



ÅRSREDOVISNING

1/9 2021 – 31/8 2022

**HSB BRF
PUKAN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Pukan i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Datum: tisdagen den 7 februari 2023 kl. 19.00

Dörrarna öppnar 18.30 (enklare förtäring)

Lokal: Kockums fritids

Adress: Västra Varvsgatan 8

Vägbeskrivning: Tag buss 3 från Erikslust. Bussen stannar utanför Kockums fritids entré.

Förvaltningsberättelsen kommer att finnas tillgänglig på föreningens hemsida, www.pukan.se, from januari månad. Vi uppmanar de som har möjlighet att ta del av förvaltningsberättelsen där, och vid behov skriva ut endast relevanta sidor. De medlemmar som önskar erhålla ett tryckt exemplar markerar detta på stämмоanmälan, och erhåller då ett exemplar i sin brevlåda.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Motioner
25. Föreningsstämmans avslutande

ÅRSREDOVISNING

HSB BRF Pukan i Malmö

Org nr: 746000-5908

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2021-09-01 – 2022-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 1951-1954 på kv fastigheten Pukan 1, som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Köpenhamnsvägen 40-48.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningen har fem bostadshus på 7 våningar och mellanliggande byggnader i 1 plan för kommersiella lokaler. Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

| R o k | Antal |
|----------------------|-----------------------|
| 1 | 15 |
| 2 | 195 |
| 3 | 148 |
| 4 | 25 |
| 5 | 12 |
| Totalt: | 395 |
| Lokaler, bostadsrätt | 22 |
| Lokaler, hyresrätt | 0 |
| Garageplatser | 85 ¹ |
| Total lägenhetsyta | 26 757 m ² |

¹ Av de 85 garageplatserna avser 82 personbilar och 3 MC.

Total lokalyta 2 923 m².

Lägenheternas medelyta 68 m².

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

| År | Underhåll / Investering |
|-----------|--|
| 2021–2022 | Utbyte av fjärrvärmeväxlare i värmecentralerna i samtliga fastigheter Renovering av tegelbalkar på fastighetsfasaderna Installation av 6 laddboxar i garaget Etablering av belyst lådcykelparkering på gård 48 Utbyte av samtlig gårdsbelysning till LED Utbyte av samtlig belysning i garaget till LED Sanering av gamla eldragningar i garaget Renovering av skadade avloppsstammar |
| 2021 | Renovering av bastuutrymme Rättning av markfall mot fasad på baksidan av hus 48 för undvikande av fuktskador i källarväggar Trädgårdsprojekt med fokus på fontänsida och gård mellan hus 46-48 Installation av ny grillplats på gård mellan hus 42-44 Installation av hjärtstartare |
| 2020-2021 | Åtgärder av ventilation för lokaler med grundventilation för att erhålla godkänd Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) Fasad- och takunderhåll |
| 2019-2020 | Genomgång av bergvärmen Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), lokaler Fasadbesiktning och underhåll |
| 2018-2019 | Obligatorisk ventilationskontroll, bostäder |
| 2018 | Piskaltaner-tätning av ytskikt samt trädäck Komplettering av LED-belysning mot Köpenhamnsvägen Renovering av el för butikerna Pallkrageodling |
| 2017 | Installation av elektroniska backventiler i avloppstammarna Stenkistor (dränering) Renovering av stigarledningarna och el |
| 2016 | Övernattningslägenhet för uthyrning |
| 2014-2015 | Installation av bergvärme |
| 2012-2015 | Relining avloppsstammar med strumpa både horisontellt och vertikalt. |

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdagen den 10 februari 2022 på Kockums fritids.

Närvarande var 40 röstberättigade medlemmar varav inga representerades av fullmakter. Stämman beslutade enligt gängse dagordning och tog också ställning till sju motioner.

Styrelsen under verksamhetsåret

| | |
|--------------------------|--|
| Ordförande | Susanne Magnusson (t o m 2022-02-10) Wictor Rössler (fr o m 2022-02-10) |
| Vice ordförande | Christer Thornquist (to m 2022-02-10) Andreas Ollén (fr o m 2022-02-10) |
| Sekreterare | Cecilia Svensson (t o m 2022-02-10) Peter Skough (fr o m 2022-02-10) |
| Ledamot / Studieorg. | Annica Crespo-Carreira (fr o m 2022-02-10) Wictor Rössler (t o m 2022-02-10) |
| Ledamot Utsedd av HSB | Patric Bjöersdorff Anders Svensson (to m 2022-02-10) Peter Mann (fr o m 2022-04) |
| Suppleant | Annica Crespo-Carreira (to m 2022-02-10) Peter Diurhuus (fr o m 2022-02-10) |
| Suppleant Suppleant | Axel Wihlborg (fr o m 2022-02-10) Vakant |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Wictor Rössler och ledamot Patric Bjöersdorff samt suppleanter. Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare (Två i förening)

2021-09-01 – 2022-02-10

Susanne Magnusson, Christer Thornquist, Patric Bjöersdorff och Wictor Rössler

2022-02-10 – 2022-08-31

Patric Bjöersdorff, Wictor Rössler, Andreas Ollén, Peter Skough

Revisorer

2021-09-01 – 2022-02-10

Willy Hansson, Katherin Eriksson och som suppleant Hanna Roos samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

2022-02-10 – 2022-08-31

William Wendel, Hanna Roos och som suppleant Katherin Eriksson; samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

2021-09-01 – 2022-02-10

Kristina Stenberg, Magnus Gustavsson och Marie Nordkvist,

2022-02-10 – 2022-08-31

Marie Nordkvist, Magnus Gustavsson och Ulla Häggström

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

2021-09-01 – 2022-02-10

Patric Bjöersdorff och Wictor Rössler och som suppleant Annica Crespo-Carrera.

2022-02-10 – 2022-08-31

Patric Bjöersdorff och Peter Skough och som suppleanter Axel Wihlborg och Peter Diurhuus Gundersen.

Vicevärd

Ilija Gavriloski

Fastighetsskötare

Mats Johansson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

- Utbyte av fjärrvärmepumpar i värmecentralerna i samtliga fastigheter
- Utbyte av samtlig gårdsbelysning till LED
- Utbyte av samtlig belysning i garaget till LED
- Installation av 6 laddboxar i garaget
- Installation av belyst lådcykelparkering på gård 48
- Fasadrenovering
- Underhållspolning av avlopp
- Renovering av skadade avloppsstammar genom garantiåtgärder

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Utbyte av hissar
- Större genomgång av balkonger och fasader
- Gemensam el
- Lagning av sprickor i fontänens bottenplatta

Aktiviteter

Julmarknadsresa till Tyskland
Luciafirande på gård 46-48 med musikunderhållning
Fontäninvigning i maj månad med korvgrillning
Vårresa till Tyskland
Gårdsspelning med HSB Gårdsturné
Pukanbladet har under året utkommit med en jul- och sommarutgåva.

Ekonomi

Köpet av en bostad är för många den största investeringen vi gör i livet och har en stark påverkan på privatekonomin. Vi som bor i Pukan har köpt rätten att bo i en bostad, och blir med det också medlemmar i en bostadsrättsförening – en förening som är vår gemensamma egendom och som vi alla har ett ansvar att ta hand om. Detta är en viktig skillnad mot att bo i en hyresrätt!

Styrelsen i Pukan är tillsatt av medlemmarna för att tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen. Det kan för många låta som låga avgifter, men avgifterna får inte vara *för* låga – fastigheterna ska hållas i gott skick för att behålla sitt värde. Föreningens attraktionskraft och därmed värdet på medlemmarnas investering kan ökas genom olika förbättringsåtgärder och standardhöjningar. Föreningen ska förvaltas med hänsyn tagen både till de som bor här idag, och de som flyttar in här imorgon. Sammanfattningsvis kan sägas att föreningen ska spendera sina – *dina* – pengar på det som behövs och på ett sådant sätt att de gör mest nytta.

Verksamhetsåret har präglats av stor ekonomisk osäkerhet och kraftiga svängningar. Pandemisviter, krig i Europa, produkt- och transportbrist, rusande energipriser, inflation och nya räntebanor – alla påverkar de föreningens ekonomi såväl som privatekonomin och så kommer det att se ut under nästa verksamhetsår också. Men Pukan står starkt! Vi har förhållandevis goda förutsättningar att ta oss an situationen.

Föreningens **intäkter** består i princip enbart av våra årsavgifter. De höjdes med 2 % den 1 januari 2022. Föreningens prognos ger ett årligt höjningsbehov på 3 % per år de kommande 5 åren, dock är det i nuläget *väldigt svårt* att sja om framtida kostnader – vissa leverantörer har flaggat för prishöjningar på uppåt 20 %. För att skapa marginal höjs därför årsavgifterna med 4 % den 1 januari 2023. Vi kan alltså hålla oss långt under inflationen och de höjningar som många av våra grannar i staden och landet drabbas av.

Föreningens **utgifter** består av alla de tjänster och allt det material som förbrukas under året i löpande drift och planerade investeringar, samt personalkostnader och finansiella kostnader. De största kostnaderna är de för uppvärmning, el och vatten samt personal- och lånekostnader.

De tjänster och det material som köps in vägs alltid mot behovet och nyttan. När det är fördelaktigt att göra så konkurrensutsätts inköp och åtgärder.

Investeringar följer vår underhållsplan. Det säkerställer att föreningen hålls i gott skick. Underhållsplanen revideras också årligen så att inga investeringar startar innan de behövs.

Uppvärmning och el hör tätt samman. För att hantera dessa kostnader har ett energileveransavtal slutits (se avsnitt om detta nedan). Detta kommer att minska föreningens elförbrukning men öka uppvärmningskostnaderna. I dagsläget är elförbrukningen starkt kostnadsdrivande så en minskning av den är positivt för föreningens ekonomi. Samtidigt har föreningen ett fjärrvärmeavtal som endast till mindre del påverkas av den kraftiga avgiftshöjning för fjärrvärme i Malmö som påtalats i media under hösten.

Vattenkostnaden kan vi alla påverka både i lägenheten och i föreningen, med allt från att stänga kranen när du borstar tänderna till att fylla tvättmaskinerna så de inte behöver köras lika ofta.

Våra *personalkostnader* är arvoden till förtroendevalda samt alla löne- och arbetsmarknadskostnader för vår duktiga anställda personal. Att ha bra arbetsvillkor för personalen är både kort- och långsiktigt en ekonomisk fördel för Pukan.

Våra *finansiella* kostnader är kostnaden för våra lån. Under föregående verksamhetsår gjordes extra amorteringar på föreningens lån och även under detta år har punktamorteringar gjorts utöver ordinarie amorteringar. Från att ha haft ca 56 miljoner kr i lån vid räkenskapsårets början hade föreningen vid dess slut ca 49,5 miljoner kr, vilket har minskat med ytterligare ca 1 miljon kr när du läser detta. Låg belåning gynnar oss mycket när nu räntorna stiger snabbt och nästan alla lån ska skrivas om under 2022/23. Styrelsen har flera strategier för att hantera de ökade räntekostnader som omskrivningarna medför; 2022/23 kommer föreningens mindre lån att slås samman till ett fåtal stora, då större lånebelopp ger oss ett bättre förhandlingsläge; upp till 2/3 av föreningens lån kommer att ha rörlig ränta då det historiskt alltid är billigast; minst 1/3 av föreningens lån kommer att ha räntor med löptid på 2-5 år för att ge långsiktig stabilitet. En hög amorteringstakt kommer att bibehållas (ca 1,7 miljoner kr/år) – ju lägre skuldsatt föreningen är desto mindre känsliga blir vi för ränteförändringar. Vi får också ett bättre förhandlingsläge när vi behöver ta upp nya lån för investeringar, vilket blir extremt viktigt inte minst i diskussionen om ett eventuellt friköp av föreningens mark. Däremot kommer inga extra amorteringar att göras då vi vill ha större buffert för att hantera alla inflationsscenario.

Föreningen har god likviditet. Det stora hissutbyte som startar 2023 kommer att finansieras helt med egna medel under verksamhetsåret 2022/23 och åtminstone till viss del med egna medel 2023/24, beroende på hur övriga kostnader ökar. Vi strävar också efter att ha en bunden inlåning som minst svarar mot behållningen i fonden för yttre underhåll, den s.k. ”reparationsfonden”.

Den enskilt största kostnadsförändringen som föreningen står för i framtiden är förändringen i tomträtsavtalet 2025 (se avsnitt om detta nedan) oavsett vilken väg föreningen väljer att ta där. Styrelsen har tillförsikt om att detta kan hanteras på ett bra sätt ekonomiskt för medlemmarna.

Föreningens nyckeltal redovisas även i Flerårsöversikten. Referensvärden: borattupplysning.se, svenskfast.se

Soliditet %: 26 (populärt men för bostadsrättsföreningar missvisande nyckeltal)

Likviditet*: 5,7 (ska vara över 1 för att ha tillräckligt med kapital för att betala räkningarna)

Räntekostnad kr/kvm: 19

Räntekostnad % av omsättningen: 2,48 (under 15 % = inga problem, över 30 % = varning)

Låneskuld kr/kvm: 1 668 (under 5 000 = bra, över 10 000 = mycket dåligt)

Årsavgift kr/kvm: 721

Skuldkvot**: 2,18 (under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = ohållbart)

* Skulder till kreditinstitut räknas inte in i kortfristiga skulder då föreningens lån är långfristiga till sin natur även om de skrivs om på kort sikt.

** Samma värde används för att ange räntekänslighet, d.v.s. så många procent behöver årsavgifterna höjas om låneräntan ökar en procentenhet.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Under verksamhetsåret avgick Susanne Magnusson som ordförande och Christer Thornquist som vice ordförande och ersattes av Wictor Rössler och Andreas Ollén. Patric Bjöersdorff och Annica Crespo-Carreira gick upp som ordinarie ledamöter. Som ny ledamot valdes Peter Skough in i styrelsen. HSB-ledamoten ersattes också med en ny, i form av Peter Mann. Vidare valdes Axel Wihlborg och Peter Diurhuus Gundersen in som suppleanter.

Väsentliga avtal

Tomträttsavtal

Nuvarande tomträttsavtal med Malmö Stad löper ut 2024-12-31 och utvecklingen i den frågan bevakas kontinuerligt av styrelsen. Tomträttsavgälden är för närvarande 32 470 kr per år.

Alternativen som föreningen står inför är att teckna ett nytt tomträttsavtal eller att friköpa tomten. För att ta fram de bästa förutsättningarna för ett fri-köp dvs upptagande av nya banklån så ser vi att underhållsplanen som innehåller framtida investeringar behöver revideras.

Underhållsplanen omfattar bland annat fasader, tak, fönster, värme, balkonger.

Vi inledde under vintern 2021 ett projekt tillsammans med våra experter inom varje område.

Målet är att få så bra underlag som möjligt så att investeringarna för varje område kan förläggas under en korrekt period så att de avspeglar det korrekta behovet av renoveringar. Detta kommer bidra till att förutsättningarna för lån optimeras. Inom en 2-årstid från utgångsdatumet kommer kommunen skicka ut ett nytt förslag på avgäld. I samband med detta kommer vi också be kommunen att ta fram en friköps offert. På så sätt kommer vi få möjlighet att jämföra och ta fram underlag för att presentera för- och nackdelar med de båda alternativen.

Energileveransavtal

Föreningen har behov av energileveranser avseende värme, för uppvärmning och varmvatten till våra fastigheter. Detta behov tillgodoses idag genom bergvärme och fjärrvärme.

Ett avtal undertecknades med E.ON som kommer ta ett helhetsansvar för såväl produktion, drift och leverans av nämnda energinyttigheter under en period av 10 år. E.ON kommer erhålla nyttjanderätt till föreningens bergvärmeanläggning jämte tillhörande borrhål och till fjärrvärmecentral för att från dessa anläggningar leverera energi för uppvärmning och varmvatten. E.ON övertar på egen bekostnad: drift, service, reparation och underhållet av anläggningarna samt vid behov anpassa de befintliga bergvärmepumpar och

fjärrvärmecentralerna för leverans av såväl bergvärme som fjärrvärme i syfte att åstadkomma en så bekymmersfri, säker och ekonomisk energileverans som möjligt för föreningen. E.ON bekostar bergvärmeanläggningens strömförsörjning.

Avtalet innebär även att föreningen får rabatt på E.ONs normalprislista för fjärrvärme. Energileveransavtalet med E.ON innebär att föreningen behåller äganderätten till bergvärmeanläggningen och har en långsiktigt säkrad energitillförsel för produktion av värme o varmvatten under 10 år.

Bakgrund till att ingå detta samarbete med E.ON lokalt är att E.ON centralt beslutade att från 1/1 2020 införa en så kallad dellastprislista för de kunder där basbehovet av värme helt eller delvis tillgodoses av annan värmekälla, t ex bergvärme och med fjärrvärme som reserv, så kallad spetsvärme. Detta innebar att de införde en väsentligt högre debiteringseffekt som baserades på den effekt som man tog ut när man hade fjärrvärme för hela uppvärmningsbehovet. Det lokala E.ON teamet var medvetna om att detta beslut skulle påverka en så stor förening som Pukan med avsevärd kostnadsökning för energiförsörjning och kom med förslaget att teckna ett 10-årigt avtal där E.ON tar ett totalansvar för vår bergvärmeanläggning och leverans av energi.

Som underlag till beslut att teckna ett energileveransavtal med E.ON har ett utredningsarbete utförts av AFRY AB, på uppdrag av styrelsen för att dels undersöka lönsamheten av bergvärmeinvesteringen som gjordes 2014 och identifiera olika energieffektiviseringar för att möta de kostnadsökningar som införandet av dellastprislistan innebar och dels göra en oberoende bedömning av lönsamheten i E.ONs förslag om att ingå ett energileveransavtal.

Genom att låta E.ON ta ett helhetsansvar över vår energileverans har vi en säkerställd drift och underhåll av såväl bergvärme- som fjärrvärmeanläggning av leverantör med expertis inom området.

Medlemsinformation

Under året har 41 lägenhetsöverlåtelser skett. Inga avsägelser av bostadsrätter har gjorts under året. Vid verksamhetsårets utgång hade föreningen 526 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.

Styrelsens slutord

Du är föreningen, inte styrelsen. Styrelsen är en funktion för medlemmarna och finns för att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov; samt främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Som många känner till administrerar styrelsen på sin fritid ett ”företag” med en årlig omsättning på ca. 20 miljoner kr.

2021-2022 Vi tackar alla medlemmar för det stöd vi har fått under det gångna året och ser fram emot fortsatt gott samarbete under kommande år.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2021/22 | 2020/21 | 2019/20 | 2018/19 | 2017/18 |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning | 22 664 | 22 141 | 21 795 | 21 233 | 20 750 |
| Rörelsens kostnader | -18 571 | -19 079 | -16 304 | -18 579 | -16 705 |
| Finansiella poster, netto | -495 | -530 | -828 | -1 087 | -1 261 |
| Årets resultat | 3 599 | 2 531 | 4 663 | 1 567 | 2 784 |
| Likvida medel & fin placeringar | 17 719 | 18 488 | 19 742 | 14 183 | 12 519 |
| Skulder till kreditinstitut | 49 518 | 56 053 | 63 000 | 65 311 | 67 306 |
| Fond för yttre underhåll | 2 561 | 2 359 | 3 858 | 3 017 | 5 069 |
| Balansomslutning | 71 203 | 74 509 | 78 818 | 76 380 | 76 361 |
| Fastigheters taxeringsvärde | 601 134 | 547 009 | 547 009 | 547 009 | 454 716 |
| Soliditet (%) | 26 | 20 | 16 | 10 | 8 |
| Räntekostnad kr/kvm | 19 | 20 | 31 | 39 | 44 |
| Låneskuld kr/kvm | 1 668 | 1 889 | 2 122 | 2 201 | 2 268 |
| Avgift kr/kvm | 721 | 721 | 709 | 693 | 676 |
| Räntekänslighet | 2 | 3 | 3 | 3 | 3 |

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 935 070 | 2 359 276 | 9 099 790 | 2 531 364 | 14 925 500 |
| Ianspråktagande 2021/22 av yttre fond | | -1 420 749 | 1 420 749 | | 0 |
| Avsättning år 2021/22 yttre fond | | 1 622 000 | -1 622 000 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 2 531 364 | -2 531 364 | 0 |
| Årets resultat | | | | 3 598 551 | 3 598 551 |
| Belopp vid årets utgång | 935 070 | 2 560 527 | 11 429 903 | 3 598 551 | 18 524 051 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 11 429 903 |
| årets vinst | 3 598 551 |
| | 15 028 454 |

| | |
|------------------------|-------------------|
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 15 028 454 |
| | 15 028 454 |

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

Resultaträkning

| | Not | 2021-09-01 -2022-08-31 | 2020-09-01 -2021-08-31 |
|---|------|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 22 187 012 | 21 942 808 |
| Övriga intäkter | 3 | 477 081 | 198 348 |
| | | 22 664 093 | 22 141 156 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 4 | -1 928 886 | -1 569 294 |
| Planerat underhåll | 5 | -1 420 749 | -3 401 546 |
| Fastighetsavgift/skatt | | -813 257 | -757 713 |
| Driftskostnader | 6 | -8 349 456 | -7 302 760 |
| Övriga kostnader | 7 | -1 120 518 | -1 185 796 |
| Personalkostnader | 8, 9 | -1 947 455 | -1 885 437 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 990 625 | -2 976 775 |
| | | -18 570 946 | -19 079 321 |
| Rörelseresultat | | 4 093 147 | 3 061 835 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 68 165 | 68 000 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -562 761 | -598 470 |
| | | -494 596 | -530 470 |
| Årets resultat | | 3 598 551 | 2 531 364 |

| Balansräkning | Not | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | 10 | 52 883 280 | 55 707 180 |
| Inventarier | 11 | 28 195 | 56 420 |
| Pågående nyanläggningar | 12 | 286 219 | 0 |
| | | 53 197 694 | 55 763 600 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 13 | 500 | 500 |
| | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 53 198 194 | 55 764 100 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 9 547 |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 29 938 | 18 191 |
| Avräkningskonto HSB Malmö | | 6 718 599 | 10 838 049 |
| Skattekonto | | 52 061 | 14 876 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 204 456 | 214 459 |
| | | 7 005 054 | 11 095 122 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | 15 | 11 000 000 | 7 650 000 |
| | | 11 000 000 | 7 650 000 |
| Summa omsättningstillgångar | | 18 005 054 | 18 745 122 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 71 203 248 | 74 509 222 |

| Balansräkning | Not | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 935 070 | 935 070 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 560 527 | 2 359 276 |
| | | 3 495 597 | 3 294 346 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst | | 11 429 903 | 9 099 790 |
| Årets resultat | | 3 598 551 | 2 531 364 |
| | | 15 028 454 | 11 631 154 |
| Summa eget kapital | | 18 524 051 | 14 925 500 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 17, 18 | 6 675 000 | 29 387 426 |
| Summa långfristiga skulder | | 6 675 000 | 29 387 426 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 17, 18 | 42 843 242 | 26 666 092 |
| Leverantörsskulder | | 233 898 | 501 811 |
| Aktuella skatteskulder | | 62 019 | 42 576 |
| Övriga skulder | 19 | 173 844 | 165 965 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 2 691 194 | 2 819 852 |
| Summa kortfristiga skulder | | 46 004 197 | 30 196 296 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 71 203 248 | 74 509 222 |

Kassaflödesanalys

| | Not | 2021-09-01 -2022-08-31 | 2020-09-01 -2021-08-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 3 598 551 | 2 531 364 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 2 990 625 | 2 976 775 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 6 589 176 | 5 508 139 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -29 382 | 77 768 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -369 248 | 106 089 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 6 190 546 | 5 691 996 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -424 718 | 0 |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar | | 0 | 200 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -424 718 | 200 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring lån | | -6 535 276 | -6 946 276 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -6 535 276 | -6 946 276 |
| Årets kassaflöde | | -769 448 | -1 254 080 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 18 488 047 | 19 742 127 |
| Likvida medel vid årets slut | | 17 718 599 | 18 488 047 |

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 2021/2022.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 52 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 3 %.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Under verksamhetsåret har kontoplansbyte skett.

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

| | 2021-09-01 | 2020-09-01 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | -2022-08-31 | -2021-08-31 |
| Årsavgifter bostäder | 18 593 186 | 18 340 470 |
| Årsavgifter lokaler | 3 044 315 | 3 066 933 |
| Hysesintäkter garage och p-platser | 549 511 | 535 405 |
| | 22 187 012 | 21 942 808 |

Not 3 Övriga intäkter

| | 2021-09-01 | 2020-09-01 |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| | -2022-08-31 | -2021-08-31 |
| Ersättning från försäkringsbolag | 332 001 | 24 521 |
| Övriga intäkter | 145 080 | 173 827 |
| | 477 081 | 198 348 |

Not 4 Reparationer

| | 2021-09-01 | 2020-09-01 |
|---|--------------------|--------------------|
| | -2022-08-31 | -2021-08-31 |
| Reparationer, bostäder | 22 148 | 66 792 |
| Reparation, lokaler | 8 671 | 108 632 |
| Reparationer av gemensamma utrymmen | 94 514 | 184 146 |
| Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga | 114 796 | 67 730 |
| Reparationer av installationer | 4 125 | 46 619 |
| Reparationer, VA/sanitet | 124 982 | 253 190 |
| Reparationer, Värme | 186 632 | 73 472 |
| Reparationer, Ventilation | 23 522 | 15 808 |
| Reparationer el/tele | 415 437 | 134 872 |
| Reparationer hissar | 24 445 | 19 042 |
| Reparationer av byggnader utvändigt | 61 229 | 24 233 |
| Reparationer, TV/antennutrustning | 4 045 | 90 238 |
| Reparation av markytor | 261 372 | 306 471 |
| Reparation av garage och p-platser | 5 769 | 34 236 |
| Reparation försäkringsärende | 539 851 | 30 079 |
| Reparation, övrigt | 37 347 | 113 734 |
| Öresjustering | 1 | 0 |
| | 1 928 886 | 1 569 294 |

Not 5 Planerat underhåll

| | 2021-09-01 -2022-08-31 | 2020-09-01 -2021-08-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Planerat UH av gemensamma utrymmen | 0 | 1 046 756 |
| Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga | 131 300 | 115 112 |
| Planerat UH Värme | 421 875 | 6 471 |
| Planerat UH Ventilation | 49 856 | 179 697 |
| Planerat UH el/tele | 241 988 | 255 986 |
| Planerat UH hissar | 15 453 | 0 |
| Planerat UH av byggnader utvändigt | 271 063 | 254 393 |
| Planerat UH av markytor | 151 714 | 1 543 131 |
| Planerat UH av garage | 137 500 | 0 |
| | 1 420 749 | 3 401 546 |

Not 6 Driftskostnader

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

| | 2021-09-01 -2022-08-31 | 2020-09-01 -2021-08-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel * och lokalvård | 962 476 | 477 481 |
| El | 974 888 | 2 152 928 |
| Uppvärmning | 3 585 685 | 1 970 799 |
| Vatten | 1 089 107 | 1 025 288 |
| Källsortering och sophämtning | 456 200 | 425 394 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 64 095 | 119 177 |
| Fastighetsförsäkringar | 420 362 | 404 718 |
| Tomträttsavgälder | 32 472 | 32 470 |
| Kabel-TV | 133 261 | 132 666 |
| Övrigt | 415 577 | 229 336 |
| Serviceavtal | 215 333 | 332 503 |
| | 8 349 456 | 7 302 760 |

*Avvikelsen mellan åren beror på att under verksamhetsåret 21/22 har föreningen anlitat extern leverantör för trädgårdsskötsel.

Leverantören har även utfört vårstädning av trädgårdsytor, beskurit växter under sommarhalvåret samt under semesterperiod utfört vissa fastighetsskötartjänster.

Not 7 Övriga kostnader

| | 2021-09-01 -2022-08-31 | 2020-09-01 -2021-08-31 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningsarvoden | 361 796 | 327 075 |
| Revisionsarvoden | 30 000 | 24 250 |
| Avgifter för juridiska åtgärder | 47 002 | 91 625 |
| Korttidsinventarier | 26 471 | 186 320 |
| Överlåtelse- och pantavgifter | 79 701 | 122 177 |
| Medlemsavgift HSB Malmö | 173 470 | 173 470 |
| Övriga externa kostnader | 402 078 | 260 879 |
| | 1 120 518 | 1 185 796 |

Not 8 Medelantalet anställda

| | 2021-09-01 -2022-08-31 | 2020-09-01 -2021-08-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Medelantalet anställda | 2 | 2 |

Not 9 Anställda och personalkostnader

| | 2021-09-01 -2022-08-31 | 2020-09-01 -2021-08-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelsearvode | 348 000 | 360 241 |
| Revisionsarvode | 68 200 | 66 968 |
| Övriga ersättningar | 35 096 | 33 654 |
| Löner anställda | 868 510 | 847 004 |
| Uttagsskatt | 133 506 | 128 994 |
| | 1 453 312 | 1 436 861 |
| Sociala kostnader | | |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 458 775 | 446 189 |
| Övriga gemensamma kostnader | 35 369 | 2 388 |
| | 494 144 | 448 577 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 1 947 456 | 1 885 438 |

Not 10 Byggnader

| | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 98 506 907 | 98 506 907 |
| Årets investering (laddstolpar) | 138 500 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 98 645 407 | 98 506 907 |
| Ingående avskrivningar | -42 799 727 | -39 851 177 |
| Årets avskrivningar | -2 962 400 | -2 948 550 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -45 762 127 | -42 799 727 |
| Utgående redovisat värde | 52 883 280 | 55 707 180 |
| Taxeringsvärden byggnader | 330 200 000 | 275 200 000 |
| Taxeringsvärden mark | 270 934 000 | 271 809 000 |
| | 601 134 000 | 547 009 000 |
| Bokfört värde byggnader | 52 883 280 | 55 707 180 |
| | 52 883 280 | 55 707 180 |

Not 11 Inventarier

| | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|---|-----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 141 225 | 141 225 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 141 225 | 141 225 |
| Ingående avskrivningar | -84 805 | -56 580 |
| Årets avskrivningar | -28 225 | -28 225 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -113 030 | -84 805 |
| Utgående redovisat värde | 28 195 | 56 420 |

Not 12 Pågående nyanläggningar

| | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|---|----------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Inköp | 286 219 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 286 219 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 286 219 | 0 |

Pågående nyanläggning avser nya hissar vilka beräknas färdigställas under hösten 2024 och beräknas kosta 18 750 tkr.

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Andel HSB Malmö | 500 | 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 |
| Utgående redovisat värde | 500 | 500 |

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna ränteintäkter | 34 086 | 40 870 |
| Förutbetalad fastighetsförsäkring | 142 351 | 135 660 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 28 019 | 37 929 |
| | 204 456 | 214 459 |

Not 15 Kortfristiga placeringar

Placeringarna har löptid till januari 2021 (5 milj kr) och till maj 2023 (9 milj kr). Räntesatsen löper mellan 0,74% och 1,75%.

| | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för. | 11 000 000 | 7 650 000 |
| | 11 000 000 | 7 650 000 |

Not 16 Ställda säkerheter

| | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Fastighetsinteckningar | 74 780 000 | 74 780 000 |
| | 74 780 000 | 74 780 000 |

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2022-08-31 | Lånebelopp 2021-08-31 |
|------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Länsförsäkringar | 3,92 | 2022-12-30 | 2 323 270 | 2 436 610 |
| Länsförsäkringar | 3,76 | 2023-03-30 | 2 282 500 | 2 392 500 |
| SBAB | 3,63 | 2022-08-04 | 0 | 2 125 000 |
| SEB Bolån | 1,00 | 2023-04-28 | 7 150 000 | 7 270 000 |
| SEB Bolån | 0,40 | 2022-09-28 | 4 450 000 | 4 650 000 |
| SEB Bolån | 0,40 | 2022-12-28 | 7 499 980 | 7 833 316 |
| SEB Bolån | 0,67 | 2023-05-28 | 4 600 000 | 4 800 000 |
| SEB Bolån | 1,08 | 2024-10-28 | 6 975 000 | 7 275 000 |
| SEB Bolån | 0,92 | 2023-02-28 | 14 237 492 | 14 637 492 |
| Swedbank Hypotek | 3,85 | 2022-05-25 | 0 | 2 633 600 |
| | | | 49 518 242 | 56 053 518 |

Not 18 Skulder till kreditinstitut

42 843 242 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 6 535 276 kr inkl den löpande amortering (1 776 676 kr.)

Beräknad skuld om 5 år 40 634 862 kr.

| | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år. | 42 843 242 | 26 666 092 |
| | 42 843 242 | 26 666 092 |

Not 19 Övriga skulder

| | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Personalens källskatt | 15 856 | 16 209 |
| Lagstadgade sociala avgifter | 20 763 | 20 762 |
| Uttagsskatt | 133 505 | 128 994 |
| Övriga skulder | 3 720 | 0 |
| | 173 844 | 165 965 |

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 744 462 | 1 671 280 |
| Upplupen kostnad el | 79 767 | 81 579 |
| Upplupen kostnad värme | 60 705 | 40 030 |
| Upplupen kostnad arvode | 230 350 | 224 125 |
| Upplupen kostnad semesterlöner | 225 303 | 214 460 |
| Upplupen kostnad sociala avgifter | 143 164 | 137 802 |
| Övriga upplupna kostnader | 125 190 | 358 119 |
| Upplupna räntekostnader | 82 253 | 92 457 |
| Öresjustering | -1 | 0 |
| | 2 691 193 | 2 819 852 |

Not Eventualförpliktelser

| | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|---------|---------------|---------------|
| Fastigo | 17 370 | 16 652 |
| | 17 370 | 16 652 |

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

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö

Wictor Rössler

Patric Bjöersdorff

Peter Skough

Andreas Ollén

Peter Mann

Annica Crespo-Carreira

Vår revisionsberättelse har lämnats

Alexandra Ong
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hanna Ståhlner Roos
Av föreningen vald revisor

William Wendel
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557483635079

Dokument

2006 ÅR 2021_2022 digital signering

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2022-12-19 09:07:11 CET (+0100) av Lena

Hemby (LH)

Färdigställt 2023-01-10 11:12:58 CET (+0100)

Initierare

Lena Hemby (LH)

HSB Malmö

Signerande parter

| | |
|---|---|
| alexandra ong (ao1) BoRevision AB <i>Signerade 2023-01-10 11:12:58 CET (+0100)</i> | hanna ståhlner roos (hsr) Pukan <i>Signerade 2023-01-05 09:39:57 CET (+0100)</i> |
| william wendel (ww) Pukan <i>Signerade 2023-01-10 09:42:57 CET (+0100)</i> | peter mann (pm) Pukan <i>Signerade 2022-12-19 09:08:24 CET (+0100)</i> |
| andreas ollén (ao2) Pukan <i>Signerade 2023-01-04 22:04:34 CET (+0100)</i> | peter skough (ps) Pukan <i>Signerade 2022-12-19 09:48:24 CET (+0100)</i> |
| anni crespo-carreira (ac) Pukan <i>Signerade 2022-12-19 14:44:29 CET (+0100)</i> | patric bjöersdorff (pb) Pukan <i>Signerade 2022-12-22 08:58:20 CET (+0100)</i> |
| wictor rössler (wr) Pukan <i>Signerade 2023-01-04 22:13:52 CET (+0100)</i> | |

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader



Verifikat

Transaktion 09222115557483635079

som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pukan i Malmö, org.nr. 746000-5908

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pukan i Malmö för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Pukan i Malmö för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö 2023-01-10

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

William Wendel
Av föreningen vald revisor

Hanna Ståhlner Roos
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557484828632

Dokument

Digital Revisionsberättelse - Pukan

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-01-09 17:32:17 CET (+0100) av Lena

Hemby (LH)

Färdigställt 2023-01-10 11:12:16 CET (+0100)

Initierare

Lena Hemby (LH)

HSB Malmö

Signerande parter

William Wendel (WW)

2006

Signerade 2023-01-10 09:42:18 CET (+0100)

Hanna Ståhlner Roos (HSR)

2006

Signerade 2023-01-10 06:55:29 CET (+0100)

Alexandra Ong (AO)

BoRevision

Signerade 2023-01-10 11:12:16 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Valberedningens verksamhetsberättelse

Valberedningen inleder efter föreningsstämman en årsplanering. Under verksamhetsåret har arbetet utförts och planerats via mejl, telefonkontakt samt ett tiotal fysiska möten. Under våren efter föreningsstämman har valberedningen gjort intervjuer och avstämningar med alla styrelsemedlemmar.

Via elektroniska tavlan, informationsblad på anslagstavlor samt facebook-gruppen ”Pukan gemenskap” har valberedningen bjudit in till informationskväll om styrelsearbetet till medlemmar i Pukan samt tagit in intresseanmälningar om förtroendeuppdrag i föreningen.

Vid informationskvällen den 19 oktober informerades om vad det innebär att ha förtroendeuppdrag i föreningen och intresseanmälningar togs emot. Styrelsens ordförande Wictor Rössler och revisor William Wendel deltog och berättade om deras respektive uppdrag och svarade på frågor. Intervjuer har genomförts med medlemmar som är intresserade av förtroendeuppdrag i föreningen.

Under hösten har alla förtroendevalda kontaktats för att svara på om det finns fortsatt intresse och engagemang samt hur arbetet i styrelsen respektive revision har fungerat. Inför kommande föreningsstämma kommer en styrelseledamot att lämna och en ny ledamot och en ny suppleant kommer att föreslås stämman. Revisor och revisorssuppleanternas mandatperiod är om ett år och val kommer att föreslås stämman.

Valberedningen har i uppdrag att se över arvodena till förtroendevalda

Valberedningen föreslår att arvodena till förtroendevalda är oförändrade och endast uppräknas med samhällets prisläge med det inkomstbasbelopp (ibp) som fastställs av regeringen. Inkomstbasbeloppet för år 2023 har fastställts till 74 300 kronor.

Idag är arvodena för vår styrelse 5 ibp á 71 000 som föreslås uppräknas till 74 300 kr. Total ny summa till styrelsen beräknas till 371 500 kr som styrelsen fördelar sinsemellan.

Arvodena för våra revisorer är 1 ibp á 71 000 kr som föreslås uppräknas till 74 300 kr. Total ny summa till revisorerna beräknas till 74 300 kr som fördelas på de två revisorerna.

Arvodena för suppleanter, gäller både styrelse och revisor, 0,01 ibp per person per bevistat möte är 710 kr, föreslås uppräknas till 743 kr.

Arvodena till vår valberedning är 0,5 ibp vilket är 35 500, som föreslås uppräknas till 37 150 kr. Beloppet fördelas på de tre valberedare.

Valberedningen föreslår

att stämman beslutar att arvodet till förtroendevalda är oförändrade samt att stämman beslutar i enlighet med fjolårets stämma att inkomstbasbeloppen uppräknas med samhällets prisläge med det ibp som fastställs av regeringen (vilket anges i förslagen ovan).

Valberedningens förslag till val

Nuvarande styrelse

| | |
|-------------------------------|--------------------------|
| Ordförande | Wictor Rössler |
| Vice ordförande | Andreas Ollén |
| Sekreterare | Peter Skough |
| Studieorganisatör/ Ledamot | Annika Crespo-Carreira |
| Studieorganisatör/ Ledamot | Patric Bjöersdorff |
| Suppleant | Peter Diurhuss Gundersen |
| Suppleant | Axel Wihlborg- Rasmusen |
| HSB -ledamot | Peter Mann |

Ordinarie styrelseledamot Patric Bjöersdorff lämnar sitt uppdrag.

Valberedning föreslår

att stämman beslutar att styrelsen ska bestå av 6 styrelseledamöter, varav en är HSB-ledamot, och att antalet suppleanter ska vara 2.

Valberedningens förslag till ordinarie styrelseledamöter och suppleanter

Ordinarie styrelseledamot har mandatperiod på 2 år. Styrelsesuppleant har mandatperiod på 1 år.

Ordinarie ledamot Wictor Rössler ställer upp för omval på ytterligare 2 år.

Valberedningen föreslår:

- Omval av Wictor Rössler om 2 år.
- Nyval ordinarie ledamot Axel Wihlborg-Rasmusen (tidigare suppleant).
- Omval av suppleant Peter Diurhuss Gundersen.
- Nyval suppleant Mårten Edh.

Presentation av ny suppleant:

Mårten Edh jobbade under tjugo år som musiker och turnerade runt världen. Sadlade delvis om till juridik för sex år sedan och arbetar nu som biträdande jurist på Advokaterna Hurtig och Partners med allt från förvaltningsrättsliga ärenden till brottmål, tvistemål, boutredningar och andra arvsrättsliga ärenden. Är styrelseordförande i Stiftelsen Familjen Nils Winbergs Fond som delar ut stipendier till forskning om hjärt- och kärleksjukdomar.

Valberedningens förslag till revisor och revisorssuppleant

Ordinarie revisorer och revisorssuppleant har mandatperiod på 1 år.

Valberedningen består idag av revisorerna William Wendel och Hanna Roos samt revisorssuppleant Katherine Eriksson. Katherine Eriksson lämnar sitt uppdrag.

Valberedningen föreslår:

- Omval av revisor William Wendel.
- Omval av revisor Hanna Roos.
- Nyval av revisorssuppleant Lena Navanito Athley.

Presentation av ny revisorssuppleant:

Lena Navanito Athley bor i 46 C sedan slutet av september. Hon är i dag pensionär efter ett långt och brett arbetsliv med bl.a. erfarenhet av enskild firma och handelsbolag. Fritiden tillbringas gärna med familj och vänner förutom vandring, bad och litteratur. Lena har också några volontäruppdrag.

Valberedningen

Valberedare har mandatperiod på 1 år.

Valberedningen består idag av Marie Nordkvist, Magnus Gustavsson och Ulla Häggström.

Valberedningen står till förfogande för omval.

Om valberedningens uppdrag

Valberedningens arbete är att bereda och föreslå personer till de förtroendeuppdrag som stämman ska tillsätta. Det inkluderar att lämna förslag till stämman på kandidater till styrelse, revisorer och valberedning. Slutligen är det stämman som väljer de förtroendevalda och vilken medlem som helst har möjlighet att lämna förslag eller själv kandidera oavsett om valberedningen nominerat eller inte.

Vid kontakter med HSB om vi i valberedningen har tolkat vårt uppdrag korrekt utifrån våra stadgar har vi fått det bekräftat. HSB skriver också att i vissa föreningar har man en ordning där nomineringar till valberedningen i stället går via styrelsen men inte i något av dessa fall blir nomineringsprocessen helt fristående. Det går på samma sätt att kritisera att styrelsen föreslår valberedning som i sin tur föreslår styrelseledamöter. Det går att förstå dessa invändningar, men utifrån stadgarna så hanterar vi det idag på korrekt sätt.

Årets arbete för valberedningen att ta fram förslag till förtroendeuppdrag är härmed klart och nu är det upp till er medlemmar i föreningen att göra det slutgiltiga valet.

**Med vänliga hälsningar,
Valberedningen**

Motion angående ökad trygghet och närmiljö

Brf Pukan har alltid varit en attraktiv förening att bo i, vilket vi vill att det ska förbli även framöver. Världen runt omkring oss är i ständig förändring och vi i Pukan är en del av denna omgivning och bör också förändras med den. Tyvärr så är inte all förändring till det bättre t.ex trygghet och säkerhet vilket är en av de fundamentala elementen för välbefinnande.

Ett axplock av händelser under de senaste åren:

- Cykelstölder ökar. Observerat vid ett flertal tillfällen okända personer vilka scoutar cykelställen för cyklar att stjäla.
- Okända människor som letar efter sätt att komma in till husen har observerats vid ett flertal tillfällen
- Barn som leker på våra gårdar blir hotade på gården av främlingar som inte bor i föreningen
- Drogförsäljning, langare använder våra gårdar för att gömma sina grejer
- Stölder från våra gemensamma utrymmen, grillar, och annan utrustning
- Obehöriga personer använder och skräpar ner våra grillplatser, vilka föreningens medlemmar betalt investering och underhåll för
- utomstående som kommer in och paltar frukt och bär

Förslag, inhägna gårdarna samt installera grindar vilka kan manövreras med lås-tag.



Bild 1. Röda markeringar grindar vilka öppnas med tagg. Gul linje yttre inhägnad.

| Namn | Lägenhetsnummer | Namn | Lägenhetsnummer |
|-----------------|-----------------|--------------------|-----------------|
| Alice Paulsson | 111 | Regina von Scheele | 123 |
| Oing Jön | 134 | Maria Edgren | 321 |
| Sofia Eyston | 170 | Anna Jones | 146 |
| Christin Källén | 114 | Christina Jensen | 90 |
| Johanna | 162 | Julia Ahlberg | 3104 |
| Franklin | 220 | Shaharathu Nilsson | 240 |
| Mikael Rosander | 120 | Alfari Paulsson | 226 |

Motion angående ökad trygghet och närmiljö

Brf Pukan har alltid varit en attraktiv förening att bo i, vilket vi vill att det ska förbli även framöver. Världen runt omkring oss är i ständig förändring och vi i Pukan är en del av denna omgivning och bör också förändras med den. Tyvärr så är inte all förändring till det bättre t.ex trygghet och säkerhet vilket är en av de fundamentala elementen för välbefinnande.

Ett axplock av händelser under de senaste åren:

- Cykelstölder ökar. Observerat vid ett flertal tillfällen okända personer vilka scoutar cykelställen för cyklar att stjäla.
- Okända människor som letar efter sätt att komma in till husen har observerats vid ett flertal tillfällen
- Barn som leker på våra gårdar blir hotade på gården av främlingar som inte bor i föreningen
- Drogförsäljning, langare använder våra gårdar för att gömma sina grejer
- Stölder från våra gemensamma utrymmen, grillar, och annan utrustning
- Obehöriga personer använder och skräpar ner våra grillplatser, vilka föreningens medlemmar betalt investering och underhåll för
- utomstående som kommer in och paltar frukt och bär

Förslag, inhägnade gårdarna samt installera grindar vilka kan manövreras med lås-tag.



Bild 1. Röda markeringar grindar vilka öppnas med tagg. Gul linje yttre inhägnad.

| Namn | Lägenhetsnummer | Namn | Lägenhetsnummer |
|----------------------------|-----------------|------|-----------------|
| Jaella Olofsson | | | |
| Jaella Olofsson | 1502/104 | | |
| Olof Ruthberg | 1502/104 | | |
| Abouise Göransson | 1404/102 | | |
| Roger Erenbo | 1602/102 | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Inför källsortering i tvättstugorna

Sedan några år finns återvinningskärl på våra gårdar och källare. Och i sopnedkasten finns dessutom separering för grovsopor samt hushållsavfall. Allt detta är jättebra och denna närhet underlättar verkligen att tänka ur ett miljöperspektiv.

I tvättstugorna finns dock endast en stor soppåse där allt som ska slängas, får man anta, samlas som brännbart. Det kan handla om tvättmedels- och sköljmedelsförpackningar, som fortfarande finns både som pappers- (kartong) och plastförpackningar. Men även det ludd som man rensar från torktumlare och torkskåp, trasiga kläder och annan tvätt. Jag har ofta sett vanligt tidningspapper i ganska stora volymer i de soppåsarna.

I dokumentet MILJÖPOLICY FÖR HSB BRF Pukan, som man kan finna på BRF Pukans hemsida, kan man bl.a. läsa:

Vi har som ambition att:

- **minimera uppkomst av och återvinna avfall**

Denna punkt lever vi ju inte helt upp till om den stora soppåsen i varje tvättstuga hanteras som brännbart avfall. Återvinning av avfall i föreningen skulle kunna bli ännu bättre om separata kärl/påsar även kunde introduceras i respektive tvättstuga.

Jag föreslår att man istället för den nuvarande enda stora soppåse som finns i varje tvättstuga inför separata och till formatet mindre kärl/påsar för sortering av:

- *Kartong/Pappersförpackning*
- *Plastförpackningar*
- *Papper (annat än förpackning)*
- *Brännbart/restavfall*

Zoli Mikoczy

44 B

Igh 410

Styrelsens svar på motion 1:

Styrelsen delar till viss del motionärens uppfattning om den beskrivning som tas upp i förslaget men anser samtidigt att en inhängning av området är en mycket kostsam investering för föreningen, samtidigt som den arkitektoniska prägel som föreningen besitter kan gå förlorad.

Vi ställer oss dock bakom en övergripande genomgång av föreningens säkerhet för att ta fram trygghetsskapande åtgärder. Detta kan röra sig om utökad belysning på områden som saknar det idag, komplettering av belysning, låsbara cykelparkeringar, ändrade rutiner vid grovsopscontainern eller andra lösningar som kan förbättra den allmänna säkerheten och därmed tryggheten för våra medlemmar.

Styrelsen rekommenderar därför stämman att avslå motionen och att låta styrelsen utreda frågan för att ta fram andra trygghetsskapande åtgärder.

Styrelsens svar på motion 2:

Möjligheter att slänga skräp i separata kärl beroende på beskaffenhet erbjuds redan i trapphuset samt på våra inngångar. För att förhindra allmän nedskräpning i våra gemensamma utrymmen finns det sedan lång tid tillbaka möjlighet att slänga brännbart avfall även i tvättstugorna. Att dela upp det här sopkärlet i ytterligare separata kärl i alla våra tvättstugor skulle försvåra arbetet hos förvaltningen då kärlen inte kan tömmas av Ragn Sells. Styrelsen välkomnar dock medlemmar att ta sitt skräp som kan sorteras från tvättstugorna och i stället kasta de i de korrekta kärlen på gården istället.

Styrelsen rekommenderar därför stämman att avslå motionen med anledning av att sopsortering redan erbjuds våra medlemmar.

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 omsättnings-tillgångar 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.