



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Bostadsrättsförening Gunnebo i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Gunnebo kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen, den 29 februari 2024, kl. 18.00

Lokal: Festlokalen, gavel vid 10b

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
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 ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörigen ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen ledamöter
15. Beslut om arvode och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsen, ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB - ledamot
19. Beslut av antal revisor och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedning
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberednings ordförande
22. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
24. Föreningsstämman avslutade



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gunnebo i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5452 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-09.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Godheten 6	Malmö kommun	10 år	2026-01-01	1956

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring.I försäkringen ingår styrelsens ansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	35
44	p-platser	0
188	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11567
1	lokaler (hyresrätt)	146
Totalt 234 objekt		11748

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 126 st 2 rok, 33 st 3 rok, 12 st 4 rok, 4 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tomislav Kostic	Ordförande	2004-10-13	2023-03-09
Tomislav Kostic	Ledamot	2023-03-09	
Christian Svensson	Ordförande	2023-03-09	
Christian Svensson	Ledamot	2011-03-01	
Dorothea Lai	Ledamot	2019-07-30	
Kurt Inge Nielsen	Ledamot	2007-12-13	
Erik Klingborg	Ledamot	2009-03-10	
Rebecca Arklöf	Ledamot	2023-03-09	
Robert Merlin	Suppleant	2022-05-17	
Anna Saraiva Schott	Suppleant	2022-05-17	2023-03-09
Liv Lundström	Suppleant	2023-03-09	
Stefan Backhaus	Suppleant	2022-05-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tomislav Kostic, Kurt-Inge Nielsen, Robert Merlin, Stefan Backhaus och Liv Lundström.

Styrelsen har under året hållit 10 stycken protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Tomislav Kostic, Kurt Inge Nielsen, Erik Klingborg, Christian Svensson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2003.

Revisorer har varit: Miroslav Maljukan, Amir Sehic med Jenny Sahlström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Lena Jirgård (sammanställande), Louise Berg samt Hugo Cambre, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-27. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar med fullmakt 8 stycken, totalt 41 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-25.

Underhåll

Fastighetens underhåll är en av styrelsens viktigaste uppgifter. Underhåll sker löpande och större åtgärder planeras och regleras i underhållsplanen. Under året har inga större åtgärder utförts. I några av tvättstugorna har maskinerna uppdaterats

och nya, effektivare torkskåp installerats.

Stadgaenlig besiktning

Under året har stadgaenlig besiktning genomförts av styrelsen. Inga akuta behov har identifierats under besiktningen.

Styrelsen uppdaterar underhållsplanen årligen. Större åtgärder som diskuteras för kommande år, rör el och ytor för cykelparkering, utifrån förslag från förra årets årsstämma. Dessa förslag förbereds och förväntas presenteras i samband med aktuell årsstämma. Utöver dessa åtgärder, kommer arbete att utföras inom området värme och pannrum. Pannrummet kommer att saneras och anläggningen uppgraderas. Arbetet finansieras med föreningens sparade medel. Underhåll och investeringar finansieras generellt med en kombination av egna medel och lån.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Föreningen måste dock förhålla sig till omvärldsläget med stigande kostnader och räntor. Styrelsens mål är att undvika kraftiga avgiftshöjningar enskilda år och istället sprida avgiftshöjningar över tid. Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 3 % från januari 2024. Sett till den ekonomiska verkligheten för många bostadsrättsföreningar, får höjningen betraktas som låg.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 288 580 kr. Föreningen har nettoamorterat 900 000 kr under det gångna året, vilket motsvarar en amorteringstakt på ca 5.2 %.

Väsentliga avtal

Tomträtt, trädgårdsskötsel, städning.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Inflationen har under de senaste åren kraftigt påverkat priser och räntor. Omvärldssituationen kommer sannolikt att fortsätta påverka i närtid. I övrigt identifieras inga särskilda risker.

Under den senaste 15-årsperioden har följande större arbeten utförts på fastigheten:

Relining av avloppsstammar, byte av tak, samt omfogning av fasader. Mindre underhåll och investeringar görs löpande.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Planering pågår kring underhåll och investeringar i infrastruktur för el. Ett planeringsarbete har påbörjats och detta väntas mynna ut i förslag för åtgärder under den kommande femårsperioden.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 216 och under året har det tillkommit 14 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 215.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	283	278	270	277	264
Skuldsättning, kr/kvm	1 386	1 463	1 538	1 712	1 593
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	221	194	186	178	183
Driftskostnad, kr/kvm	508	483	485	457	468
Årsavgifter, kr/kvm	783	763	753	746	731
Totala intäkter, kr/kvm	817	786	778	758	754
Nettoomsättning, tkr	9 598	9 236	9 142	8 901	8 858
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 210	1 418	1 476	1 700	2 027
Soliditet, %	58	56	53	49	48

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	288 750	0	0	288 750
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 918 393	0	-726 231	6 192 162
S:a bundet eget kapital, kr	7 207 143	0	-726 231	6 480 912
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 570 038	1 417 805	726 231	16 714 074
Årets resultat, kr	1 417 805	-1 417 805	1 209 843	1 209 843
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 987 843	0	1 936 074	17 923 917
S:a eget kapital, kr	23 194 986	0	1 209 843	24 404 829

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 170 000 kr samt ianspråktagande skett med 896 231 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	15 987 843
Årets resultat, kr	1 209 843
Reservation till underhållsfond, kr	-170 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	896 231
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	17 923 917

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	17 923 917

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	9 384 070	9 115 280
Övriga intäkter	3	214 164	120 594
		9 598 234	9 235 874
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-349 909	-514 500
Planerat underhåll	5	-896 231	-630 054
Fastighetsavgift/skatt		-304 402	-291 242
Driftskostnader	6	-4 370 334	-4 076 650
Övriga kostnader	7	-407 705	-421 078
Personalkostnader	8, 9	-658 945	-473 231
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 223 218	-1 219 135
		-8 210 744	-7 625 890
Rörelseresultat		1 387 490	1 609 984
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 756	12 431
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 402	-204 610
		-177 646	-192 179
Årets resultat		1 209 843	1 417 805

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	34 558 569	35 781 787
		34 558 569	35 781 787
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		34 559 269	35 782 487
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 313	12 990
Avräkningskonto HSB Malmö		5 480 024	2 890 259
Skattekonto		62 239	44 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	303 794	290 622
		5 847 370	3 238 020
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 500 000	2 500 000
		1 500 000	2 500 000
<i>Kassa och bank</i>		74 759	98 717
Summa omsättningstillgångar		7 422 129	5 836 737
SUMMA TILLGÅNGAR		41 981 398	41 619 224

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		288 750	288 750
Fond för yttre underhåll	14	6 192 162	6 918 393
		6 480 912	7 207 143
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		16 714 074	14 570 038
Årets resultat		1 209 843	1 417 805
		17 923 917	15 987 843
Summa eget kapital		24 404 829	23 194 986
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	8 725 040	14 288 540
Summa långfristiga skulder		8 725 040	14 288 540
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	7 563 540	2 900 040
Leverantörsskulder		169 434	196 437
Aktuella skatteskulder		22 140	27 020
Övriga skulder	18	10 693	10 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 085 722	1 001 508
Summa kortfristiga skulder		8 851 529	4 135 698
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 981 398	41 619 224

Kassaflödesanalys	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 209 843	1 417 805
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 223 218	1 219 135
Betald skatt		-22 970	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 410 091	2 636 940
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		11 677	-6 745
Förändring av kortfristiga fordringar		-13 172	-3 875
Förändring av leverantörsskulder		-27 003	98 582
Förändring av kortfristiga skulder		4 747 714	-22 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 129 307	2 702 677
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-5 563 500	-950 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 563 500	-950 000
Årets kassaflöde		1 565 807	1 752 677
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 488 976	3 736 299
Likvida medel vid årets slut		7 054 783	5 488 976

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 61 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 1,95%.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder	9 061 672	8 826 028
Årsavgifter lokaler	43 708	42 632
Hysesintäkter lokaler ej moms	278 690	246 620
	9 384 070	9 115 280

Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Överlåtelseavgift-och pantförskrivningsavgift	30 036	41 492
Andrahandsuthyrningar	12 676	15 515
Övriga intäkter ej moms	54 361	21 997
Ersättning från försäkringsbolag	0	41 590
Erhållna bidrag - Elstöd	102 891	0
Gemensamhetslokal	14 200	0
	214 164	120 594

Not 4 Reparationer

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	13 666	19 661
Reparationer av gemensamma utrymmen	4 304	57 276
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	53 226	75 566
Reparationer av installationer	18 318	41 800
Reparationer, VA/sanitet	47 761	36 432
Reparationer, Värme	18 619	58 533
Reparationer el/tele	53 425	47 949
Reparation av markytor	26 331	44 095
Reparation försäkringsärende	106 187	128 962
Reparationer, övrigt	8 072	4 226
	349 909	514 500

Not 5 Planerat underhåll

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Planerat UH av gemensamma utrymmen	94 300	0
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	156 950	0
Planerat UH av installationer	644 981	630 054
	896 231	630 054

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from. 2026-01-01

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	582 657	568 445
El	364 436	314 359
Uppvärmning	1 601 011	1 480 953
Vatten	635 043	487 931
Sophämtning	203 388	236 891
Tomträttsavgälder	664 478	664 522
Fastighetsförsäkringar	111 198	106 932
Kabel-TV	64 867	63 450
Övriga avgifter	0	17 807
Bredband	143 256	135 361
	4 370 334	4 076 651

Not 7 Övriga kostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Förvaltningsarvoden	172 213	164 268
Revisionsarvoden	16 500	17 500
Medlemsavgift HSB	78 850	78 850
Överlåtelseavgift-och pantförskrivningsavgift	25 778	58 912
Övriga kostnader, förvaltningskostnader	114 364	101 548
	407 705	421 078

Not 8 Medelantalet anställda

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Medelantalet anställda	1	1

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode*	201 900	74 700
Revisionsarvode*	16 750	13 000
Extra arvode, och andra ersättningar, utbildning mm	41 600	33 290
Löner anställda	314 186	300 921
	574 436	421 911
Sociala kostnader		
Sociala avgifter	84 509	51 320
	84 509	51 320
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	658 945	473 231

*Diff. mellan förra året och i år berör på felaktigt uppbokningar genom året. Alla arvoden är betalt under denna verksamhetsåren enligt årsstämmans protokoll.

Not 10 Byggnader

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	60 771 695	60 771 695
Markanläggningar	381 321	381 321
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 153 016	61 153 016
Ingående avskrivningar byggnader o markanläggningar	-25 371 229	-24 152 094
Årets avskrivningar byggnader o markanläggningar	-1 223 218	-1 219 135
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 594 447	-25 371 229
Utgående redovisat värde	34 558 569	35 781 787
Taxeringsvärden byggnader	100 496 000	100 496 000
Taxeringsvärden mark	54 071 000	54 071 000
	154 567 000	154 567 000

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Utgående redovisat värde	700	700

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	37 428	36 342
Förutbetald tomträttsavgäld	221 493	221 493
Övriga förutbetalda kostnader TV Bredband mm	30 257	27 846
Upplupna ränteintäkter	14 616	4 941
	303 794	290 622

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-08-31	2022-08-31
Kortfristiga placeringar HSB	1 500 000	2 500 000
	1 500 000	2 500 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	6 918 393	7 293 447
Yttre fond avsättning	170 000	255 000
Uttag yttre fond	-896 231	-630 054
	6 192 162	6 918 393

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-08-31	2022-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	25 149 000	25 149 000
	25 149 000	25 149 000
Eventalförpliktelser		
Fastigo	6 728	6 847
	6 728	6 847

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
SBAB	0,81	2025-02-14	3 475 000	3 625 000
SBAB	1,10	2027-02-12	1 825 000	1 875 000
Swedbank	1,62	2023-10-25	2 463 000	2 513 540
Swedbank	0,93	2024-06-19	4 400 000	4 550 000
Swedbank	2,63	2025-04-25	1 750 040	1 950 040
Stadshypotek	1,20	2024-12-30	1 300 000	1 500 000
Stadshypotek	0,93	2026-03-30	1 075 000	1 175 000
			16 288 040	17 188 580

Kortfristig del av långfristig skuld	7 563 540	2 900 040
--------------------------------------	-----------	-----------

Not 17 Skulder till kreditinstitut

7 563 540 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 900 000 kr

Beräknad skuld om 5 år 10 325 040 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	7 563 540	2 900 040
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år.	8 725 040	14 288 540
	16 288 580	17 188 580

Not 18 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Personalens källskatt	8 429	8 429
Arbetsgivaravgifter	2 264	2 264
	10 693	10 693

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknat arvode för revision	17 000	17 000
Förutbetalda avgifter och hyror	764 806	764 371
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	100 660	114 154
Upplupen elkostnad	27 088	20 914
Upplupen värmekostnad	69 775	61 266
Upplupen vatten	51 560	0
Upplupen sophämtning	15 934	0
Upplupna räntekostnader	7 670	8 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 229	15 415
	1 085 722	1 001 507

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen.

Malmö

Christian Svensson

Erik Klingborg

Rebecca Arklof

Dorothea Lai

Kurt Inge Nielsen

Tomislav Kostic

Vår revisionsberättelse har lämnats

Camilla Bakklund
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Amir Sehic
Av föreningen utsedd revisor

Miroslav Maljukan
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gunnebo i Malmö, org.nr. 746000-5452

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gunnebo 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 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 revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

De föreningsvalda 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 Gunnebo 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Amir Sehic
Av föreningen vald revisor

Miroslav Maljukan
Av föreningen vald revisor



Bilagor till årsstämma, BRF Gunnebo, februari 2024

Inkomna Motioner och av styrelsen till stämman hänskjutna frågor

Nedan följer kommentar till bilaga 1-4 till punkt 23 i dagordningen, samt punkt 5, fråga hänskjuten till stämman av styrelsen, som även den rör punkt 23 i dagordningen. De numrerade bilagorna (motionerna) ligger efter kommentarsdelen i dokumentet. Motioner samt anpassade förslag från styrelsen kan bifallas eller avslås, dvs varje motion, delförslag eller motförslag ska besvaras med ”ja”, eller ”nej”. I de fall styrelsen föreslår bifall på en modifierad eller anpassad motionstext, kommer stämman först få frågan om den modifierade texten kan godkännas som förslag och därefter kommer stämman att rösta ja eller nej till antingen den modifierade texten, förutsatt att denna godtagits, eller rösta ja, eller nej till den ursprungliga motionstexten om den modifierade texten ej godtagits.

1. Förslag till Beslut – Återkommande fråga om gemensam el (avser ”Bilaga 1”)

Styrelsen rekommenderar att motionen avslås.

Motivering: Under föregående årsstämma fattades beslut om att utreda möjligheterna att bland annat införa gemensam el och resultaten kommer presenteras när förberedelserna är färdiga. Styrelsen anser att vi inte ska kringgå den utredning som görs enligt beslut från föregående årsstämma.

2. Förslag till Beslut – Parkeringsplatser (avser ”Bilaga 2”)

Motionen innehåller både förslag och frågor. Styrelsen uppdrar stämmans ordförande eller annan styrelsemedlem att redogöra för:

1. Turordningsreglerna för parkeringsplatser.
2. Del av parkeringsyta som arrenderas av grannföreningen.
3. Styrelsen föreslår bifall på förslag om att göra turordningslistan mer transparent.

3. Förslag till Beslut – Kompost och trädgårdsskötsel (avser ”Bilaga 3”)

Styrelsen föreslår avslag på motionen som den är utformad.

Motivering: Föreningen har ett förmånligt helhetsavtal för trädgårdsskötsel. Att undanta vissa mindre delar kommer sannolikt inte att medföra ekonomiska fördelar. Underhåll faller under



styrelsens ansvar. Det måste fungera löpande i alla delar och kan inte vara beroende att enstaka medlemmar i mån av tid och intresse utför arbetet. Komposthantering i miljöhusen riskerar att överbelasta utrymmet samt medföra mycket extraarbete. Det riskerar också medföra sanitetsproblem, beroende på vilken typ av kompostering det handlar om.

Styrelsen noterar dock att det finns ett intresse för trädgårdsskötsel och föreslår därför att en skötselgrupp av intresserade medlemmar bildas och att dessa får ansvara för områden utanför ordinarie trädgårdsskötsel samt bidra med råd och idéer. Styrelsen har utifrån föregående års motioner godkänt en budgetpost för nyplantering av fruktträd och detta skulle kunna vara ett första ansvarsområde att hanteras av gruppen.

Styrelsen föreslår bifall på en modifierad text där en trädgårdsgrupp bildas och får ta ansvar för vissa begränsade projekt i samråd med styrelsen.

4. Motion till Bostadsrättsföreningen Gunnebo, Årsstämma 2024. (avser "Bilaga 4")

A) Styrelsen föreslår avslag på att anta motionen i sin helhet och föreslår att punkterna behandlas var för sig.

B1) Styrelsen föreslår bifall. Arbete med de flesta av dessa frågor har påbörjats under året.

B2) Styrelsen föreslår bifall på en modifierad text, där primärt personer i styrelsen informerar nya medlemmar, men att styrelsen vid behov kan involvera andra medlemmar för att informera.

C) Styrelsen föreslår bifall på en modifierad text där denna information, utöver det som ingår i nuvarande format för verksamhetsberättelsen, förmedlas genom hemsida, samt eventuellt uppsatta anslag och tryckta informationspaket, istället för att den trycks i årsredovisningen.

D) Styrelsen föreslår bifall på en modifierad text där denna information förmedlas i skriven form på hemsidan, samt kort kan sammanfattas muntligen på stämman, där medlemmar då dessutom har möjlighet att ställa frågor.

E) Styrelsen föreslår bifall på en modifierad text där en rutin införs för att göra godkända motioner tillgängliga tidigare, vilket möjliggör att de kan diskuteras mer utförligt innan stämman. (Skulle medlem(mar) vilja anordna diskussioner i en fysisk lokal inom föreningen, finns inga hinder för detta, förutsatt att mötet görs tillgängligt för samtliga medlemmar)

5. Hänskjutna frågor från styrelsen - Nya HSB-stadgar

HSB har uppdaterat stadgarna under det gångna året. Som HSB-förening behöver vi anta de nya stadgarna. Större förändringar gjordes i tidigare uppdateringen, men det finns mindre ändringar



även i denna version. Stadgar måste godkännas av föreningens medlemmar vid antingen två ordinarie stämmor, eller en ordinarie stämma och en extra stämma.

De nya stadgarna finns på föreningens hemsida <https://www.hsb.se/malmo/brf/gunnebo/om-foreningen-/stadgar/forslag-nya-stadgar/> med beskrivning av vilka paragrafer som innehåller ändringar. Skulle någon vara förhindrad att ta del av stadgarna digitalt, vänligen kontakta styrelsen. HSB lämnar stadgeförslaget till BRF Gunnebo för beslut. Det går också att navigera till stadgarna från startsidan: www.hsb.se/malmo/brf/gunnebo/

Styrelsen föreslår bifall på förslaget att anta de nya stadgarna.

Förslag till beslut

Återkommande fråga

Gemensam el led ses över vid
50 år, inget hänt går mot 70 år snart

Jag förestår förmingsstämman att
besluta enligt förslaget

Stadsförening Garnebo Malmö 31/10 2023

Förslag till Beslut:

Att öppet och offentligt redovisa/hålla öppet
Turordning och antalet parkeringsplatser
som ägs av bostadsrättsföreningen Gunnebo
Ev utarrangerad parkering till BRF Gunbo
vad ger den i inkomst gentemot att
den kan gynna egna föreningens medlemmar

Jag föreslår föreningstämman att
tydligt göra parkeringssituationen/turordning
för medlemmarna

Bostadsrättsföreningen Gunnebo, malmö 28/10/2023

Förslag till beslut:

In för skaffa en stor kompostkvarn/trömma till miljöhuset. Detta ger jord som kan nyttjas av egna föreningen och kan säljas

Låta en tillförordnad granngrupp/trädgårdsgrupp ta hand om planteringar, rabatter och buskar
En trädgårdsgrupp med intresse och för att dra ner på den utgiftern

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslagen

Boostadsrättsföreningen Gunnebo Malmö 3/10-23

MOTION TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GUNNEBO, FÖRENINGSSTÄMMA 2024

Mer transparens underlättar engagemang och demokrati

Bakgrund

I ett examensarbete från Samhällsbyggnadsteknik, Chalmers¹ har författarna, Madelene Abu Izam och Ellen Bjurhem, i samarbete med byggkonsultbolaget Sustend AB diskuterat fram en problemformulering kring dagens låga engagemang i bostadsrättsföreningar. "En bostadsrättsförening är en form av ekonomisk förening som syftar till att i föreningens fastighet upplåta lägenheter som bostadsrätter till förfogande för medlem. Föreningen bygger på demokrati och ansvarstagande som skall vara representerad av av en styrelse med minst tre personer som företräds av medlemmarna. Styrelsens funktion är att driva strategi och beslut för att upprätthålla en fungerande föreningen och sköta underhållet kontinuerligt för föreningens fastighet. Problematik uppkommer i samspelet mellan styrelse och övriga medlemmar i föreningen vilket syns då motivationen för medlemmarna är låg. Genom att arbeta proaktivt undgår föreningen plötsliga och stora kostnader för akut underhåll som annars kan skapa konflikter mellan styrelse och föreningens medlemmar. Problematiken tycks bottna i ofullständig kommunikation. Studien har baserats på frågeställningen om hur hur engagemang kan höjas bland medlemmarna och hur styrelsearbete kan bli mer attraktivt samt vad det finns för utvecklingspotential när det gäller kommunikation mellan styrelse och övriga medlemmar i föreningen." Flera andra studier talar om hur den lokala demokratin utan engagemang är en svag demokrati utan att engagemang vitaliserar.²

I en artikel från 2022 skriver Anna Karlberg i Borätt forum att det är viktigt att föreningens medlemmar och styrelse förstår hur demokratin och beslutsfattande är uppbyggt i en bostadsrättsförening och att en demokratisk organisation kräver engagemang från sina medlemmar för att i slutändan skapa en så bra boende miljö som möjligt.

Som ny medlem i den här bostadsföreningen har det varit svårt att få en överblick över vilka rättigheter och skyldigheter jag har som medlem, vilka policys, tjänster föreningen lejt ut och vilka olika utrymmen och grupper som finns i föreningen, vilka lokaler som föreningen hyr ut, hur jag kan göra min röst hörd i föreningen samt vilka planer det finns för framtida underhåll m m. Allt detta sammantaget är information som underlättar för mig som medlem för att kunna ta välgrundade beslut på föreningsstämman. Utan fakta blir beslutstämman ett spel för galleriet och det blir styrelsen som innehar den egentliga makten istället för som det ska vara, medlemmarna i föreningen. Att detta är en förening som haft styrelser som över tid fattat kloka beslut är tydligt det råder det ingen tvekan om. Detta ska inte ses som en kritik av styrelsen utan snarare som ett led i att förbättra föreningens transparens för att kunna engagera medlemmarna i att dels ta kloka beslut på stämman, önska engagera sig i styrelsens uppgifter och framförallt få fler medlemmarna att känna en tillhörighet i en "levande förening".

¹ Izam och Bjurhem, <https://hdl.handle.net/20.500.12380/253240>, 2017

² Lennartsson och Adam Rodefält, <https://hh.diva-portal.org/smash/get/diva2:1587782/FULLTEXT02.pdf>, 2017

Förslag till beslut

a) Att antingen ta förslaget i sin helhet eller var del för sig.

b 1) Att hälsa nya medlemmar välkomna och informera om föreningens möjligheter, skyldigheter och rättigheter på ett inbjudande vis. Detta inkluderar t e x hemsadress, cykelparkering, p-plats, gym, vad som gäller vid renovering och vilka möjligheter det finns till att engagera sig i föreningen m m.

Detta kan göras på olika sätt, allt från ett informationsbrev kompletterat med årsredovisning till ett fysiskt besök inkluderat med en guidad tur. Hur detta ska göras önskar inte denna motion styra över utan föreslår istället punkt b 2.

b 2) Att utse en grupp föreningsmedlemmar som ansvarar för att hälsa nya medlemmar välkomna och som till uppgift har att årligen redovisa och dokumentera, hur detta har skett och hur många som välkomnats, inför varje föreningsstämma.

c) Att komplettera årsredovisningen med en bilaga som innehåller fattade beslut angående policy och planerade åtgärder samt datum när detta har beslutats och av vem, styrelse eller föreningsstämma.

d) Att alla av styrelse eller föreningsstämma utsedda grupper presenteras och de redovisar sitt arbete, kortfattat, i årsredovisningen.

e) Att på sikt arbeta för att i samband med föreningsstämman bjuda in till ett antal korta workshops där medlemmarna har möjlighet att, en timme innan, diskutera de olika motionerna och förslagen inför föreningsstämman samt kort presentera vad gruppen kommit fram till under föreningsstämman.

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Gunnebo i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTIAN SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-12-07 kl. 15:37:23



ERIK KLINGBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-07 kl. 15:57:04



REBECCA ARKLÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-13 kl. 07:48:07



DOROTHEA LAI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-07 kl. 16:14:23



KURT INGE NIELSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-12 kl. 20:17:10



TOMISLAV KOSTIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-05 kl. 08:00:33



AMIR SEHIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-12-28 kl. 06:19:12



MIROSLAV MALJUKAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-12-13 kl. 14:00:38



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-01-05 kl. 15:51:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Gunnebo i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AMIR SEHIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-12-28 kl. 06:21:44



MIROSLAV MALJUKAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-12-13 kl. 14:00:00



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-01-05 kl. 15:51:03



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.