



# ÅRSREDOVISNING 2022-2023

HSB brf Pukan i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



## KALLELSE

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

**Datum:** tisdag 6 februari 2024 kl. 19.00

Dörrarna öppnar 18.00 (enklare förtäring)

**Lokal:** Kockums fritids

**Adress:** Västra Varvsgatan 8

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

*(Vid datumet för denna skrivelse, är hållplatsen Erikslust flyttad till Major Nilssonsgatan mitt emot biltvätten)*

Förvaltningsberättelsen kommer att finnas tillgänglig på föreningens hemsida, [www.pukan.se](http://www.pukan.se), i början på 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 stämmoanmälan, och erhåller då ett exemplar i sin brevlåda.

---

---

## DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden 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. Första beslutet om att anta nya stadgar
26. Föreningsstämmans avslutande





## ÅRSREDOVISNING

### HSB BRF Pukan i Malmö

Org nr: 746000-5908

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
2022-09-01 – 2023-08-31.

## 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 <sup>1</sup>
Total lägenhetsyta	26 757 m <sup>2</sup>
Total lokalyta	2 923 m <sup>2</sup> .

<sup>1</sup> Av de 85 garageplatserna avser 82 personbilar och 3 MC.

Lägenheternas medelyta 68 m<sup>2</sup>.

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

<b>År</b>	<b>Underhåll / Investering</b>
2022-2023	Renovering av fastighetskontoret i hus 40C Renovering av fontän pga sprickbildning samt ommålning Komplettering av belysning på gård 42 med belysning vid träd Uppstart av hissprojekt. Kompletter utbyte av hissar. Uppstart gemensam el-projekt, som kommer avslutas under 2023/24 Komplettering och utbyte av uttjänt julbelysning på gårdarna
2021-2022	Utbyte av fjärrvärmväxlare 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	Övernattninglägenhet för uthyrning
2014-2015	Installation av bergvärme
2012-2015	Relining avloppsstammar med strumpa både horisontellt och vertikalt.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdagen den 7 februari 2023 på Kockums fritids.

Närvarande var 98 röstberättigade medlemmar varav 7 representerades av fullmakter. Stämman beslutade enligt gängse dagordning och tog också ställning till sju motioner.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Wictor Rössler
Vice ordförande	Andreas Ollén
Sekreterare	Peter Skog
Ledamot / Studieorg.	Annica Crespo-Carreira
Ledamot	Axel Wihlborg (fr o m 2023-02-08)
Utsedd av HSB	Peter Mann
Suppleant	Peter Diurhuus
Suppleant	Mårten Edh (fr o m 2023-02-08)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är vice ordf. Andreas Ollén, ledamot Annica Crespo-Carreira och sekreterare Peter Skog, samt suppleanter. Styrelsen har under året hållit elva protokollförda styrelsemöten samt en protokollförd styrelsekonferens.

### **Firmatecknare (Två i förening)**

*2023-02-10 – 2023-08-31*

Wictor Rössler, Andreas Ollén, Peter Skog

### **Revisorer**

*2022-09-01 – 2023-08-31*

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

### **Valberedning**

*2022-09-01 – 2023-08-31*

Marie Nordkvist, Magnus Gustavsson och Ulla Häggström

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

*2022-02-10 – 2022-08-31*

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

*2023-02-10 – 2023-08-31*

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

**Vicevärd**

Ilija Gavriloski

**Fastighetsskötare**

Mats Johansson

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Uppstart av hissprojekt. Komplet utbyte av hissar. Under verksamhetsåret genomfördes fyra hissutbyten av totalt 15 hissar. Projektet fortsätter under hela 2023 och avslutas under nästa verksamhetsår.
- Uppstart gemensam el-projekt, med ombyggnationer i el-centralerna samt medlemsmöten.
- Komplet renovering av fastighetskontoret i hus 40C, som avsåg golv, väggar, tak och inredning.
- Renovering av fontän p g a sprickbildning i bottenplattan. Blästring och ommålning.

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

- Statuskontroll och tillsyn av alla lägenheter med fokus på fönster, beslag och vvs.
- Framtagning av process för att renovera/underhålla balkonger. Påbörja renovering av dåliga balkongplattor.
- Utbyte av hissar *pågående*

**Aktiviteter**

Höstfest på gård 48

Julmarknadsresa till Tyskland

Luciafirande på gård 46-48 med musikunderhållning

Gemensam bussresa under våren till Burg, Tyskland

Fontäninvigning i maj månad med korvgrillning

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.

Året som gått har inneburit kostnadsökningar på alla områden. Vi har haft en inflation som inte synts sedan 1980-talet och en räntebana som brutit med 10 år av ”gratis pengar”. Det påverkar föreningen på samma sätt som det påverkar din egen plånbok. Vi har alla själv upplevt att vi får mindre för våra pengar, och tidningarna svämmar över med rubriker om hur olika priser skenar och hur bostadsrättsföreningar behövt höja avgifterna med 20 % – men borde ha höjt med 40 %! Mitt i allt detta måste vi än en gång konstatera att Pukan står starkt och förtjänar sitt rykte om att ha god ekonomi.

Föreningens **intäkter** består i princip enbart av våra årsavgifter. Trots de kostnadsökningar vi hade framför oss såg vi inte ett höjningsbehov på mer än 4 % den 1 januari 2023 och som syns i bokslutet var det tillräckligt. Vi har nu ett fullt verksamhetsår av kostnadsökningar bakom oss och ser ytterligare ökningarna komma nästa år, tillsammans med ett slut på föreningens 70-åriga tomträttsavtal. Vi höjer därför avgifterna med 6 % den 1 januari 2024. Att vi inte behöver höja mer beror på ett digert arbete med underhållsplanering, kostnadsöversyn och förhandlingar med leverantörer och banker för att säkerställa bästa möjliga villkor.

Den framtida avgiftsutvecklingen är svår att sia om då den är helt kopplad till vårt tomträttsavtal som löper ut den sista december 2024. Alternativen framåt utreds just nu av styrelsen och medlemmarna kommer att få information under våren. Bortsett från denna händelse ser vi ett behov av något större avgiftshöjningar de närmaste åren än vi haft historiskt och räknar med 4-5 % per år de kommande 4-5 åren.

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. Under verksamhetsåret har underhållsplanen genomarbetats grundligt inte bara med avseende på vilket år olika åtgärder behöver utföras utan även med vilken frekvens och om hela typen av underhåll kan effektiviseras.

*Uppvärmning och el* är föreningens största utgifter och därför arbetar vi löpande med energibesparande åtgärder. Även du kan hjälpa till med att t ex skruva ner termostaten istället för att ha fönstret på glänt om det är för varmt i lägenheten.

*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 samt investera i deras kompetensutveckling är både kort- och långsiktigt en ekonomisk fördel för Pukan.

Våra *finansiella* kostnader är kostnaden för våra lån. Under verksamhetsåret har vi amorterat i bra takt och även förändrat föreningens lånestock från flera mindre lån till färre större lån, då detta ger oss bättre villkor. Från att ha haft ca 49,5 miljoner kr i lån vid räkenskapsårets början hade föreningen vid dess slut ca 48 miljoner kr i lån, vilket motsvarar 1,6 tkr/kvm vilket räknas som mycket lågt i sammanhanget. Låg belåning fortsätter gynnar oss när räntorna fortsätter stiga.

Föreningen har god likviditet. Hissutbytet finansieras för närvarande helt med egna medel. 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 den tidigare nämnda förändringen i tomträttsavtalet 2025 och styrelsen arbetar för att så snart som möjligt kunna ge medlemmarna tydlighet i hur framtiden kommer att se ut.

Föreningens nyckeltal redovisas i Flerårsöversikten. Här visas ett antal i förhållande till referensvärden från borättsupplysning.se och svenskfast.se. Föregående år inom parentes.

Soliditet %: 28 (populärt men för bostadsrättsföreningar missvisande nyckeltal) (26)  
Likviditet\*: 3,8 (ska vara över 1 för att ha tillräckligt med kapital för att betala räkningarna) (7,0)  
Räntekostnad kr/kvm: 44 (19)  
Räntekostnad % av omsättningen: 5,7 (under 15 % = inga problem, över 30 % = varning) (2,5)  
Låneskuld kr/kvm: 1 616 (under 5 000 = bra, över 10 000 = mycket dåligt) (1 668)  
Årsavgift kr/kvm: 753 (721)  
Skuldkvot\*\*: 2,1 (under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = ohållbart) (2,2)

\* 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 gick Axel Wihlborg upp som ordinarie ledamot och Mårten Edh gick in som ny suppleant.

### 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. Då nuvarande avtal löper ut den sista december 2024 kommer vi behöva ta ett beslut under kommande verksamhetsår vilken väg Pukan skall gå.

Styrelsen kommer därför kalla till ett särskilt informationsmöte kring tomträten under våren så att medlemmar får möjlighet att ställa frågor och bli informerade hur förutsättningarna ser ut. Ett underlag kommer sammanställas före mötet och delas ut till medlemmarna.

### 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.

2022-2023 Vi tackar alla medlemmar för det stöd vi har fått under det gångna året och ser fram emot fortsatt gott samarbete under kommande år

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Nettoomsättning	22 919	22 664	22 141	21 795	21 233
Rörelsens kostnader	-21 135	-18 571	-19 079	-16 304	-18 579
Finansiella poster, netto	-1 161	-495	-530	-828	-1 087
Årets resultat	1 377	3 599	2 531	4 663	1 567
Likvida medel & fin placeringar	18 419	17 719	18 488	19 742	14 183
Skulder till kreditinstitut	47 954	49 518	56 053	63 000	65 311
Fond för yttre underhåll	642	2 561	2 359	3 858	3 017
Balansomslutning	73 908	71 203	74 509	78 818	76 380
Fastigheters taxeringsvärde	601 134	601 134	547 009	547 009	547 009
Soliditet (%)	27	26	20	16	10
Räntekostnad kr/kvm	44	19	20	31	39
Låneskuld kr/kvm	1 616	1 668	1 889	2 122	2 201
Avgift kr/kvm	753	721	721	709	693
Räntekänslighet	2	2	3	3	3



### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	935 070	2 560 527	11 429 903	3 598 551	<b>18 524 051</b>
Ianspråktagande 2022/23 av yttre fond		-3 223 555	3 223 555		<b>0</b>
Avsättning år 2022/23 yttre fond		1 305 000	-1 305 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			3 598 551	-3 598 551	<b>0</b>
Årets resultat				1 377 010	<b>1 377 010</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>935 070</b>	<b>641 972</b>	<b>16 947 009</b>	<b>1 377 010</b>	<b>19 901 061</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	16 947 009
årets vinst	1 377 010
	<b>18 324 019</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	18 324 019
	<b>18 324 019</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	22 918 503	22 187 012
Övriga intäkter	3	754 286	477 081
		<b>23 672 789</b>	<b>22 664 093</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-1 467 496	-1 928 886
Planerat underhåll	5	-3 223 555	-1 420 749
Fastighetsavgift/skatt		-838 995	-813 257
Driftskostnader	6	-9 297 712	-8 349 456
Övriga kostnader	7	-1 246 115	-1 120 518
Personalkostnader	8, 9	-2 069 949	-1 947 455
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 990 686	-2 990 625
		<b>-21 134 508</b>	<b>-18 570 946</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 538 281</b>	<b>4 093 147</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		139 399	68 165
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 300 670	-562 761
		<b>-1 161 271</b>	<b>-494 596</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 377 010</b>	<b>3 598 551</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	49 920 789	52 883 280
Inventarier	11	0	28 195
Pågående nyanläggningar	12	4 847 320	286 219
		<b>54 768 109</b>	<b>53 197 694</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>54 768 609</b>	<b>53 198 194</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		53 070	29 938
Avräkningskonto HSB Malmö		4 418 730	6 718 599
Skattekonto		484 106	52 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	183 313	204 456
		<b>5 139 219</b>	<b>7 005 054</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	14 000 000	11 000 000
		<b>14 000 000</b>	<b>11 000 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>19 139 219</b>	<b>18 005 054</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>73 907 828</b>	<b>71 203 248</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		935 070	935 070
Fond för yttre underhåll		641 972	2 560 527
		<b>1 577 042</b>	<b>3 495 597</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		16 947 009	11 429 903
Årets resultat		1 377 010	3 598 551
		<b>18 324 019</b>	<b>15 028 454</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 901 061</b>	<b>18 524 051</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	6 375 000	6 675 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 375 000</b>	<b>6 675 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	41 579 492	42 843 242
Leverantörsskulder		2 063 027	233 898
Aktuella skatteskulder		90 735	62 019
Övriga skulder	19	171 089	173 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 727 424	2 691 194
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>47 631 767</b>	<b>46 004 197</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>73 907 828</b>	<b>71 203 248</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 377 010	3 598 551
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 990 686	2 990 625
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>4 367 696</b>	<b>6 589 176</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-434 034	-29 382
Förändring av kortfristiga skulder		2 891 320	-369 248
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>6 824 982</b>	<b>6 190 546</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 561 101	-424 718
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-4 561 101</b>	<b>-424 718</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring lån		-1 563 750	-6 535 276
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 563 750</b>	<b>-6 535 276</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>700 131</b>	<b>-769 448</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		17 718 599	18 488 047
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>18 418 730</b>	<b>17 718 599</b>

## 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 51 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

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder	19 214 034	18 593 186
Årsavgifter lokaler	3 135 308	3 044 315
Hysesintäkter garage och p-platser	569 161	549 511
	<b>22 918 503</b>	<b>22 187 012</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Ersättning från försäkringsbolag	163 927	332 001
Övriga intäkter	165 354	145 080
Erhållna bidrag	425 005	0
	<b>754 286</b>	<b>477 081</b>

## Not 4 Reparationer

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Reparationer, bostäder	30 185	22 148
Reparation, lokaler	22 770	8 671
Reparationer av gemensamma utrymmen	146 302	94 514
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	117 554	114 796
Reparationer av installationer	3 510	4 125
Reparationer, VA/sanitet	259 659	124 982
Reparationer, Värme	76 688	186 632
Reparationer, Ventilation	24 828	23 522
Reparationer el/tele	299 147	415 437
Reparationer hissar	74 816	24 445
Reparationer av byggnader utvändigt	49 350	61 229
Reparationer, TV/antennutrustning	0	4 045
Reparation av markytor	123 637	261 372
Reparation av garage och p-platser	10 664	5 769
Reparation försäkringsärende	211 684	539 851
Reparation, övrigt	16 703	37 347
Öresjustering	-1	1
	<b>1 467 496</b>	<b>1 928 886</b>



### Not 5 Planerat underhåll

	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
Planerat UH lokaler	598 328	0
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	250 544	131 300
Planerat UH Värme	1 104 096	421 875
Planerat UH Ventilation	250 000	49 856
Planerat UH el/tele	163 406	241 988
Planerat UH hissar	0	15 453
Planerat UH av byggnader utvändigt	0	271 063
Planerat UH av markytor	262 055	151 714
Planerat UH av garage	0	137 500
Planerat UH VA/sanitet	595 125	0
Öresjustering	1	0
	<b>3 223 555</b>	<b>1 420 749</b>

### Not 6 Driftskostnader

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

	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
Fastighetskötsel och lokalvård	1 076 963	962 476
El	944 615	974 888
Uppvärmning	4 292 922	3 585 685
Vatten	1 269 838	1 089 107
Källsortering och sophämtning	521 488	456 200
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	8 250	64 095
Fastighetsförsäkringar	441 805	420 362
Tomträttsavgälder	32 470	32 472
Kabel-TV	136 291	133 261
Övrigt	452 300	415 577
Serviceavtal	120 769	215 333
Öresjustering	1	0
	<b>9 297 712</b>	<b>8 349 456</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Förvaltningsarvoden	364 718	361 796
Revisionsarvoden	25 750	30 000
Avgifter för juridiska åtgärder	38 280	47 002
Korttidsinventarier	82 527	26 471
Överlåtelse- och pantavgifter	76 230	79 701
Medlemsavgift HSB Malmö	173 470	173 470
Övriga externa kostnader	485 140	402 078
	<b>1 246 115</b>	<b>1 120 518</b>

## Not 8 Medelantalet anställda

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

## Not 9 Anställda och personalkostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	371 500	348 000
Revisionsarvode	74 300	68 200
Övriga ersättningar	61 410	35 096
Löner anställda	876 048	868 510
Uttagsskatt	129 538	133 506
	<b>1 512 796</b>	<b>1 453 312</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	495 204	458 775
Övriga gemensamma kostnader	61 950	35 369
	<b>557 154</b>	<b>494 144</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>2 069 950</b>	<b>1 947 456</b>

## Not 10 Byggnader

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	98 645 407	98 506 907
Årets investering (laddstolpar)	0	138 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>98 645 407</b>	<b>98 645 407</b>
Ingående avskrivningar	-45 762 127	-42 799 727
Årets avskrivningar	-2 962 491	-2 962 400
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-48 724 618</b>	<b>-45 762 127</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 920 789</b>	<b>52 883 280</b>
Taxeringsvärden byggnader	330 200 000	330 200 000
Taxeringsvärden mark	270 934 000	270 934 000
	<b>601 134 000</b>	<b>601 134 000</b>
Bokfört värde byggnader	49 920 789	52 883 280
	<b>49 920 789</b>	<b>52 883 280</b>

## Not 11 Inventarier

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	141 225	141 225
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>141 225</b>	<b>141 225</b>
Ingående avskrivningar	-113 030	-84 805
Årets avskrivningar	-28 195	-28 225
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-141 225</b>	<b>-113 030</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>28 195</b>

## Not 12 Pågående nyanläggningar

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	286 219	0
Inköp	4 561 101	286 219
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 847 320</b>	<b>286 219</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 847 320</b>	<b>286 219</b>

Pågående nyanläggning avser nya hissar vilka beräknas färdigställas under våren/sommaren 2024 och beräknas kosta 18,8 miljoner kr samt anläggning för IMD (Individuell Mätning Debitering) beräknas kosta 2,7 miljoner kronor som beräknas färdigställas januari/februari 2024.

### Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 075	34 086
Förutbetalad fastighetsförsäkring	149 727	142 351
Övriga förutbetalda kostnader	32 511	28 019
	<b>183 313</b>	<b>204 456</b>

### Not 15 Kortfristiga placeringar

Placeringarna har löptid till november 2023 (12 milj kr) och till januari 2024 (2 milj kr). Räntesatsen uppgår till 2,35% resp 2,30%.

	2023-08-31	2022-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	14 000 000	11 000 000
	<b>14 000 000</b>	<b>11 000 000</b>

### Not 16 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	74 780 000	74 780 000
	<b>74 780 000</b>	<b>74 780 000</b>

### Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Länsförsäkringar	3,92	2022-12-30	0	2 323 270
Länsförsäkringar	3,76	2023-03-30	0	2 282 500
SEB Bolån	1,00	2023-04-28	0	7 150 000
SEB Bolån	0,40	2022-09-28	0	4 450 000
SEB Bolån	0,40	2022-12-28	0	7 499 980
SEB Bolån	0,67	2023-05-28	0	4 600 000
SEB Bolån	1,08	2024-10-28	6 675 000	6 975 000
SEB Bolån	4,21	2024-02-28	13 837 492	14 237 492
SEB Bolån	4,33	2024-06-28	13 737 500	0
SEB Bolån	4,25	2023-12-28	13 704 500	0
			<b>47 954 492</b>	<b>49 518 242</b>

### Not 18 Skulder till kreditinstitut

41 579 492 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 1 563 750 kr inkl den löpande amortering Beräknad skuld om 5 år 39 069 492 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	41 579 492	42 843 242
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	6 375 000	6 675 000
	<b>47 954 492</b>	<b>49 518 242</b>

### Not 19 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Personalens källskatt	15 983	15 856
Lagstadgade sociala avgifter	21 366	20 763
Uttagsskatt	129 540	133 505
Övriga skulder	4 200	3 720
	<b>171 089</b>	<b>173 844</b>

### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 846 238	1 744 462
Upplupen kostnad el	73 772	79 767
Upplupen kostnad värme	80 148	60 705
Upplupen kostnad arvode	269 667	230 350
Upplupen kostnad semesterlöner	186 751	225 303
Upplupen kostnad sociala avgifter	143 404	143 164
Upplupna räntekostnader	334 600	82 253
Upplupen kostnad vatten	113 577	0
Upplupen kostnad sophämtning	25 395	0
Upplupen kostnad installation el IMD*	421 875	0
Övriga upplupna kostnader	231 997	125 190
	<b>3 727 424</b>	<b>2 691 194</b>

\* IMD förkortning av Individuell Mätning Debitering

### Not Eventualförpliktelser

	2023-08-31	2022-08-31
Fastigo	17 370	17 370
	<b>17 370</b>	<b>17 370</b>

HSB Brf Pukan i Malmö  
Org.nr 746000-5908

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

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö 2023-12-13

Wictor Rössler

Axel Wihlborg-Rasmusen

Leif Skog

Andreas Ollén

Peter Mann

Annica Crespo-Carreira

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-01-09

Alexandra Ong, BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hanna Ståhlner Roos  
Av föreningen vald revisor

William Wendel  
Av föreningen vald revisor

# 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 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 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 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 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 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av 2024-01-09

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hanna Ståhlner Roos  
Av föreningen vald revisor

William Wendel  
Av föreningen vald revisor

# 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 10 oktober informerades om vad det innebär att ha förtroendeuppdrag i föreningen och intresseanmälningar togs emot. Styrelsens ordförande Wictor Rössler och revisorssuppleant Lena Navanito Athley 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 styrelsesuppleant att lämna och en ny 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 2024 har fastställts till 76 200 kronor.

Idag är arvodena för vår styrelse 5 ibp á 74 300 som föreslås uppräknas till 76 200 kr. Total ny summa till styrelsen beräknas till 381 000 kr som styrelsen fördelar sinsemellan.

Arvodena för våra revisorer är 1 ibp á 74 300 kr som föreslås uppräknas till 76 200 kr. Total ny summa till revisorerna beräknas till 76 200 kr som fördelas på de två revisorerna.

Arvodena för suppleanter, gäller både styrelse och revisor, 0,01 ibp per person per bevisat möte är 743 kr, föreslås uppräknas till 762 kr.

Arvodena till vår valberedning är 0,5 ibp vilket är 37 150, som föreslås uppräknas till 38 100 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 inkomstbasbeloppet 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	Axel Wihlborg- Rasmusen
Suppleant	Peter Diurhuss Gundersen
Suppleant	Mårten Edh
HSB -ledamot	Peter Mann

Suppleant Mårten Edh, som 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 Andreas Ollén ställer upp för omval på ytterligare 2 år.

Suppleant Peter Diurhuss Gundersen ställer upp för omval 1 år.

### Valberedningen föreslår:

- Omval av Andreas Ollén om 2 år.
- Omval av suppleant Peter Diurhuss Gundersen.
- Nyval suppleant Anton Inghardt.

### Presentation av ny suppleant:

Anton Inghardt, 25 år gammal och har bott i 42A sedan våren 2020 med min sambo Elisabet. Studerar till Civilingenjör i Väg och Vatten på LTH med inriktning byggprojekt och förvaltning. Deltidsarbetar för nuvarande på Malmö Stadsfastigheter med bland annat underhållsplanering, parkeringar, solceller och laddinfrastruktur, har även varit ekonomiansvarig för en ideell förening på LTH. Utöver detta driver jag en enskild firma sedan 2019.

## 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 Lena Navanito Athley.

Hanna Roos lämnar sitt uppdrag och vi föreslår att Lena Navanito Athley går upp som revisor och föreslår därför en ny revisorssuppleant.

### Valberedningen föreslår:

- Omval av revisor William Wendel.
- Nyval av revisor Lena Navanito Athley (tidigare revisorssuppleant).
- Nyval av revisorssuppleant Petra Möller.

### Presentation av ny revisorssuppleant Petra Möller:

Jag har bott i föreningen sedan augusti 2022 och stormtrivs. Det är jag och mina två tonårsdöttrar, en hund och två katter som bor i lägenheten, 42A. Idag jobbar jag med arbetsmarknadsfrågor, och har tidigare arbetat med marknadsföring och försäljning. Jag är utbildad civilekonom och beteendevetare. På fritiden umgås jag med familj och vänner, går promenader, joggar, läser och reser.

## Valberedningen

Valberedare har mandatperiod på 1 år.

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

Valberedningen står till förfogande för omval.

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

25 oktober 2023, Tintin Blackwell, 48 c

# Två enkla åtgärder för att öka både trivseln i våra hus och värdet på våra bostäder

### ÅTGÄRD 1:

Vi skulle verkligen kunna lyfta vår entréer genom att byta ut den tråkiga lysrörsbelysningen. Utöver att lysrör ger kallt, fult och riktigt omysigt ljus är ljuskällan placerad där det är konstigt lågt i tak – dvs accentuerar detta :-)

Varför inte hänga några pampiga »bollampor« i vitt glas från taket där det är högt i tak? Dessa lampor är snygga, tidlösa och kostar inte mycket, plus att de finns i olika storlekar. Att hänga tre lampor i olika storlekar och höjder blir väldigt fint! Denna sortens enkla lampor skulle passa väldigt bra i våra 50-talshus. Om vi tittar på belysningen hos vår systerförening på andra sidan Köpenhamnsvägen kan man se fantastiska, tidsriktiga glaspendlar. Sådana är dyra i inköp (och går antagligen inte ens att få tag på!) men lösningen med bollampor kan bli lika fin till en låg kostnad. Se min skiss på nästa sida.

### ÅTGÄRD 2:

Vi skulle kunna lyfta våra källargångar något enormt genom att ändra färg på taken. De låga, svarta takpanelerna gör att gångarna utgör en klaustrofobisk, ångestskapande och mörk miljö. Det borde gå att åtgärda genom att måla/sprutmåla panelerna och metallkonstruktionen.

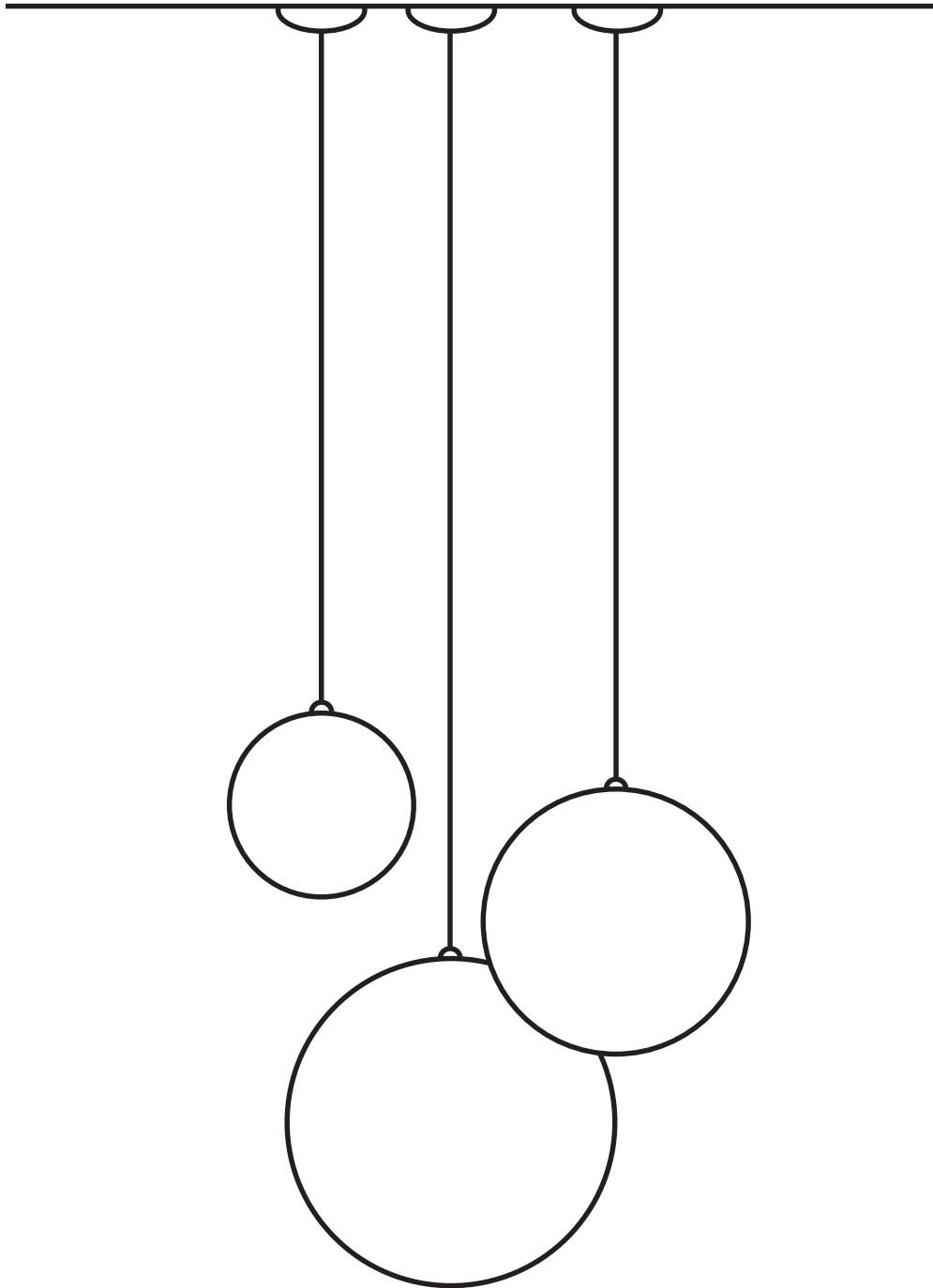
Jag tycker föreningen ska säga JA till motionen, framförallt åtgärd 1 :-)



Tintin Blackwell, Malmö, 25 oktober 2023

## Förslag till lampor i våra entréer

25 oktober 2023, Tintin Blackwell, 48 c



### **Styrelsens svar på motion 1 kallad "Åtgärd 1"**

Styrelsen delar till viss del motionärens uppfattning om hur viktigt det är med en trevlig och välkomnande belysning i våra entréer men vi anser samtidigt att då vi i dagsläget redan har fungerande belysning i alla våra entréer, förvisso inte i samklang från året då våra hus byggdes, men alltså fungerande, tycker vi att ett utbyte av redan fungerande belysningsarmaturer inte kan försvaras.

**Styrelsen rekommenderar därför stämman att avslå motionen och att låta styrelsen med fastighetskontoret att ta fram motionärens förslag igen när dagens ljusarmaturer i entréerna är uttjänta.**

### **Styrelsens svar på motion 1 kallad "Åtgärd 2"**

Monteringen av undertaken (akustikplattorna) i våra källargångar föregicks redan vid installationen för 10 år sedan av en diskussion kring färgsättning, vitt eller svart. Då togs beslutet att de skulle vara svarta av flera anledningar. Ovanför akustikplattorna finns avstängningsventiler och rördragningar som används dagligen av hantverkare som behöver tillgång till våra värme och vattensystem. Detta gör att de relativt snabbt blir nedsmutsade och solkiga. Akustikplattornas utsatta placering i en källargång som leder direkt ut till gatan skulle också göra att vita plattor snabbt skulle bli nedsmutsade. Styrelsens uppfattning skiljer sig därför inte från det färgval som gjordes vid installationen.

Vi delar dock motionärens åsikt om att belysningen behöver förbättras, både ur ett säkerhetsperspektiv och i att skapa en hemtrevligare miljö.

**Styrelsen rekommenderar därför stämman att avslå motionen och att låta styrelsen gå igenom belysningen för att ta fram förbättringsåtgärder.**



# 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.