

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pukan i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5908 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 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-06.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Pukan 1	Malmö Kommun	70 år	2025-01-01	1953

#### 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 m <sup>2</sup>
22	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	2 922
85	garageplatser (82 platser för personbilar och 3 platser för MC)	0
395	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	26 757
<b>Totalt 502 objekt</b>		<b>29 679</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 195 st 2 rok, 148 st 3 rok, 25 st 4 rok, 12 st 5 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Wictor Rössler	Ordförande	2022-02-16	
Ulla Inger Anni Crespo-Carreira	Ledamot	2022-02-16	
Peter Mann	Ledamot	2022-04-11	
Peter Skog	Ledamot	2022-02-16	
Andreas Ollén	Ledamot	2022-02-16	
Patric Bjöersdorff	Ledamot	2021-02-09	2023-02-07
Axel Wihlborg-Rasmusen	Ledamot	2024-03-25	
Axel Wihlborg-Rasmusen	Suppleant	2022-02-16	2024-03-25
Peter Diurhuus-Gundersen	Suppleant	2022-02-16	
Anton Inghardt	Suppleant	2024-03-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Wictor Rössler, Peter Skog, Axel Wihlborg-Rasmusen.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Skog, Andreas Ollén, Wictor Rössler och Axel Wihlborg-Rasmusen.

Revisorer har varit: William Wendel och Lena Athley och som suppleant Petra Möller valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Marie Nordkvist (sammankallande) och Magnus Gustafsson och Ulla Häggström valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-06 på stämman deltog 83 röstberättigade medlemmar varav 4 fullmakter.

Extra stämma hölls 2024-03-30 avseende antagande av nya stadgar (beslut 2 av 2).

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

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 fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan januari/februari 2024.

## 2023-2024

Gemensam el-projektet genomfördes  
Ny nödbelysning i källare och vindar  
Nya stenbelagda uteplatser på gård 40 och 42  
Avslutat hissprojekt med utbyte av 15 hissar

## 2022-2023

Renovering av fastighetskontoret i hus 40C  
Renovering av fontän pga sprickbildning samt ommålning  
Komplettering av belysning på gård 42 med belysning vid träd  
Uppstart av hissprojekt. Kompletter utbyte av hissar.  
Uppstart gemensam el-projekt, som kommer avslutas under 2023/24  
Komplettering och utbyte av uttjänt julbelysning på gårdarna

## 2021-22

Utbyte av fjärrvärmväxlare i värmecentralerna i samtliga fastigheter  
Renovering av tegelbalkar på fastighetsfasaderna  
Installation av 6 laddboxar i garaget  
Etablering av belyst lådcykelparkering på gård 48  
Utbyte av samtlig gårdsbelysning till LED  
Utbyte av samtlig belysning i garaget till LED  
Sanering av gamla eldragningar i garaget  
Renovering av skadade avloppsstammar

## 2021

Renovering av bastuutrymme  
Rättning av markfall mot fasad på baksidan av hus 48 för undvikande av fuktskador i källarväggar  
Trädgårdsprojekt med fokus på fontänsida och gård mellan hus 46-48  
Installation av ny grillplats på gård mellan hus 42-44  
Installation av hjärtstartare

## 2020-2021

Åtgärder av ventilation för lokaler med grundventilation för att erhålla godkänd Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)  
Fasad- och takunderhåll

## 2019-2020

Genomgång av bergvärmen  
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), lokaler  
Fasadbesiktning och underhåll

## 2018-2019

Obligatorisk ventilationskontroll, bostäder

## 2018

Piskaltaner-tätning av ytskikt samt trädäck  
Komplettering av LED-belysning mot Köpenhamnsvägen  
Renovering av el för butikerna  
Pallkrageodling

## 2017

Installation av elektroniska backventiler i avloppstammarna  
Stenkistor (dränering)  
Renovering av stigarledningarna och el

2016 Övernattningsslägenhet för uthyrning

2014-2015 Installation av bergvärme

2012-2015 Relining avloppsstammar med strumpa både horisontellt och vertikalt.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdagen den 6 februari 2024 på Kockums fritids.

Närvarande var 79 röstberättigade medlemmar varav 4 representerades av fullmakter. Stämman beslutade enligt gängse dagordning och tog också ställning till 2 motioner.

Extrastämma med anledning av uppdatering av stadgarna hölls på ordinarie stämma i februari samt 20 mars.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Avslut av hissprojekt. Komplet utbyte av hissar. Under verksamhetsåret genomfördes elva hissutbyten av totalt 15 hissar.
- Avslut av gemensam el-projekt. Installation av undermätare hos medlemmar.
- Montering av nödbelysningsarmaturer i källare och vindar.
- Inlett samarbete med Horns arborister för genomgång och årlig beskärning av föreningens fruktträd.

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

- Projektet med att ta fram en renoveringsprocess för balkongplattor och räcken inleds under kommande verksamhetsår.
- Fortsatt arbete med renovering av balkar samt fasadunderhåll
- Uppstart av åtgärdsprogram efter statuskontrollerna i föreningens lägenheter med fokus på fönster, balkongdörr och vvs.

## Aktiviteter

Julmarknadsresa till Tyskland

Luciafirande på gård 46-48 med musikunderhållning

Gemensam bussresa under våren till Heiligen Hafen, Tyskland

Fontäninvigning i maj månad med korvgrillning

Pukanbladet har under året utkommit med en jul- och sommarutgåva

## Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Under verksamhetsåret gick Axel Wihlborg upp som ordinarie ledamot och Anton Inghardt gick in som ny suppleant.

## Representanter i HSB Malmö fullmäktige

2023-09-01 – 2024-08-31

Annica Crespo-Carreira och Peter Diurhuus samt Andreas Ollén och Peter Anton Inghardt utses till suppleanter

### Vicevärd

Ilija Gavriloski

### Fastighetsskötare

Mats Johansson

## Väsentliga avtal

### Tomträttsavtal

Nuvarande tomträttsavtal med Malmö Stad löpte ut 2024-12-31 och ett nytt 10-årigt avgäldsavtal har tecknats med Malmö Stad. Ett särskilt informationsmöte genomfördes 29 april 2024 för föreningens medlemmar. Den nya tomträttsavgälden uppgår till ca 4,5 msek per år mot tidigare 32 000 kr per år och blir därmed den enskilt största posten i hela föreningens budget.

## Styrelsens slutord

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

2023-2024 Vi tackar alla medlemmar för det stöd vi har fått under det gångna året och ser fram emot fortsatt gott samarbete

under kommande år.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 36 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 503 och under året har det tillkommit 43 och avgått 46 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 500.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	306	243	277	300	296
Skuldsättning, kr/kvm	1 556	1 616	1 668	1 889	2 123
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 556	1 616	1 668	1 889	2 123
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	244	219	190	173	173
Årsavgifter, kr/kvm	811	753	729	721	709
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	94	95	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	839	798	764	746	734
Nettoomsättning, tkr	24 660	22 919	22 187	21 943	21 569
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 503	1 377	3 599	2 531	4 663
Soliditet, %	31	27	26	20	16

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. I beloppet ingår även el IMD som beräkningsunderlag.

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	935 070	0	0	935 070
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	641 972	0	1 901 649	2 543 621
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 577 042</b>	<b>0</b>	<b>1 901 649</b>	<b>3 478 691</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	16 947 009	1 377 010	-1 901 649	16 422 370
Årets resultat, kr	1 377 010	-1 377 010	2 502 881	2 502 881
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>18 324 019</b>	<b>0</b>	<b>601 232</b>	<b>18 925 251</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>19 901 061</b>	<b>0</b>	<b>2 502 881</b>	<b>22 403 942</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 398 000 kr samt ianspråktagande skett med 496 351 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	18 324 019
Årets resultat, kr	2 502 881
Reservation till underhållsfond, kr	-2 398 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	496 351
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>18 925 251</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>18 925 251</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-09-01 -2024-08-31</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	24 660 055	22 918 503
Övriga intäkter	3	247 687	754 286
		<b>24 907 742</b>	<b>23 672 789</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-1 021 595	-1 467 496
Planerat underhåll	5	-496 351	-3 223 555
Fastighetsavgift/skatt		-855 190	-838 995
Driftskostnader	6	-9 696 881	-9 297 712
Övriga kostnader	7	-1 784 086	-1 246 115
Personalkostnader	8, 9	-2 276 576	-2 069 949
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 107 943	-2 990 686
Utrangering hissar		-1 481 447	0
		<b>-20 720 069</b>	<b>-21 134 508</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 187 673</b>	<b>2 538 281</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		250 948	139 399
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 935 739	-1 300 670
		<b>-1 684 791</b>	<b>-1 161 271</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 502 881</b>	<b>1 377 010</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	65 366 189	49 920 789
Inventarier	11	0	0
Pågående nyanläggningar	12	0	4 847 320
		<b>65 366 189</b>	<b>54 768 109</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>65 366 689</b>	<b>54 768 609</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		18 594	53 070
Avräkningskonto HSB Malmö		3 028 638	4 418 730
Moms		405 636	0
Skattekonto		408 090	484 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	659 584	183 313
		<b>4 520 542</b>	<b>5 139 219</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	3 000 000	14 000 000
		<b>3 000 000</b>	<b>14 000 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 520 542</b>	<b>19 139 219</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>72 887 231</b>	<b>73 907 828</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		935 070	935 070
Fond för yttre underhåll		2 543 621	641 972
		<b>3 478 691</b>	<b>1 577 042</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		16 422 370	16 947 009
Årets resultat		2 502 881	1 377 010
		<b>18 925 251</b>	<b>18 324 019</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 403 942</b>	<b>19 901 061</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	0	6 375 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>6 375 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	46 177 492	41 579 492
Leverantörsskulder		8 098	2 063 027
Aktuella skatteskulder		96 273	90 735
Övriga skulder	19	43 221	171 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	4 158 205	3 727 424
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>50 483 289</b>	<b>47 631 767</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>72 887 231</b>	<b>73 907 828</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-09-01 -2024-08-31</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		2 502 881	1 377 010
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 589 390	2 990 686
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>7 092 271</b>	<b>4 367 696</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-741 974	-434 034
Förändring av kortfristiga skulder		-1 775 919	2 891 320
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>4 574 378</b>	<b>6 824 982</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-15 190 470	-4 561 101
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-15 190 470</b>	<b>-4 561 101</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring lån		-1 777 000	-1 563 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 777 000</b>	<b>-1 563 750</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-12 393 092</b>	<b>700 131</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		18 418 730	17 718 599
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>6 025 638</b>	<b>18 418 730</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023/2024.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 50 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 2,63 %.

#### Inventarier

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

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

Under verksamhetsåret har kontoplansbyte skett.

#### Långfristiga skulder

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

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>-2024-08-31</b>	<b>-2023-08-31</b>
Årsavgifter bostäder	20 230 874	19 214 034
Årsavgifter lokaler	3 303 080	3 135 308
Hysesintäkter garage och p-platser	585 714	569 161
Årsavgift bostad el, moms	540 387	0
	<b>24 660 055</b>	<b>22 918 503</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten bredband, kabel-TV, el IMD (Individuell Mätning Debitering).  
El IMD debiteras enligt förbrukning.

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>-2024-08-31</b>	<b>-2023-08-31</b>
Ersättning från försäkringsbolag	0	163 927
Övriga intäkter	247 687	165 354
Erhållna bidrag	0	425 005
	<b>247 687</b>	<b>754 286</b>

**Not 4 Reparationer**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>-2024-08-31</b>	<b>-2023-08-31</b>
Löpande UH bostäder	77 642	30 185
Löpande UH, lokaler	2 725	22 770
Löpande UH av gemensamma utrymmen	70 058	146 302
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	15 120	117 554
Löpande UH av installationer	126 474	3 510
Löpande UH, VA/sanitet	65 385	259 659
Löpande UH, värme	117 832	76 688
Löpande UH, ventilation	0	24 828
Löpande UH el/tele	92 816	299 147
Löpande UH hissar	18 681	74 816
Löpande UH av byggnader utvändigt	191 653	49 350
Löpande UH av markytor	169 506	123 637
Reparation av garage och p-platser	25 360	10 664
Reparation försäkringsärende	24 108	211 684
Reparation, övrigt	24 236	16 703
Öresjustering	0	-1
	<b>1 021 596</b>	<b>1 467 496</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2023-09-01 -2024-08-31</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>
Planerat UH lokaler	0	598 328
Planerat uh av gemensamma utrymmen	81 637	0
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	5 114	250 544
Planerat uh värme	0	1 104 096
Planerat uh ventilation	0	250 000
Planerat uh el/tele	0	163 406
Planerat uh av byggnader utvändigt	276 534	0
Planerat UH av markytor	133 066	262 055
Planerat uh va/sanitet	0	595 125
Öresjustering	0	1
	<b>496 351</b>	<b>3 223 555</b>

**Not 6 Driftskostnader**

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

	<b>2023-09-01 -2024-08-31</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 008 961	1 076 963
El	1 621 627	944 615
Uppvärmning	4 176 806	4 292 922
Vatten och avlopp / VA	1 438 199	1 269 838
Källsortering och sophämtning	287 316	521 488
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2 649	8 250
Fastighetsförsäkringar	485 996	441 805
Tomträttsavgälder	32 470	32 470
TV	142 714	136 291
Övrigt	372 881	452 300
Serviceavtal	127 263	120 769
Öresjustering	-1	1
	<b>9 696 881</b>	<b>9 297 712</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2023-09-01 -2024-08-31</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>
Förvaltningsarvoden	392 813	364 718
Revisionsarvoden	29 500	25 750
Avgifter för juridiska åtgärder	77 612	38 280
Korttidsinventarier	4 857	82 527
Överlåtelse- och pantavgifter	69 364	76 230
Medlemsavgift HSB Malmö	173 470	173 470
Övriga externa kostnader	137 190	136 884
Befarade förluster på hyresfordringar	469 154	0
Konsultarvoden	265 708	166 274
Föreningsstämma/styrelsemöte/föreningsverksamhet	164 417	181 981
Öresjustering	1	1
	<b>1 784 086</b>	<b>1 246 115</b>

**Not 8 Medelantalet anställda**

	<b>2023-09-01 -2024-08-31</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>
Medelantalet anställda	2	2

**Not 9 Anställda och personalkostnader**

	<b>2023-09-01 -2024-08-31</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	372 535	371 500
Revisionsarvode	78 050	74 300
Övriga ersättningar	62 478	61 410
Löner anställda	1 032 446	876 048
Uttagsskatt	140 467	129 538
	<b>1 685 976</b>	<b>1 512 796</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	547 084	495 204
Övriga gemensamma kostnader	43 515	61 950
	<b>590 599</b>	<b>557 154</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>2 276 575</b>	<b>2 069 950</b>



**Not 10 Byggnader**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	98 645 407	98 645 407
Årets investering (hissar, el IMD och trygghet/säkerhet)	20 034 790	0
Utrangering gamla hissar	-2 455 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>116 225 197</b>	<b>98 645 407</b>
Ingående avskrivningar	-48 724 618	-45 762 127
Utrangering gamla hissar	2 455 000	0
Restvärdeavskrivning gamla hissar	-1 481 447	0
Årets avskrivningar	-3 107 943	-2 962 491
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-50 859 008</b>	<b>-48 724 618</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>65 366 189</b>	<b>49 920 789</b>
Taxeringsvärden byggnader	330 200 000	330 200 000
Taxeringsvärden mark	270 934 000	270 934 000
	<b>601 134 000</b>	<b>601 134 000</b>
Bokfört värde byggnader	65 366 189	49 920 789
	<b>65 366 189</b>	<b>49 920 789</b>

**Not 11 Inventarier**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	141 225	141 225
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>141 225</b>	<b>141 225</b>
Ingående avskrivningar	-141 225	-113 030
Årets avskrivningar	0	-28 195
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-141 225</b>	<b>-141 225</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 12 Pågående nyanläggningar**

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	4 847 320	286 219
Inköp	15 190 470	4 561 101
Omklassificeringar	-20 037 790	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>4 847 320</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>4 847 320</b>

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 676	1 075
Förutbetald fastighetsförsäkring	168 134	149 727
Övriga förutbetalda kostnader	31 547	32 511
Fordran uthyrning övernattningslägenhet	18 400	0
Förskottsbetald avgift avläsning el IMD	21 827	0
Upplupen intäkt el IMD	417 000	0
	<b>659 584</b>	<b>183 313</b>

**Not 15 Kortfristiga placeringar**

Placeringen har löptid till november 2024. Räntesatsen uppgår till 3,20%.

	2024-08-31	2023-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	3 000 000	14 000 000
	<b>3 000 000</b>	<b>14 000 000</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2024-08-31	2023-08-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	74 780 000	74 780 000
	<b>74 780 000</b>	<b>74 780 000</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
SEB Bolån	1,08	2024-10-28	6 375 000	6 675 000
SEB Bolån	4,19	2025-02-28	13 437 492	13 837 492
SEB Bolån	4,18	2025-06-28	13 307 500	13 737 500
SEB Bolån	4,21	2023-12-28	13 057 500	13 704 500
			<b>46 177 492</b>	<b>47 954 492</b>

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

46 177 492 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Amorteringen under kommande verksamhetsår uppgår till 1 777 000kr

Beräknad skuld om 5 år 37 292 492 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	46 177 492	41 579 492
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	0	6 375 000
	<b>46 177 492</b>	<b>47 954 492</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2024-08-31	2023-08-31
Personalens källskatt	16 193	15 983
Lagstadgade sociala avgifter	22 528	21 366
Uttagsskatt*	0	129 540
Övriga skulder	4 500	4 200
	<b>43 221</b>	<b>171 089</b>

\* Då föreningen investerat i el IMD har föreningen lyft moms på denna investering varför föreningen har en momsfordran. Uttagsskatten 2023/2024 redovisas därför i balansräkningen under rubriken kortfristiga fordringar då momsfordran överstiger momsskulden (netto-redovisning).

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda hyror och avgifter	2 102 513	1 846 238
Upplupen kostnad el	342 725	73 772
Upplupen kostnad värme	126 045	80 148
Upplupen kostnad arvode	243 055	269 667
Upplupen kostnad semesterlöner	229 103	186 751
Upplupen kostnad sociala avgifter	148 350	143 404
Upplupna räntekostnader	357 034	334 600
Upplupen kostnad vatten	249 847	113 577
Upplupen kostnad sophämtning	29 927	25 395
Upplupen kostnad installation el IMD	0	421 875
Övriga upplupna kostnader	203 957	231 997
Upplupen kostnad trädgårdsskötsel	125 649	0
	<b>4 158 205</b>	<b>3 727 424</b>

**Not Eventualförpliktelser**

	2024-08-31	2023-08-31
Fastigo	17 600	17 370
	<b>17 600</b>	<b>17 370</b>

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Den befarade kundförlusten avser obetalda avgifter för en bostadsrättslokal.

I mitten av januari 2025 kommer fördelningssammanträde äga rum och då ges svar på hur mycket av fordran som den befarade kundförlusten (469 154 kr) kommer att betalas till föreningen.

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

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö

Wictor Rössler

Axel Wihlborg-Rasmusen

Peter Skog

Andreas Ollén

Peter Mann

Annica Crespo-Carreira

Vår revisionsberättelse har lämnats

Alexandra Ong, BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Athley  
Av föreningen vald revisor

William Wendel  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pukan i Malmö för räkenskapsåret 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 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Pukan i Malmö för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Athley  
Av föreningen vald revisor

William Wendel  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

**WICTOR RÖSSLER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-12-12 kl. 11:31:17



**AXEL WIHLBORG-RASMUSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-12-16 kl. 10:28:33



**ANDREAS OLLÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-12-16 kl. 18:29:41



**PETER MANN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-12-12 kl. 10:55:18



**LEIF SKOG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-12-13 kl. 08:12:13



**ULLA INGER ANNI CRESPO-CARREIRA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-12-12 kl. 12:07:15



**LENA ATHLEY**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-12-18 kl. 10:46:20



**WILLIAM WENDEL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-12-19 kl. 10:25:31



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-12-19 kl. 14:17:57



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

**LENA ATHLEY**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-12-18 kl. 10:42:41



**WILLIAM WENDEL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-12-19 kl. 10:23:30



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-12-19 kl. 14:17:32





## Verksamhetsåret ur ett ekonomiskt perspektiv

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

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

Vi lever i ekonomiskt turbulenta tider. Från en extrem inflation och höga räntor har vi haft ett år med stabiliserade priser och en räntebana som snabbt justerats ned. Ju mer föränderlig världen blir, desto viktigare är det att föreningen har stabilitet att klara svängningar. Vilket Pukan har! Det visar också på behovet av buffertar, föreningen är inblandad i en rättsprocess angående obetalda månadsavgifter vilket innebär att föreningen har ett avsevärt intäktsbortfall som behöver täckas upp. Styrelsen kommer att ha extra fokus under nästa verksamhetsår på att hitta rätt långsiktiga avgiftsnivå.

Den absolut största ekonomiska händelsen under verksamhetsåret var att föreningen slöt ett nytt tomträttsavtal med Malmö Stad. Detta avtal föregicks av långa och djupa analyser om vad som var bäst för föreningen och de boende (både de som bor här idag och de som kommer att bo här imorgon) – att fortsätta med tomträtt eller att köpa loss tomten. För den som är intresserad av motiveringen till beslutet rekommenderas att ta del av den information som delades ut inför informationsmötet om tomträtten den 29 april 2024. Den nya tomträttsavgälden är ca 4,5 miljoner kr årligen (upp från ca 32 tkr) och blir därmed den enskilt största posten i hela föreningens budget.

Föreningens **intäkter** består i princip enbart av våra årsavgifter. De höjdes med 6 % den 1 januari 2024 för att täcka de kostnader som ökade (mer än så) under inflationstoppen. Nu har kostnadsökningarna fallit tillbaka till en mer normal nivå och den 1 januari 2025 kommer avgifterna att höjas med 4 %.

De närmaste åren ser vi ett årligt höjningsbehov på 4 - 5 % för att säkerställa vår likviditet långsiktigt i och med det nya tomträttsavtalet.

Föreningens **utgifter** består av alla de tjänster och allt det material som förbrukas under året i löpande drift och planerade investeringar, samt personalkostnader och finansiella kostnader.

De största kostnaderna är de för tomträtt, uppvärmning, el och vatten samt personal- och lånekostnader.

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

*Investeringar* följer vår underhållsplan. Det säkerställer att föreningen hålls i gott skick. Varje verksamhetsår uppdateras underhållsplanen med avseende på vilket år olika åtgärder behöver utföras och ibland ser vi att teknikutvecklingen ändrar förutsättningarna för hur ofta och på vilket sätt en byggnadsdel behöver underhållas.

*Uppvärmning och el* är föreningens största utgifter och därför arbetar vi löpande med energibesparande åtgärder. Även du kan hjälpa till med att t ex skruva ner termostaten istället för att ha fönstret på glänt om det är för varmt i lägenheten. Det kommande året kommer vi att installera temperaturgivare i ett antal lägenheter för att få en bättre överblick över temperaturskillnader och kunna justera vårt värmesystem för bästa komfort och ekonomi i kombination. Vad gäller el är all belysning i våra gemensamma utrymmen LED, samt merparten av vår ytterbelysning också. Detta bidrar till lägre elkostnader. Under verksamhetsåret har vi infört gemensam el vilket innebär att föreningen köper in elen för alla medlemmar och säljer den vidare. Detta gör att den enskilda abonnemangsavgiften sparas in.

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

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

Våra *finansiella* kostnader är kostnaden för våra lån, och där har ränteläget förändrats fundamentalt under verksamhetsåret. Merparten av föreningen lån har rörlig (3-månaders) ränta vilket gynnar oss väl i ett läge där marknadsräntorna sjunker snabbt, för att skapa stabilitet kommer dock en del av föreningens lån att bindas när de långa räntorna visar tecken på att gå upp. Vi har en hög amorteringstakt och amorterar nästan 1,8 miljoner kronor årligen, vår låneskuld kommer under nästa verksamhetsår att gå ner mot 1,5 tkr/kvm vilket räknas som mycket lågt. Vårt mål är att alltid ha mindre lån än vi har restvärde för våra investeringar.

Föreningen har haft god likviditet, mycket tack vare den extra avsättning som gjorts inför den omförhandlade tomträkten. Det har gjort att bytet av alla våra hissar till fullo finansierats utan att ta upp nya lån. Även den balkongrenovering som kommer att fortsätta in i nästa verksamhetsår finansieras med egna medel. Däremot kommer inte föreningen framöver att bygga upp en lika stor likviditetsbuffert då det kostnadsutrymmet tas i anspråk av den ökade tomträtsavgälden.

# Valberedningens verksamhetsberättelse

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

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

Vid informationskvällen den 23 oktober deltog valberedningen och styrelseledamot Axel Wihlborg-Rasmusen som informerade om vad det innebär att ha förtroendeuppdrag i föreningen. Intresseanmälningar togs emot och intervjuer har genomförts med medlemmar som är intresserade av förtroendeuppdrag i föreningen.

Under året har alla förtroendevalda kontaktats för att svara på om det finns fortsatt intresse och engagemang samt hur arbetet i styrelsen respektive revision har fungerat. Inför kommande föreningsstämma ställer de vars mandatperiod är slut upp för omval vilket kommer att föreslås stämman. Revisor och revisorssuppleanternas mandatperiod är om ett år och val kommer att föreslås stämman.

## Valberedningen har i uppdrag att se över arvodena till förtroendevalda

Valberedningen föreslår att arvodena till förtroendevalda är oförändrade och endast uppräknas med samhällets prisläge med det inkomstbasbelopp (ibb) som fastställs av regeringen. Inkomstbasbeloppet för år 2025 har fastställts till 80 600 kronor.

Idag är arvodena för vår styrelse 5 ibb á 76 200 som föreslås uppräknas till 80 600 kr. Total ny summa till styrelsen beräknas till 403 000 kr som styrelsen fördelar sinsemellan.

Arvodena för våra revisorer är 1 ibb á 76 200 kr som föreslås uppräknas till 80 600 kr. Total ny summa till revisorerna beräknas till 80 600 kr som fördelas på de två revisorerna.

Arvodena för suppleanter, gäller både styrelse och revisor, 0,01 ibb per person per bevistat möte är 762 kr, föreslås uppräknas till 806 kr.

Arvodena till vår valberedning är 0,5 ibb vilket är 38 100, som föreslås uppräknas till 40 300 kr. Beloppet fördelas på de tre valberedare.

## Valberedningen föreslår

**att** stämman beslutar att arvodet till förtroendevalda är oförändrade samt

**att** stämman beslutar i enlighet med fjolårets stämman att inkomstbasbeloppen uppräknas med samhällets prisläge med det inkomstbasbelopp som fastställs av regeringen (vilket anges i förslagen ovan).

# Valberedningens förslag till val

## Nuvarande styrelse

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

### Valberedning föreslår

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

## Valberedningens förslag till ordinarie styrelseledamöter och suppleanter

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

### Valberedningen föreslår:

- Omval av Wictor Rössler om 2 år.
- Omval av Peter Skough om 2 år.
- Omval av Axel Wihlborg-Rasmusen om 2 år.
- Omval av suppleant Peter Diurhuss Gundersen.
- Omval av suppleant Anton Inghardt.

## Valberedningens förslag till revisor och revisorssuppleant

Ordinarie revisorer och revisorssuppleant har mandatperiod på 1 år.

Valberedningen består idag av revisorerna William Wendel och Lena Navanito Athley samt revisorssuppleant Petra Möller. Petra Möller lämnar sitt uppdrag.

### Valberedningen föreslår:

- Omval av revisor William Wendel.
- Omval av revisor Lena Navanito Athley.
- Valberedningens avgående Marie Nordkvist står till förfogande för nyval som revisorssuppleant.

**Presentation av ny revisorssuppleant:** Marie Nordkvist har under ett antal år ingått i valberedningen men lämnar nu det uppdraget. Marie har bott i 40 A sedan 2016. Hon arbetar som kommunikationschef och är aktiv i annan föreningsverksamhet där hon uppburit förtroendeposter som kassör och lekmannarevisorssuppleant.

## Valberedningen

Valberedare har mandatperiod på 1 år.

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

- Magnus Gustavsson och Ulla Häggström står till förfogande för omval.
- Anna Jönsson föreslås som ny representant i valberedningen.

**Presentation av ny valberedare:** Anna Jönsson har bott i föreningen sedan 2010 då hon passade på att helrenovera lägenheten. Hon har jobbat många år inom både större och mindre företag, med fullfilment, supply chain management och systemutveckling. Bakgrunden inkluderar förutom en magisterexamen från Lunds Universitet, jobb på Sony Ericsson, sedermera Sony och numera jobbar hon på E.ON. Hon har varit väldigt engagerad inom bouleföreningar och spelade mycket.

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

**Med vänliga hälsningar**  
**Valberedningen**

----- Vidarebefordrat meddelande -----

Från: Lena Ohlander <ohlanderlena45@gmail.com>

Datum: mån 14 okt. 2024 kl. 14:28

Ämne: Re: Motion 2024

Till: HSB Brf Pukan <vicevard.pukan@gmail.com>

mån 30 sep. 2024 kl. 12:13 skrev Lena Ohlander <ohlanderlena45@gmail.com>:

20240930

Jag föreslår att styrelsen börjar titta på hur vi skall förbereda oss för översvämningar på våra gårdar vid ev. framtida katastrofala regnoväder. Det finns bra kunskaper inom HSB om detta, som vi kan ta del av.

Lena Ohlander lgh 194

## **Styrelsens svar på motion 1**

Föreningen har under de senaste åren gjort flera förebyggande investeringar för att stå bättre rustade inför kommande skyfall och översvämningar. Till varje fastighet har 5 bakvattenventiler från Kessel installerats samt fyra för bostadrättslokalerna. Dessa är kopplade till fastigheternas avloppsledningar och är utrustade med larm som stänger avloppsledningar in mot våra fastigheter om det har regnat stora mängder, vilket då förhindrar att avloppsvatten tränger upp i våra källare. Vidare har föreningen låtit installera 5 st stenkistor som har till uppgift att samla upp stora mängder regnvatten. Dessa finns bl a utanför värmecentralerna. Centralerna i källarna är också utrustade med dräneringspumpar för att skydda utrustningen vid översvämningar.

Styrelsen delar motionärens uppfattning att arbetet att underhålla översvämningsskyddet är mycket viktigt och ska vara ständigt under utveckling.

**Styrelsen rekommenderar därför stämman att bifalla motionen och att låta styrelsen fortsätta arbetet med att hämta in mer kunskaper om översvämningsskydd där ibland ifrån HSB.**

# 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 föreningsstämman 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.