTE AV GARDINER PÅ BALKONGER

Bakgrund

Rullgardinerna på balkongerna i föreningen är oenhetliga och i dåligt skick. Många lägenheter har kvar originalgardinerna som nu är över trettio år gamla och därmed trasiga och missfärgade. Andra har bytts ut och det är därför ett väldigt blandat utseende utåt. Jag tycker det vore väldigt trevligt att ha nya, fräscha, likadana rullgardiner på balkongerna.

Förslag till beslut

Jag föreslår att styrelsen tittar på att byta ut samtliga balkonggardiner i föreningen. Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Malmö 2023-10-27

Patrik Linell

Namn

155

Lghnr (3siffrigt)

(4)

MOTIONER BRF GODHETEN 2023-10-31

A 1★ Öka antalet städningar i tvättstugan till minst 2 gånger per månad.

B 2★ Förbättra städutrustningen i tvättstugan.

C 3★ Se till att vaktmästare rengör tryckverktyg & tvättmaskiner, dvs städa ur & tvätta loss diverse filter minst 1 gång per kvartal.

D 4★ Sätt solceller på taken nu när vi har gemensam el.

E 5★ När markarbete skall utföras, ta då tillfället i akt att förbättra området inte endast som litet behövligt. Förslag/motion:

Gör en trevlig pergola uteplats 34C & 38F där solen lyser mest både dag & eftermiddag, på gräsytan närmast grönningen.

Mvh Åsa Linnér & Johan Ask 34C

5

Motion till årsstämma i HSB:s bostadsrättsförening Godheten

Datum: 2023 10 25

Motionär: Jimmy Johansson
(namn, läg.nr Östra Parmvägen 38 B Lägenhet 2304427/
ev. adress) 1303

Motion

Jag föreslår att stämman beslutar att:

1. Förhindra att fågellivet ges chans till häckning inom området
2. Totalt MAF och vattenförbud till djuren
3. Utvärdering av gymmet
4. Över syn fasader balkonger

Motivering och bakgrund till förslaget:

- A 1. Häckningsperioden medför en massa onödigt skräp och fågelbatterier om man vill vistas i buskar. Åtgärden förebygga med ex kycklingnät som gör det svårt att bygga bo.
- B 2. Det har utav vänlighet, matets fåglar och det har ställt ut vatten under våring perioder, beklagligt, Men det finns också råttor som upp skatter detta smörgåsarbetet inte optimalt.
- C 3. Jag har ingen uppfattning om hur gym och bastu utnyttjas men om intresset är stort för dessa lokaler så kanske som kunde på sikt omvandlas till tvättstuga.
- D 4. Att föreningen budgeterar för över syn/åtgärd av fasader. På inglasad balkong där nu armeringsjärnen börjar synas, förebyggande av en större renovering.

Namnteckning

6

Hej.

Önskar att vi åter får en maskin för
frätt av mattor.

Allt går inte in i våra vanliga maskiner och
att släpa iväg mattor och special madrass
till hemträff är både tungt och dyrt.

Mvh

Sofi Andersson

194 1003

Motion 1 & 6: Mattvättmaskin.

Styrelsens rekommendation: Avslag

Motivering:

Styrelsen yrkar avslag på motionen då tidigare mattvättmaskin som fanns i föreningen ej nyttjades enligt användarprotokollet.

Inköp av en ny mattvättmaskin med tillkommande installation, driftskostnad och årlig service vore ekonomiskt oförsvarbart då vi bedömer behovet som lågt samt att det finns ett antal företag i Malmöområdet som erbjuder hämtning och tvätt av mattor, vilket även går att få på RUT-avdrag.

Lite priser på de olika kostnaderna och mattvättmaskiner i olika storlekar:

PODAB Proline HX 135, 15Kg, 128 990kr Ex.moms

PODAB TMX 100, 11Kg, 82000Kr Ex.moms

Årlig service, 5000Kr Ex.moms

Motion 2: Förvaring Lådcykel.

Styrelsens rekommendation: Avslag.

Motivering:

Styrelsen yrkar avslag på motionen men vill ta frågan med oss för att undersöka lämplig plats, kostnad för en eventuell lämplig lösning.

Motion 3: Byte av gardiner på balkongen.

Styrelsens rekommendation: Avslag

Motivering:

Styrelsen yrkar avslag på motionen då det åligger respektive lägenhetsinnehavare att själva vårda och underhålla dessa enligt föreningens riktlinjer med att hålla utseendet på föreningen enhetligt.

I de fall då det skulle finnas ett stort intresse av att byta skulle styrelsen kunna arrangera ett gemensamt erbjudande från en leverantör likt vad vi tidigare gjort med säkerhetsdörrarna.

Motion 4A: Ökad städning i tvättstugor.

Styrelsens rekommendation:

Styrelsen tillstyrker motionen att öka antalet städningar i tvättstugorna via vårt anlitade städbolag och vill samtidigt passa på att påminna samtliga boende att lämna tvättstugorna i de skick som de själva önskar finna den.

Motion 4B: Bättre städutrustning.

Styrelsens rekommendation:

Styrelsen tillstyrker motionen men önskar ett förslag på vad/hur den kan bli bättre.

Ifall befintlig städutrustning är trasig är det viktigt att en felanmälan görs så vi får möjlighet att införskaffa ny utrustning.

Motion 4C: Rengöring torktumlare & tvättmaskiner.

Styrelsens rekommendation: Avslag

Motivering:

Styrelsen yrkar avslag på motionen då arbetet för att rengöra tvättstugorna EJ åligger vaktmästaren utan ingår i underhållet av maskinerna samt att samtliga boende i föreningen skall städa av maskinerna efter användning.

Motion 4D: Solceller.

Styrelsens rekommendation:

Styrelsen tillstyrker motionen, dock med en oklar tidplan för att kunna balansera föreningens ekonomi mellan underhåll och nyinvesteringar.

Styrelsen ser en preliminär tidplan på 5-15år innan solceller finns på fastigheten.

Motion 4E: Utemiljö.

Styrelsens rekommendation: Avslag

Motivering:

Styrelsen yrkar avslag på motionen då styrelsen redan tillstyrkt motion gällande att förbättra våra utemiljöer, detta arbete är på gång.

Se Motion 3 för räkenskapsår 2018-2019.

Motion 5A: Fåglar i området.

Styrelsens rekommendation: Avslag

Motivering:

Styrelsen yrkar avslag på motionen då styrelsen regelbundet anlitar skadedjursbekämpare att försvåra för fåglarna att bygga bon samt plockat bort ägg och bon innan häckningssäsongen börjar. Vi kan tyvärr inte påverka ifall andra bostadsrättsföreningar vidtar liknande åtgärder. Styrelsen har vid upprepade gånger informerat våra boende om att ej slänga matrester och sopor utanför miljöhuset då det lockar till sig skadedjur.

Motion 5B: Fåglar i området 2.

Styrelsens rekommendation: Avslag

Motivering:

Styrelsen har vid upprepade tillfällen informerar våra boende om att ej slänga matraster utanför miljöhuset då det lockar till sig skadedjur.

Motion 5C: Gym och Bastu.

Styrelsens rekommendation: Avslag

Motivering:

Styrelsen diskuterar årligen deltagarantalet för både gym och bastu då det är grunder för vårt underhåll och nyinvesteringsbehov för respektive utrymme.

Motion 5D: Fasadarbete balkonger.

Styrelsens rekommendation: Avslag

Motivering:

Föreningen genomförde en fasadrenovering 2018 för utsidan av balkongerna och det åligger respektive lägenhetsinnehavare att själva vårda och underhålla insidan av lägenhetsavskiljande och bärande vägg, till exempel tapet och puts, inkl fuktisolerande skikt i våtrum. Se gällande Normalstadgar.

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.