

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Visenten i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716438-8741 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Visenten 21	1989-09-04	1990

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar . I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 324

Totalt 63 objekt5 324

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 26 st 3 rok, 7 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Innerstaden GA:38	G:A	716438-7487	5,28%	Gemensam sopsuganläggning

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Persson	Ordförande	2023-05-15	2024-01-09
Thomas Lambing	Ordförande	2024-01-09	
Thomas Lambing	Ledamot	2023-01-03	
Ingrid Holmberg	Ledamot		2024-01-09
Solveig Mattsson	Ledamot	2024-01-09	
Christina Orehøj Holst-Pedersen	Ledamot	2023-01-03	
Boris Berberovic	Ledamot	2023-01-03	2024-03-31
Negin Asarian	Ledamot	2024-01-09	
Maria Rosenqvist	Ledamot	2021-12-07	2024-01-09
Christian Öberg	Ledamot	2024-01-09	
Froso Bodin	Ledamot	2024-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Lambing och Christin Holst .

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Lambing, Christian Öberg, Christina Orehøj Holst-Pedersen och Solveig Mattsson.

Revisorer har varit: Lars Berkesköld och Shadi Yousefi valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Christel Lernesjö (sammankallande) och Labbe Ignacio Fuentes, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-07. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar samt 2 genom fullmakt. Extrastämma där nya stadgar antogs hölls 2024-03-14. Registrering av de antagna stadgarna hos Bolagsverket är ännu inte klar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Under räkenskapsåret inträffade flera viktiga händelser. Årsavgiften höjdes med 26% från och med den 1 januari 2024. De nya HSB-stadgarna godkändes vid två omröstningar – först på årsmötet den 7 december 2023 och därefter den 14 mars 2024 på extrastämman. IMD-EI infördes enligt tidigare beslut, med ett abonnemang för årlig beräkning av gemensam el genom HSB.

Trädgården fick en ny skötselansvarig, Eriks Trädgård, och en mer långsiktig strategi har nu utformats. Fiskarna är tillbaka i dammen efter flera års frånvaro, och de trivs och förökar sig. En skylt med trivselregler har satts upp, och grus samt småsten har fyllts på där det behövts. Medlemmar har även målat trädäcket, utemöblerna och blomsterlådorna.

Föreningens brandskyddsansvarige har utfört två kontroller under året. Två tvättmaskiner har bytts ut, och en värmepump har installerats för återvinning av varmluft. Under året har föreningen upplevt flera stopp i soporna på grund av felaktigt avfall, främst slängda kartonger.

Styrelsemedlemmars fortutbildningar via HSBs utbildningsprogram

Vid årsmötet 2023 beslutade stämman att införa ett krav på alla styrelsemedlemmar att årligen genomföra en fortbildningskurs från HSB. Dessutom ska det redovisas öppet för medlemmarna vilka kurser respektive styrelsemedlem har deltagit i. Syftet med detta är att säkerställa hög kvalitet och en välfungerande styrelse där alla är insatta i sina roller. Här är den aktuella statusen för styrelsemedlemmarnas utbildning (januari–november 2024):

Thomas Lambing (*Utbildning för ordförande -andra gången, Ekonomi i styrelsen*)

Solveig Mattsson (*Stöd i styrelserummet*)

Christina Holst (--) inplanerad utbildning *Upphandling* i november

Christian Öberg (--)

Negin Asarian (--)

Aktiviteter

Vår traditionella höst- och vårstädning av trädgården genomfördes som vanligt och avrundades med gemensam fika. Syftet var främst att samla upp höstlöven för att minska risken att råttor söker sig till området under vintern. Sommarfesten med buffé, sponsrad av föreningen, gjorde även sin återkomst efter flera års uppehåll och hölls traditionsenligt under sista helgen av Malmöfestivalen. Festen blev mycket uppskattad och lockade både nya och gamla medlemmar att fylla platserna under tältet. Även glöggminglet i december 2023 blev en lyckad kväll. Styrelsen har som mål att fortsätta anordna dessa aktiviteter för att främja gemenskapen i föreningen.

Ekonomi

Årsavgiften höjdes från och med 2024-01-01 med 26% enligt ett tidigare styrelsebeslut från 2023. Den nya styrelsen kallade till en extrastämma bl.a. för att lyssna in medlemmarnas åsikter om beslutet samt för att beakta vikten av att följa föreningens finanspolicy (2011, 2020).

Vid budgetmötet för verksamhetsåret 2024/25 beslutades även om en ytterligare ökning av årsavgiften med 4%, samt en plan för att fortsätta med en årlig ökning om 3% under de kommande två åren. Denna planering är dock baserad på föreningens nuvarande ekonomiska situation och kan komma att justeras om förutsättningarna förändras.

Anledningen till att den nya styrelsen beslutade att justera höjningen till 15% var att den tidigare styrelsen endast gav ett par månaders varsel om den mycket kraftiga höjningen, vilket gjorde det svårt för flera medlemmar att hinna anpassa sin ekonomi.

Det bör dock påpekas att tack vare den initiala höjningen på 26%, som infördes från januari 2024 och varade till sista augusti, har bidragit till att vi inte behövt använda lika mycket av föreningens sparmedel för att täcka underskottet.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 41 086 000 kr. Under året har föreningen amorterat 100.000kr.

Styrelsen har återgått till de tidigare beslut som fastställts i förhållande till föreningens ekonomiska policy (2012, 2020). Detta beslut förstärktes ytterligare efter att medlemmarna själva fått möjlighet att uttrycka sina åsikter på extrastämman.

Framtiden

Styrelsen uppdaterar underhållsplanen årligen, men på grund av det ekonomiska läget har några av åtgärderna för 2024/2025 skjutits upp. I underhållsplanen för de kommande åren ingår bland annat följande åtgärder för fastigheten:

- **2024/2025** (1,1 Mkr): Installation av värmepump, avloppsrensningar, nät och mark per lgh, betongfasad, pumpar
- **2025/2026** (2,4 Mkr): Byte av klinkerplattor, hissdörrar, hisskorgar, tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp samt målning av källare.
- **2026/2027** (0,440 Mkr): Målning av träfasad på balkonger.

- **2027/2028** (0,380 Mkr): Byte av fläktaggregat på vinden.
- **2028/2029** (0,470 Mkr): Installation av porttelefon och låssystem.
- **2029/2030** (3,2 Mkr): Renovering av balkongräcken, ställningar, balkongplattor, krönbeslag och betongfasad.

Det är dock viktigt att notera att styrelsen, som tidigare, kan välja att senarelägga vissa åtgärder beroende på fastighetens skick och den ekonomiska situationen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 535 897 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 203 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 4 %.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Den 31 mars 2024 meddelade vice ordförande Boris Berberovic sin avgång. Styrelsen beslutade att inte tillsätta en ersättare för posten.

HSB Ledamot Ingrid Holmberg hoppar av pga åldern efter mer än 30 års tjänst på brf Visenten. Hon ersattes av HSB Ledamot Froso Brodin.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 93 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 93.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	203	126	220	264	261
Skuldsättning, kr/kvm	7 717	7 736	7 755	7 863	7 863
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 717	7 736	7 755	7 863	7 863
Räntekänslighet, %	8	10	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	238	175	157	140	133
Årsavgifter, kr/kvm	1 009	791	732	732	732
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	95	99	99	98
Totala intäkter, kr/kvm	1 012	830	738	738	745
Nettoomsättning, tkr	5 369	4 212	3 900	3 900	3 900
Resultat efter finansiella poster, tkr	-109	-295	-428	-1 179	193
Soliditet, %	23	23	24	24	26

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. tidigare år har räknats om för att vara jämförbara med årets nyckeltal.

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

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften räknas även avgiften för IMD elen. Installationen av IMD el gjordes i början av räkenskapsåret 2023/2024.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 451 986	0	0	7 451 986
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 911 431	0	163 960	2 075 391
S:a bundet eget kapital, kr	9 363 417	0	163 960	9 527 377
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 702 924	-295 179	-163 960	3 243 785
Årets resultat, kr	-295 179	295 179	-108 838	-108 838
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 407 745	0	-272 798	3 134 947
S:a eget kapital, kr	12 771 162	0	-108 838	12 662 324

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 286 000 kr samt ianspråktagande skett med 122040kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 407 745
Årets resultat, kr	-108 838
Reservation till underhållsfond, kr	-286 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	122 040
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 134 947

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 134 947

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

Resultaträkning

Not

2023-09-01
-2024-08-312022-09-01
-2023-08-31**Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

5 369 347

4 211 828

Övriga intäkter

3

16 210

207 601

5 385 557**4 419 429****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-286 224

-408 511

Planerat underhåll

5

-122 040

-92 686

Fastighetsavgift/skatt

-102 690

-100 087

Driftskostnader

6

-2 052 239

-1 674 654

Övriga kostnader

7

-304 745

-238 035

Personalkostnader

8

-223 850

-212 887

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 046 316

-1 006 931

-4 138 104**-3 733 791****Rörelseresultat****1 247 453****685 638****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

104 646

46 110

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 460 936

-1 026 928

-1 356 290**-980 818****Årets resultat****-108 838****-295 179**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	49 012 504	49 728 228
Pågående nyanläggningar	10	0	20 063
		49 012 504	49 748 291
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		49 013 004	49 748 791
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		1 061 061	1 925 164
Övriga fordringar	14	197 363	192 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	214 598	109 663
		1 473 022	2 226 922
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	4 400 000	3 000 000
		4 400 000	3 000 000
Summa omsättningstillgångar		5 873 022	5 226 922
SUMMA TILLGÅNGAR		54 886 026	54 975 713

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 451 986	7 451 986
Fond för yttre underhåll	16	2 075 391	1 911 431
		9 527 377	9 363 417
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 243 785	3 702 924
Årets resultat		-108 838	-295 179
		3 134 947	3 407 745
Summa eget kapital		12 662 324	12 771 162
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	16 939 484	10 805 000
Summa långfristiga skulder		16 939 484	10 805 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	24 146 516	30 381 000
Leverantörsskulder		103 686	74 852
Aktuella skatteskulder		10 015	7 432
Övriga skulder		-20 216	3 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 044 218	932 527
Summa kortfristiga skulder		25 284 219	31 399 551
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 886 027	54 975 713

Kassaflödesanalys

Not

2023-09-01
-2024-08-312022-09-01
-2023-08-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-108 838

-295 179

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 046 316

1 006 931

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****937 478****711 752****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-110 204

-168 239

Förändring av kortfristiga skulder

119 152

17 099 353

Kassaflöde från den löpande verksamheten**946 426****17 642 866****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-310 529

-545 889

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-310 529****-545 889****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

0

-16 881 000

Amortering av lån

-100 000

-100 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-100 000****-16 981 000****Årets kassaflöde****535 897****115 977****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

4 925 164

4 809 187

Likvida medel vid årets slut**5 461 061****4 925 164**

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 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 105 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,80 %.

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. I likvida medel ingår avräkningskontot hos HSB samt kortfristiga placeringar.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt 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.

Långfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 22 847 999 kr (fg år 22 847 999 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	5 124 892	4 211 828
Intäkter IMD el	244 455	0
	5 369 347	4 211 828

I årsavgiften ingår värme samt VoA. El debiteras enligt förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
El Stöd	0	160 036
Ersättning försäkringsbolag	0	43 117
Övriga intäkter	16 210	4 448
	16 210	207 601

posten "Övriga intäkter" består av intäkter från överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter, andra handsuthyrningsavgifter, mm.

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande underhåll av bostäder	11 400	1 300
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	15 543	68 224
Löpande underhåll tvättstugeutrustning	49 602	57 629
Löpande underhåll av installationer	20 410	33 646
Löpande underhåll Va/ Sanitet	47 783	42 995
Löpande underhåll värme	0	2 163
Löpande underhåll el	14 367	19 819
Löpande underhåll av hissar	64 510	71 466
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	1 050	0
Löpande underhåll av markytor	31 725	30 116
Löpande underhåll ventilation	6 104	13 676
Löpande underhåll lokaler	0	-2 988
Försäkringsskador	21 506	70 464
Skadegörelse	2 225	0
	286 225	408 510

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	92 686
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen tvättstugor	107 521	0
Periodiskt underhåll installationer	14 519	0
	122 040	92 686

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	447 513	421 249
El	447 846	224 308
Uppvärmning	546 569	477 690
Vatten och avlopp / VA	272 829	232 323
Sophämtning, avfall, renhållning	147 369	148 715
Övriga avgifter	190 113	170 369
	2 052 239	1 674 654

Övriga avgifter består av kostnader för försäkring, bredband och Kabel - TV mm.

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Förvaltningsarvoden	201 902	112 225
Revisionsarvoden	10 750	11 000
Övriga externa kostnader	92 093	114 810
	304 745	238 035

I övriga externa kostnader ingår kostnader för juridiska tjänster, telefonkostnader, överlåtelse- och pantförskrivningskostnader mm.

Not 8 Personalkostnader och arvoden

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	152 400	148 600
Revisionsarvode	10 668	10 402
Löner och andra ersättningar	10 668	10 402
	173 736	169 404
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	50 114	43 483
	50 114	43 483
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	223 850	212 887

Not 9 Byggnader och Mark

Årets investeringar avser installation av IMD el.

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	57 917 260	57 372 684
Årets investeringar	330 592	544 576
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 247 852	57 917 260
Ingående avskrivningar	-12 074 027	-11 067 096
Årets avskrivningar	-1 046 316	-1 006 931
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 120 343	-12 074 027
Utgående redovisat värde	45 127 509	45 843 233
Taxeringsvärden byggnader	71 000 000	71 000 000
Taxeringsvärden mark	70 000 000	70 000 000
	141 000 000	141 000 000
Bokfört värde byggnader	45 127 504	45 843 233
Bokfört värde mark	3 885 000	3 885 000
	49 012 504	49 728 233

Not 10 Pågående nyanläggning

	2024-08-31	2023-08-31
Pågående ny-, till- och ombyggnad	0	20 063
	0	20 063

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2024-08-31	2023-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. För.	4 400 000	3 000 000
	4 400 000	3 000 000

Not 14 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	197 363	192 095
	197 363	192 095

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Uppl. ränteintäkter	42 707	27 751
Förutbetalda försäkringspremier	29 428	26 106
Samfällighetsavgifter	4 387	5 850
Uppl. intäkter IMD el	100 983	0
Övriga förutbetalda kostnader och uppl. intäkter	37 093	49 956
	214 598	109 663

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	1 911 431	1 697 117
Avsättning	286 000	307 000
Ianspråktagande	-122 040	-92 686
	2 075 391	1 911 431

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	52 301 000	52 301 000
	52 301 000	52 301 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Nordea Hypotek	0,65	2024-09-18	10 705 000	10 805 000
Nordea Hypotek	4,12	2025-04-22	13 400 000	13 400 000
Nordea Hypotek	4,74	2025-09-17	16 981 000	16 981 000
			41 086 000	41 186 000

Not 19 Skulder till kreditinstitut

24 146 516 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 100 000 kr.
Beräknad skuld om 5 år 40 586 000 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	24 146 516	30 381 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	16 939 484	10 805 000
	41 086 000	41 186 000

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	234 074	227 945
Övriga upplupna kostnader	374 682	345 969
Förutbetalda hyror och avgifter	435 460	358 612
	1 044 216	932 526

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Thomas Lambing
Ordförande

Christina Orehöj Holst-Pedersen

Christian Öberg

Negin Asarian

Solveig Mattsson

Froso Bodin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Afrodita Cristea BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Berkesköld
Av föreningen utsedd revisor

Shadi Yousefi
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Visenten i Malmö, org.nr. 716438-8741

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Visenten i Malmö för räkenskapsåret 20230901-20240831.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Visenten i Malmö för räkenskapsåret 20230901-20240831 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 provar 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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Berkesköld
Av föreningen vald revisor

Shadi Yousefi
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Visenten i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS LAMBING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-20 kl. 13:43:15



NEGIN ASARIAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-15 kl. 12:49:55



CHRISTIAN ÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-18 kl. 17:32:54



CHRISTINA OREHÖJ HOLST-PEDERSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-15 kl. 11:45:02



SOLVEIG MATTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-15 kl. 14:54:33



FROSO BODIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-19 kl. 11:17:44



LARS BERKESKÖLD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-21 kl. 14:34:11



SHADI YOUSEFI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-21 kl. 21:24:07



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-22 kl. 08:32:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Visenten i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS BERKESKÖLD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-21 kl. 14:35:44



SHADI YOUSEFI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-21 kl. 21:29:36



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-22 kl. 08:26:15



HSB – där möjligheterna bor

Motion till styrelsen för Visenten från lgh 37

Svar till medlemmarna på skrivelser till styrelsen

Styrelsen uppmanar medlemmarna att skriva till föreningens mailadress, styrelsen@visenten.se när man undrar över något eller önskar något, istället för att skriva till styrelsens privata mailadresser.

Man får då ett automatiskt svar inom någon minut:

"Tack för ditt mail. Någon i styrelsen kommer att kontakta dig". Med vänlig hälsning Brf Visenten

MEN detta sker tyvärr väldigt sällan. Det går veckor utan något svar eller besked. *I bästa fall* får man svar när man då istället skriver till den privata mailadressen.

Självklart kan man för det mesta inte få ett *färdigt* svar direkt, men det hör till normal artighet att man får ett svar inom ett par dagar med besked om att mailet har lästs och att man tex ska ta upp frågan på nästa möte som är datum si och så, eller en kort info om hur långt ett ärende har kommit, och undertecknat av den i styrelsen som är ansvarig för att ärendet inte bara glöms bort.

Jag har fått höra att det ska ha införts en "jourlista" över att bevaka och svara på inkomna mail en vecka i taget. Det blir ju då var femte vecka med nuvarande bemanning och det kan väl inte vara alltför betungande. Som det är nu fungerar det i alla fall inte.

Mitt förslag är därför:

Styrelsen ska ha obligatorisk bevakning av mail och övrig post i brevlådan till föreningens styrelse från medlemmarna, och krav på att den som skrivit, inom ett par dagar, får ett **undertecknat svar** att meddelandet har lästs och info om när ärendet kommer att behandlas och besvaras

Det är väldigt bra med info i Visentligheter, men det kan gå alldeles för lång tid tills nästa "nummer" av det kommer. Man har ingen aning om ifall ens ärende har lästs eller om det kommer att beaktas.

Malmö 30 oktober 2024-10-30

Britta Rehnström



Motion till styrelsen från lgh 37 ang trädgårdsskötseln

Kopia av motion från Thomas och Eni Lambing till årsmötet 2020:

"Det verkar som om trädgårdens välmående i brf Visenten allt för ofta beror på den sittande styrelsen. Vi som många andra i föreningen fastnade för vår fina trädgård när vi valde att köpa lägenhet här. Dessutom ökar en välskött trädgård försäljningsvärdet på våra lägenheter. Men man kan tyvärr konstatera att vi både sett perioder av frodande grönska med en oas i den gråa staden, men också år av misskötsel med torka och ogräs som följd."

Denna beskrivning passar tyvärr lika bra nu de senaste två åren. Gräsmatta som klipps alltför sällan, häckens långa revor tuktas alltför sällan, så dem får man i ansiktet när man går förbi, särskilt obehagligt när det har regnat, mycket ogräs i rabatter och mellan brädorna på trädäcket, tom i en del buskar.

En död halvt uppäten fågel fick ligga länge på gräsmattan, en stor råtta sprang vid cykelstället, nu några stånd med stora fula brungula svampar vid ingången till 1-3.

Bruna helt intorkade växter i krukorna vid entréerna en längre tid innan de nyligen byttes ut efter flera veckor när krukorna bara innehöll jord.

Det är ju omöjligt att sköta denna snabbväxande trädgård under sommarmånaderna bara några timmar var 14:de dag. Just under sommarmånaderna måste man ju ha det oftare även om det kostar. Vi tycker ju alla att trädgården är så viktig. Se ovan! Dessutom fimpar och annat skräp på gångarna som sällan plockas bort, trots att det ingår i skötselavtalet med HSB att det ska göras en gång per vecka.

Förslag:

1. Under månaderna maj t.o.m augusti trädgårdsskötsel en gång i veckan istället för som nu varannan vecka, även om det kostar.
2. Se till att de som har eller kommer att få avtalet om fastighetsskötseln följer avtalet, som de får betalt för, och verkligen städar upp allt skräp som vissa tyvärr kommer att slänga trots den fina nya skylten.
3. Låt någon växtintresserad medlem *mot skälig betalning* se till att vi har fina fräscha blommor i krukorna vid entréerna.

Malmö 2024 10 30

Britta Rehnström



Svar på motion från lägenhet no. 37

1) Kommunikation med styrelsen

Styrelsen svarar ofta på inkommande mejl så snabbt som möjligt, men man kan inte alltid förvänta sig omedelbara svar, då styrelseledamöterna har vanliga arbeten och familjeåtaganden. Att svara inom 1–2 dagar är en vanlig nivå på företag, och styrelsen försöker hålla samma nivå. Självklart kan vi alltid förbättra oss när det gäller svarstider, men en balans mellan arbete, familj, andra åtaganden och styrelsearbete innebär att det kan ske fördröjningar ibland.

Styrelsen har idag en rutin för obligatorisk bevakning av mejlen och ett fungerande system för att hantera inkommande meddelanden. Det automatiska svarsmeddelandet fungerar som en bekräftelse på att mejlet har mottagits i styrelsens inkorg och för vissa styrelsemedlemmar även vidarebefordrats till deras privata mejl för att snabbt kunna hantera allvarliga och brådskande ärenden. Mejl som kommer in prioriteras naturligtvis utifrån ärendets vikt, vilket gör att svarstiden kan variera.

Brevinkastet töms en gång i veckan, men vi rekommenderar starkt att använda mejl för snabbare hantering.

Styrelsen kommer inte att ändra sina nuvarande arbetsrutiner, och därför avslås förslaget om förändrad mejlhantering.

Thomas Lambing
Ordförande brf VISENTEN

Svar på motion från lägenhet no. 37

2). Trädgårdsskötseln

Kortfattat svar: Man får den kvalitet man är villig att betala för.

Utförligt svar: När styrelsen bestämde intervallerna för trädgårdsskötseln togs hänsyn till två faktorer. För det första var trädgårdsmästaren ny och behövde tid för att förstå hur mycket tid varje delmoment krävde och hur många personer han behövde ha med sig för olika uppgifter. För det andra befann vi oss i en period med kraftigt ökade hyreskostnader och höga räntor, vilket ledde till en försiktig hållning gentemot utgifter.

I en överenskommelse kom vi fram till att trädgårdsskötseln skulle ske varannan vecka, med ett fast antal timmar som Eriks Trädgård fick fördela fritt. Denna intervallplan var avsedd för normala väderförhållanden, inte för perioder med extrem värme som kräver extra bevattning eller blandat regn och solsken som gynnar snabb växtlighet och kräver mer frekvent klippning och trimning (vilket vi upplevde under flera veckor i somras). Styrelsemedlemmar har även gjort egna insatser, exempelvis med att dagligen bryta av långa revor som annars skulle ha träffat förbipasserande i ansiktet.

Angående blomkrukorna vid entrédörrarna har ansvaret nu återgått till två engagerade medlemmar, eftersom Eriks Trädgård hade svårt att hålla de nyplanterade växterna vid liv under torkperioder.

Styrelsen övervakar kontinuerligt trädgårdens skötsel och gör en löpande utvärdering. Precis som med andra beslut handlar detta om att balansera ekonomin och ta hänsyn till fastighetens övriga kostnader. För nuvarande upplägg, där trädgårdsskötseln utförs varannan vecka under säsongen (mars-oktober), betalar vi 124 000 kr inklusive moms. Att övergå till skötsel varje vecka skulle innebära en kostnad på 183 000 kr. Styrelsen överväger istället punktinsatser vid behov för att förbättra kvaliteten till en rimlig kostnad.

Styrelsen tar till sig de synpunkter som inkommit, men då vi har en långsiktig strategi som beaktar både utfört arbete och kostnad i relation till övriga faktorer, avslår vi motionens specifika förslag. Förslag 3 är dock redan implementerat.

Thomas Lambing
Ordförande brf VISENTEN

Svar på motion från lägenhet no. 10

Kerstin Wolf och Kalle Palm, lgh 10

Motion 1: Cykelparkering

Vi vill gärna föreslå

- a) rensning av cyklar på gården,***
- b) att medlemmar som inte använder cyklar flera gånger i veckan uppmuntras aktivt att parkera cykeln i cykelkällaren***
- c) att föreningen utreder huruvida cykelparkering med två våningar borde skaffas (så som de på Triangeln, till exempel).***

Motivering: Vi flyttade in i juli och vårt hushåll har tre cyklar, två vanliga samt en (tvåhjulig) lådcykel. Minst en cykel står alltid parkerad i källaren, men de andra använder vi för att cykla till förskolan. Det händer flera gånger i veckan att vi, när vi kommer hem, inte kan parkera vår cykel på gården och då tar vi de ner till källaren. Det är jobbigt att ta sig ner (och upp!) med cykel och barn, särskilt när det gäller vår lådcykel.

Vi hade blivit mycket glada om medlemmarna kunde överväga huruvida deras cykel kan parkeras i källaren och att styrelsen uppmuntrar folk att föredra källaren genom t.ex. kommunikation, skyltar samt evtl. rensning av cyklar i källaren.

Skulle platsen inte räcka till för alla platser vill vi föreslå att föreningen utreder att skaffa cykelställ med två våningar.

Svar på motion 1 från lägenhet 10

Styrelsen genomför redan idag en systematisk och återkommande rensning av cyklar varje vår. I år avlägsnades exempelvis ett tjugotal cyklar från föreningens område. Vi uppmanar regelbundet medlemmarna att, om de inte använder sina cyklar dagligen, placera dessa i cykelkällaren för att frigöra plats i cykelställen för de som har behov av att parkera cyklar oftare. Dessutom har vi infört en rutin där vi flera gånger om året kontrollerar cyklarna som står i cykelstället. De cyklar som har punktering, och därmed troligen inte används dagligen, flyttas då ner till källaren.

Under de senaste 3–4 åren har cyklar av större format, som cargobikes och lådcyklar, blivit allt vanligare i föreningen. Dessa tar mer utrymme i cykelställen. Styrelsen har ännu inte fattat något formellt beslut gällande dessa större cyklar, utan har valt att avvakta utvecklingen. Det är dock

Svar på motion från lägenhet no. 10

viktigt att betona att alla cyklar inte automatiskt garanteras en plats i cykelställen på gården. Om ställen är fulla, ber vi att cyklar parkeras i cykelkällaren eller eventuellt utanför området. Vi vill även påminna om att inga cyklar får placeras i gångar eller på andra ytor som inte är avsedda för cykelparkering, något som tyvärr förekommit i sommar.

Styrelsen är villig att titta närmare på förslaget om att utöka cykelparkeringen med tvåvåningsställ, men vill påpeka att detta skulle innebära en investering. Samtidigt har vi fortfarande flera lediga platser i cykelkällaren, som kan nyttjas i större utsträckning. För nyinflyttade kan vi även informera om att cyklar, av alla slag, tyvärr stjäls ofta inne på gården. Den säkraste förvaringen för cyklar, särskilt i stadsmiljö, är därför i ett källarförråd.

Thomas Lambing
Ordförande brf VISENTEN

Motion 2: Barnvagnsparkering

Vi vill gärna föreslå genomgång av föremål som parkeras i barnvagnsparkering.

När vi flyttade in i juli så tog vi den sista lediga platsen i barnvagnsparkering på Kasinogatan 1. Det funkar just nu, men skulle det flytta in en till barnfamilj eller någon behöva skaffa t.ex. cykelkärra så får dessa inte plats längre. Vi noterade att det finns flera mycket gamla vagnar som knappt verkar användas samt att barnvagnsparkering används för förvaring av bl.a. brassestolar.

Här vill vi gärna uppmuntra styrelsen att redovisa huruvida alla „fordon“ i barnvagnsparkering används regelbundet och behöver stå i barnvagnsparkeringen, och uppmuntra ägare till dessa „fordon“ som inte behöver stå där att flytta sina ägodelar till källarförråd istället.

Svar på motion 1 från lägenhet 10

Vi tackar för förslaget och förstår behovet av att skapa mer plats i barnvagnsparkeringen. Som ett första steg kommer vi att informera alla medlemmar genom Visentligheter om att endast nödvändiga föremål får förvaras i barnvagnsrummet. Medlemmar uppmanas därför att flytta

Svar på motion från lägenhet no. 10

andra föremål, såsom brassestolar eller äldre vagnar som inte används regelbundet, till sina källarförråd.

Efter denna information kommer styrelsen att gå igenom barnvagnsrummet och avlägsna kvarvarande föremål som inte hör hemma där.

Vi hoppas att dessa åtgärder skapar bättre utrymme för alla som behöver barnvagnsparkeringen.

Thomas Lambing
Ordförande brf VISENTEN

Motion 3: Ekonomisk plan

Enligt årsredovisningen 2023 så är föreningens ekonomi okej men inte bra.

Några nyckelsiffror:

Vår skuldkvot (långfristiga skulder i förhållande till intäkter) ligger på 9, vilket anses som förhöjd. Följaktligen är vår föreningen också räntekänslig och behöver höja avgiften med 9 procent för varje procent som räntan stiger.

Vår soliditet (räntekostnader i förhållande till intäkter) ligger inom okej ramar, men att lägga runt en fjärdedel av sin avgift på räntekostnader känns ändå surt.

Vår nettoskultsättning av runt 7.700 SEK/ kvm kan också klassas som förhöjd, särskilt jämfört med Brf Lugnet eller också Brf Norsen runt hörnet.

Ekonomi är alltså okej, men föreningen har också gått back några år i rad och nu sänkt avgiften emot HSBs rekommendation. Visserligen kan föreningen ta nya lån när fastighetens värde stiger, men gamla lån sitter ju kvar och behöver amorteras samt betalas ränta för. Skulle föreningen vara tvungen att ta större lån i framtiden skulle detta leda till en skör ekonomi, ännu högre samt volatila avgifter och följaktligen också förfall av lägenheternas värde.

Vi vill gärna att styrelsen presenterar en plan för större renoveringar som kommer att behövas fram tills 2040 (enligt underhållsplan) samt hur dessa ska finansieras med hänsyn till befintliga eller planerade besparingar.

Svar på motion från lägenhet no. 10

Svar på motion 1 från lägenhet 10

Styrelsen har tidigare beslutat att följa den finanspolicy som antogs 2011 och reviderades 2020. Vid årets extrastämma diskuterades även denna policy, och en övervägande majoritet av medlemmarna uttryckte sitt stöd för den. En central del av policyn innebär att vi undviker kraftiga avgiftshöjningar när föreningen har egna medel att täcka kostnader med.

Styrelsen kommer inte att presentera en finansplan för större renoveringar fram till 2040 av flera skäl. Däremot har vi tagit fram en femårsplan som innehåller en detaljerad översikt av planerade underhållsåtgärder, budgeterade kostnader i kronor samt uppskattade justeringar av månadskostnaderna under de kommande åren. Denna plan är dock en uppskattning och kan komma att justeras vid behov.

Styrelsen avslår därmed motionen, då vi anser att vår befintliga strategi och finanspolicy säkerställer föreningens ekonomiska stabilitet och långsiktiga planering samt har stöd av merparten av medlemmarna.

Thomas Lambing
Ordförande brf VISENTEN

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 ekonomiska 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 föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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 föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.