



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Gamban i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gamban i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5973 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-09 men nya stadgar kommer inom kort att registreras.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Gamban 2	Malmö Kommun	0 år		1954

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m²
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	289
8	p-platser	0
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 016
1	förråd	12
Totalt 67 objekt		3 317

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 30 st 2 rok, 7 st 3 rok, 9 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Rosmarie Holm	Ordförande	2021-12-07	
Jan Östring	Ledamot	2016-06-20	
Christian Fex	Ledamot	2023-01-05	2024-01-17
Christian Fex	Suppleant	2024-01-17	
Susanne Ek	Ledamot	2020-01-10	2024-01-17
Mikael Larsson	Ledamot	2024-01-17	
Predrag Markovic	Ledamot	2021-01-14	
Ola Borgelin	Ledamot	2024-01-17	
Oskar Heimer	Ledamot	2024-01-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rosmarie Holm och Predrag Markovic.

Styrelsen har under året hållit 20 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rosmarie Holm, Christian Fex, Susanne Ek, Mikael Larsson, Predrag Markovic och Oskar Heimer.

Revisorer har varit: Elisabeth von Trampe vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Susanne Ek (sammankallande) och Emelie Lefevre, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-11. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +12%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-18.

Negativt resultat

Föreningen har haft ett negativt resultat som mestadels beror på ökade ränte- och driftkostnader. Föreningen planerar att höja sina årsavgifter för att motverka det negativa resultatet.

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 december 2023 i föreningens lokal, Nordlinds Väg 94A.

Närvarande var totalt 16 personer varav 14 var röstberättigade.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma angående uppdatering av stadgar hölls 2023-09-14, vari 12 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att anta de uppdaterade stadgarna.

En andra omröstning med samma utfall genomfördes under ordinarie årsstämma.

Årsavgifter

Årsavgiften till föreningen höjdes senast den 1 januari 2024 och då med tolv procent för lägenheter. Årsavgifterna kommer att höjas med 10% från och med 2024-09-01. Avtalen för lokalerna och förrådet har omförhandlats och är numera indexreglerade. I årsavgifterna ingår värme och vatten. Vaje medlem får teckna eget el-avtal.

Tomträttsavgälden

Föreningen äger inte sin tomtmark, utan har ett tomträttsavtal med Malmö kommun fram till 2025-01-01. Tomträttsavgälden per år är mycket blygsam (SEK 3 250).

Under 2024 så mottog föreningen ett erbjudande angående köp av marken. Informationsmöte rörande detta hölls 2023-11-01. Med rådande ränteläge var ett utköp av marken dock inte ekonomiskt försvarbart. Styrelsen beslutade därför att förlänga tomträttsavtalet med ytterligare 10 år till en kostnad av 497 640 kr/år (ej indexreglat).

Vicevärd och förvaltningen i övrigt

Hela styrelsen har gemensamt fördelat vicevärdsuppgifterna.

Firma Möllebackens Fastighet & Trädgårdsservice har svarat för såväl den löpande skötseln av fastigheten som föreningens lokalvård.

För hjälpinsatser, under vardagar (kl. 16-07) och lör-, sön- och helgdag samt vid akuta nödsituationer, t ex elavbrott, inbrott och översvämningar, finns avtal med Security Assistance, Malmö. Tjänsten har inte tagits i anspråk under det gångna året.

I övrigt fortlöper ingångna leverantörs- och serviceavtal, t ex administrativ support (HSB Malmö), hantering av avfall, avlopp och vatten (VASYD), elförsörjning (Eon/Vattenfall och Energi-försäljning Sverige AB), fjärrvärme (Eon).

Befintligt avtal gällande digitala tjänster (TV/Telefoni/Bredband) omförhandlades i 1 januari 2024.

Föreningen har ett kollektivt avtal med Telia Sverige avseende konceptet 3Play, som är en samlad digital tjänst för bredband 1000/1000, TV (19 kanaler) och bredbandstelefon. Avtalet omfattar samtliga lägenheter och gäller i fem år. Priset för konceptet är SEK 169 inklusive moms per månad och lägenhet. Alla lägenheter har ett nätverksuttag (HSB Bolina 3.0), nära lägenhetsdörren. Till varje lägenhet hör också en router, fjärrkontroll och en s.k. TV-puck.

Information om föreningens verksamhet ges löpande via meddelande på anslagstavlan i entrén i respektive trapphus och i vissa fall (viktigare budskap) genom skriftligt meddelande direkt i brevinkastet till respektive lägenhet/lokal. Vi uppdaterar även kontinuerligt med information i HSB portalen; <https://www.hsb.se/malmo/brf/gamban/>.

Hemsidan riktar sig främst till en extern publik, t.ex. mäklare, potentiella spekulanter och andra intresserade av föreningen. På hemsidan informeras om föreningen i stort och hur den fungerar. Vidare finns åtkomst till vissa dokument, t.ex. senaste årsredovisning och energideklaration av fastigheten.

Nedan redovisas gjorda renoveringar/repationer och andra kontrollåtgärder sedan år 1990:

Årtal	Ändamål
1989-1990	Balkongerna renoverades och nya fönster/balkongdörrar sattes in.
1998	Stambyte av kall- och varmvatten.
2001	Bredband installerades.
2002	Avloppsstammarna spolades.
2003	Byte av elledningar och centraler.
2008	Totalrenovering av tvättstugorna; ny maskinutrustning samt nya golvklinkers, nytt väggkakel, nytt ljudisolerande innertak, ny varmmangel och förbättrad ventilation.
2009	Genomförande av energideklaration för bostadshusen.
2010	Byte av husens yttertak/plåtarbeten samt foglagning/omfogning av husfasader.
2011-2013	Upprustning av rabatter runt husen, omläggning av markplattor och kantsten på tomten, komplettering av inhägnad av tomten samt gallring/nyplantering av växter på innergården.
2014	I samband med återställningsarbetet efter översvämningen sensommaren 2014 renoverades och målades källarutrymmena i bostadshusen.
2015	Obligatorisk ventilationskontroll.
2016	Avloppsstammarna spolades och filmades/status.
2017	Lägenheternas franska balkongräcken målades.
2018	Fernissning av entré- och gårdsdörrar (8) i båda husen och renovering av entré- trapporna på innergården NV 94 A-C jämte källartrappen MN 15 A.
2019	Genomförande av energideklaration för bostadshusen.
2020	Renovering/Relining av samtliga avloppsstammar i badrum / toalett och kök.
2021-2022	I samband med renoveringen av samtliga trapphus installerades sensorbelysning samt nya radiatorer.
2022	Uppdaterade brandskyddsåtgärder i fastigheten.
2022	Förstärkning med brytbleck på samtliga entrédörrar.
2022-2023	Efter anmodan från Malmö kommun klipptes buskar ner resp togs bort i hörnan Nordlinds väg/Spelgången. Detta för att förbättra sikten för cyklister. De borttagna buskarna ersattes av ett nytt staket.
2022-2023	Obligatorisk ventilationskontroll som har utförts.
2022-2023	Buskar borttagna längst fasaderna och ersatta med kullersten och mindre planteringar.
2023	Nedgångna cykelställ utbyta.
2023	Målning av blomsterlådor och räcke till källare.
2024	Renovering av dörrar i tvättstugor.
2024	Byte av fotplåtar vid 5st skorstenar.
2024	Filmning, spolning och rotskärning av samlingsledningar.
2024	Service och genomgång av brandmaterial och släckutrustning.

Framtida planer och åtgärder

Föreningen följer noggrant sin underhållsplan, som kontinuerligt uppdateras och kompletteras utifrån en ändrad eller nya myndighetskrav. Den sträcker sig 20 år framåt i tiden.

Underhållsplanen bygger på erfarenhetsmässiga tidsintervall för renoveringsbehov eller återinvesteringar i olika byggnadsdelar i flerfamiljshus (t.ex. tak, fasader, fönster, balkonger, avloppssystem och uppvärmningssystem). Avvikelse från snittvärdena kan ibland vara betydande, t.ex. 10-20 år, beroende på omständigheterna (väder, vind, allmänt slitage och löpande underhåll).

Det innebär att styrelsen vid varje för olika byggnadsdelar har att pröva behovet av en planerad åtgärd eller om underhållsbehovet ligger längre fram i tiden. Ibland kan också en plötsligt uppkommen mindre skada i huset, t.ex. vattenskada, indikera ett omgående större renoveringsbehov, som då tidigareläggs.

Nedan redovisas de i underhållsplanen upptagna större underhållsåtgärderna under 2020-talet.

- I mitten av 2020-talet kommer också maskinutrustningen i våra tre tvättstugor att successivt behöva förnyas.
- I slutet av 2020-talet ska behovet av lagning mm av betongplattorna (golven) på våra balkonger undersökas samt behovet av omfogning av teglet i husfasaderna.
- Ny miljöskyddslag som träder i kraft 2027-01-01 kommer att ställa högre krav på sophanteringen i fastigheten.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 13 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	83	129	104	32	51
Skuldsättning, kr/kvm	2 885	2 991	2 997	2 698	1 191
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 896	3 002	3 008	2 708	1 195
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	2
Energikostnad, kr/kvm	230	198	183	171	155
Årsavgifter, kr/kvm	804	735	702	667	616
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	96	87	96
Totala intäkter, kr/kvm	840	780	730	766	640
Nettoomsättning, tkr	2 745	2 507	2 387	2 266	2 098
Resultat efter finansiella poster, tkr	-297	13	-222	-628	272
Soliditet, %	21	22	22	25	42

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

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.

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	111 650	0	0	111 650
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 146 823	0	-82 325	3 064 498
S:a bundet eget kapital, kr	3 258 473	0	-82 325	3 176 148
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-383 879	12 545	82 325	-289 009
Årets resultat, kr	12 545	-12 545	-297 310	-297 310
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-371 334	0	-214 985	-586 319
S:a eget kapital, kr	2 887 139	0	-297 310	2 589 829

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 51 000 kr samt ianspråktagande skett med -133 325 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-289 009
Årets resultat, kr	-297 310
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-586 319

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-586 319
------------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 744 989	2 507 092
Övriga intäkter	3	41 177	80 778
		2 786 166	2 587 870
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-108 876	-196 450
Planerat underhåll	5	-133 325	0
Fastighetsavgift/skatt		-89 800	-87 586
Driftskostnader	6	-1 361 402	-1 272 234
Övriga kostnader	7	-203 731	-194 706
Personalkostnader	8	-319 306	-318 233
Tomträttsavgälder		-3 250	-3 250
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-438 277	-438 277
		-2 657 967	-2 510 736
Rörelseresultat		128 199	77 134
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 072	1 751
Räntekostnader och liknande resultatposter		-428 581	-66 340
		-425 509	-64 589
Årets resultat		-297 310	12 545

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	11 211 134	11 649 412
		11 211 134	11 649 412
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 211 634	11 649 912
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		1 125 545	1 386 840
Övriga fordringar	12	116 918	86 786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	34 114	35 193
		1 276 577	1 508 819
Summa omsättningstillgångar		1 276 577	1 508 819
SUMMA TILLGÅNGAR		12 488 211	13 158 731

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		111 650	111 650
Fond för yttre underhåll	15	3 064 498	3 146 823
		3 176 148	3 258 473
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-289 009	-383 879
Årets resultat		-297 310	12 545
		-586 319	-371 334
Summa eget kapital		2 589 829	2 887 139
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	9 570 000	9 920 000
Leverantörsskulder		58 755	26 586
Aktuella skatteskulder		8 241	8 241
Övriga skulder	19	540	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	260 846	316 585
Summa kortfristiga skulder		9 898 382	10 271 592
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 488 211	13 158 731

Kassaflödesanalys

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-297 310

12 545

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

438 277

438 277

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****140 967****450 822****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-29 053

-53 018

Förändring av kortfristiga skulder

-23 209

3 841 006

Kassaflöde från den löpande verksamheten**88 705****4 238 810****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

0

-3 950 000

Amortering av lån

-350 000

-20 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-350 000****-3 970 000****Årets kassaflöde****-261 295****268 810****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 386 840

1 118 031

Likvida medel vid årets slut**1 125 545****1 386 841**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 51 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 2,23 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Årsavgifter

I årsavgifterna ingår el, värme och vatten. Årsavgifter för bredband debiteras separat.

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023/2024.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr (föregående år 0 kr).

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	2 414 004	2 199 752
Årsavgifter lokaler	132 536	120 764
Hysesintäkter lokaler och p-platser	88 937	77 064
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	109 512	109 512
	2 744 989	2 507 092

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
El, ej momsreg	0	400
Övriga intäkter	41 177	24 167
Ersättning försäkringsskador Vatten	0	34 538
Elstöd	0	21 673
	41 177	80 778

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande UH bostäder	0	1 950
Löpande UH av gemensamma utrymmen	15 978	11 164
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	34 641	5 058
Reparationer, installationer	8 570	0
Reparationer, VA/Sanitet	10 900	15 469
Reparationer, el/tele	6 639	0
Reparationer, byggnader utvändigt	7 826	0
Reparationer, markytor	22 032	53 361
Reparation, försäkringsärende	0	108 448
Reparationer, ventilation	0	1 000
Reparationer, TV/antennutrustning	2 289	0
	108 875	196 450

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat uh av gemensamma utrymmen	26 950	0
Planerat UH av byggnader utvändigt	64 300	0
Planerat UH bostäder	42 075	0
	133 325	0

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	362 080	376 535
El	79 500	76 964
Uppvärmning	507 240	437 996
Vatten och avlopp / VA	176 893	142 794
Sophämtning, avfall, renhållning	56 893	52 843
Övrigt	154 136	121 478
Fastighetsförsäkringar	24 661	22 723
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	40 900
	1 361 403	1 272 233

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	113 161	113 773
Revisionsarvoden	11 700	10 300
Övriga externa kostnader	78 870	70 633
	203 731	194 706

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	54 899	78 950
Revisionsarvode	4 167	5 000
Vicevärd & valberedning	77 886	80 000
Sammanträdesersättning	129 000	89 000
	265 952	252 950
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	53 354	65 283
	53 354	65 283
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	319 306	318 233

Not 9 Byggnader

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	19 635 752	19 635 752
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 635 752	19 635 752
Ingående avskrivningar	-8 008 609	-7 571 922
Årets avskrivningar	-436 687	-436 687
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 445 296	-8 008 609
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	31 813	31 813
Utgående ackumulerade uppskrivningar	31 813	31 813
Ingående avskrivningar markanläggningar	-9 546	-7 955
Årets avskrivning	-1 591	-1 591
Utgående avskrivningar	-11 137	-9 546
Utgående redovisat värde	11 211 132	11 649 410
Taxeringsvärden byggnader	35 178 000	35 178 000
Taxeringsvärden mark	30 000 000	30 000 000
	65 178 000	65 178 000

Not 11 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 12 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	80 226	67 200
Övriga fordringar	36 692	19 586
	116 918	86 786

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	841	809
Övr förutb kostn, uppl int	33 273	34 384
	34 114	35 193

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	3 146 823	2 878 823
Avsättning	51 000	268 000
Ianspråktagande	-133 325	0
	3 064 498	3 146 823

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	9 950 000	9 950 000
	9 950 000	9 950 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
SEB	1,21	2024-02-28	0	970 000
Stadshypotek AB	4,471	2024-08-28	0	8 950 000
Stadshypotek AB	3,86	2025-02-28	940 000	0
Stadshypotek AB	3,81	2025-08-28	8 630 000	
			9 570 000	9 920 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

9 570 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under det kommande året för den totala skulden är 100 000 kr

Beräknad skuld om 5 år 9 070 000 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	9 570 000	9 920 000
	9 570 000	9 920 000

Not 19 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Påminnelser/överlåtelser till HSB	540	180
	540	180

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Övriga upplupna kostnader	55 224	105 963
Förutbetalda hyror och avgifter	202 276	208 301
Upplupna räntekostnader	3 347	2 320
	260 847	316 584

Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelse och revisorer.

Malmö

Rosmarie Holm
Ordförande

Heimer Oskar

Borgelin Ola

Predrag Markovic

Jan Östring

Larsson Mikael

Vår revisionsberättelse har lämnats

Morgan Nilsson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Borevision AB

Elisabeth von Trampe
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gamban i Malmö, org.nr. 746000-5973

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gamban i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 2024-08-31 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar



Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt 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 Bostadsrättsförening Gamban i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 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 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. Revisor 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 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

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elisabeth von Trampe
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

ROSMARIE HOLM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-09 kl. 15:06:46



PREDRAG MARKOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-08 kl. 14:59:39



MIKAEL LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-08 kl. 13:59:45



JAN ÖSTRING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-09 kl. 09:29:35



OSKAR HEIMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-09 kl. 15:45:37



OLA BORGELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-08 kl. 18:35:10



ELISABETH VON TRAMPE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-10 kl. 19:14:44



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 07:59:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

ELISABETH VON TRAMPE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-10 kl. 19:16:00



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 08:04:25



HSB – där möjligheterna bor

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.