



## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Gunnebo i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Gunnebo

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma den 27:e februari 2025 kl. 18.00

Det är viktigt att komma i god tid. Dörrarna stängs kl 18 och viss tid kommer att gå åt till att registrera röstberättigade och eventuella fullmakter.

Lokal: Festlokal, gavel vid 10b

---

## DAGORDNING

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





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gunnebo i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5452 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-09.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Godheten 6	Malmö Kommun	10 år	2026-01-01	1956

#### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	35
1	förråd	0
44	p-platser	0
188	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 567
1	lokaler (hyresrätt)	146
<b>Totalt 235 objekt</b>		<b>11 748</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 126 st 2 rok, 33 st 3 rok, 12 st 4 rok, 4 st 5 rok.



**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Innerstaden GA:46	G:A	716438-8006	22,33	Utrustning för radio-och tv-mottagning kopplad till externt kabel-tv-nät eller lokal mottagarutrustning/parabolantenn

**Totalt 1 objekt****Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christian Svensson	Ordförande	2023-03-09	
Dorothea Lai	Ledamot	2019-07-30	
Tomislav Kostic	Ledamot	2016-12-04	
Kurt Inge Nielsen	Ledamot	2007-12-13	
Erik Klingborg	Ledamot	2009-03-10	
Rebecca Arklöf	Ledamot	2023-03-09	2024-04-15
Liv Lundström	Ledamot	2024-04-08	
Liv Lundström	Suppleant	2023-03-09	2024-04-08
Stefan Backhaus	Ledamot	2024-04-08	
Stefan Backhaus	Suppleant	2022-05-17	2024-04-08
Robert Merlin	Suppleant	2022-05-17	
Oskar Svensson	Suppleant	2024-04-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Christian Svensson, Erik Klingborg, Tomislav Kostic.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tomislav Kostic, Kurt Inge Nielsen, Erik Klingborg och Christian Svensson.

Revisorer har varit: Amir Sehic med Miroslav Maljukan valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit Lena Jirgård, Viola Olsson samt Hugo Cambre, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-29. På stämman deltog 35 stycken samt 9 styck med fullmakt. Den 2024-05-30 hölls en extra stämma.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

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 2023-04-25.

### Underhåll

Fastighetens underhåll är en av styrelsens viktigaste uppgifter. Underhåll sker löpande och större åtgärder planeras och regleras i underhållsplanen. Under året har uppgradering av utrusningen i pannrummet slutförts, samt sanering genomförts då konstruktioner i pannrummet innehåller material som ska bytas vid renovering. Ett nytt passersystem har installerats. Mindre justeringar i det nya passersystemet kommer genomföras under början av nästa räkenskapsår.

### Stadgaenlig besiktning

Under året har stadgaenlig besiktning genomförts av styrelsen. Inga akuta behov har identifierats under besiktningen.

Styrelsen uppdaterar underhållsplanen årligen. Större åtgärder som diskuteras för kommande år, rör el och ytor för cykelparkering, utifrån förslag från tidigare års årsstämma. Underhåll och investeringar finansieras generellt med en kombination av föreningens egna medel och lån.

### Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Föreningen måste dock förhålla sig till omvärldsläget med stigande kostnader och räntor som kommer ligga kvar på en något förhöjd nivå, även om de åter börjat sjunka. Styrelsens mål är att undvika kraftiga avgiftshöjningar enskilda år och istället sprida avgiftshöjningar över tid. Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 2 % från januari 2025. Sett till den ekonomiska verkligheten för många bostadsrättsföreningar, får höjningen betraktas som försiktig. Föreningens ekonomi är god, men det ligger förvaltningsuppdraget att ta höjd för kommande års kostnader och planera för en fortsatt god ekonomi på sikt.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 987 540 kr. Föreningen har nettoamorterat 4 301 040 kr under det gångna året, vilket motsvarar en amorteringstakt på ca 26 %. Amorteringarna har varit ovanligt stora, då lån som förfallit bara omsatts till viss del i nya lån. Istället har extra amortering gjorts. Detta då de befintliga lånen fortsatt har låga räntekostnader och nyligen omsatta lån medför betydligt högre räntekostnader.

### Väsentliga avtal

Tomträtt, trädgårdsskötsel, städning. Ett nytt avtal för städning har tecknats.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Omvärldssituationen är mer osäker än på många år och detta påverkar inflation och räntor. I övrigt identifieras inga särskilda risker.

### Under den senaste 15-årsperioden har följande större arbeten utförts på fastigheten:

Relining av avloppsstammar, byte av tak, samt omfogning av fasader. nya staket och grindar, samt nytt passersystem, uppgradering av pannrum. Mindre underhåll och investeringar görs löpande.

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Planering pågår kring underhåll och investeringar i infrastruktur för el. Ett planeringsarbete har påbörjats och detta väntas mynna ut i förslag för åtgärder under den kommande femårsperioden. Detta omfattar uppgradering av befintliga el-installationer och stammar, men även anpassning till nya behov som t ex laddstationer vid parkering och eventuellt nya källor för energiproduktion och mätning.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 215 och under året har det tillkommit 22 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 214.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	267	283	278	270	277
Skuldsättning, kr/kvm	1 020	1 386	1 463	1 538	1 712
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 036	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	233	221	194	186	178
Årsavgifter, kr/kvm	817	783	763	753	746
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	828	817	786	778	758
Nettoomsättning, tkr	9 595	9 598	9 236	9 142	8 901
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 556	1 210	1 418	1 476	1 700
Soliditet, %	65	58	56	53	49

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

I de nyckeltal som har 0 (noll) i kolumnerna ovan innebär att nyckeltalet inte varit redovisat tidigare 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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	288 750	0	0	288 750
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 192 162	0	-43 873	6 148 290
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>6 480 912</b>	<b>0</b>	<b>-43 873</b>	<b>6 437 040</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	16 714 074	1 209 843	43 873	17 967 789
Årets resultat, kr	1 209 843	-1 209 843	1 556 271	1 556 271
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>17 923 917</b>	<b>0</b>	<b>1 600 144</b>	<b>19 524 060</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>24 404 829</b>	<b>0</b>	<b>1 556 271</b>	<b>25 961 100</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 318 000 kr samt ianspråktagande skett med 361 873 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	17 923 917
Årets resultat, kr	1 556 271
Reservation till underhållsfond, kr	-318 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	361 872
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>19 524 060</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>19 524 060</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	9 594 906	9 384 070
Övriga intäkter	3	128 935	214 164
		<b>9 723 841</b>	<b>9 598 234</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-429 066	-349 909
Planerat underhåll	5	-361 872	-896 231
Fastighetsavgift/skatt		-312 110	-304 402
Driftskostnader	6	-4 554 832	-4 370 334
Övriga kostnader	7	-425 419	-407 705
Personalkostnader	8, 9	-658 376	-658 945
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 237 598	-1 223 218
		<b>-7 979 273</b>	<b>-8 210 744</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 744 568</b>	<b>1 387 490</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 331	30 756
Räntekostnader och liknande resultatposter		-206 627	-208 402
		<b>-188 296</b>	<b>-177 646</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 556 271</b>	<b>1 209 843</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	35 046 596	34 558 569
		<b>35 046 596</b>	<b>34 558 569</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	700	700
		<b>700</b>	<b>700</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 047 296</b>	<b>34 559 269</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 310	1 313
Avräkningskonto HSB Malmö		3 036 257	5 480 024
Skattekonto		85 944	62 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	312 068	303 794
		<b>3 436 579</b>	<b>5 847 370</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 000 000	1 500 000
		<b>1 000 000</b>	<b>1 500 000</b>
<i>Kassa och bank</i>		0	74 759
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 436 579</b>	<b>7 422 129</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 483 875</b>	<b>41 981 398</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		288 750	288 750
Fond för yttre underhåll	14	6 148 290	6 192 162
		<b>6 437 040</b>	<b>6 480 912</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		17 967 789	16 714 074
Årets resultat		1 556 271	1 209 843
		<b>19 524 060</b>	<b>17 923 917</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 961 100</b>	<b>24 404 829</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	5 575 000	8 725 040
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 575 000</b>	<b>8 725 040</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	6 412 540	7 563 540
Förskott från kunder		24 676	0
Leverantörsskulder		284 146	169 434
Aktuella skatteskulder		18 745	22 140
Övriga skulder	18	11 228	10 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 196 440	1 085 722
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 947 775</b>	<b>8 851 529</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 483 875</b>	<b>41 981 398</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		1 556 271	1 209 843
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 237 598	1 223 218
Betald skatt		0	-22 970
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 793 869</b>	<b>2 410 091</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	11 677
Förändring av kortfristiga fordringar		-32 976	-13 172
Förändring av leverantörsskulder		0	-27 003
Förändring av kortfristiga skulder		247 246	4 747 714
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 008 139</b>	<b>7 129 307</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-1 725 625	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 725 625</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring lån		0	-5 563 500
Amortering av lån		-4 301 040	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-4 301 040</b>	<b>-5 563 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-3 018 526</b>	<b>1 565 807</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		7 054 783	5 488 976
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 036 257</b>	<b>7 054 783</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 61 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,95%.

#### Kassaflödesanalys

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

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

#### Långfristiga skulder

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

**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	9 330 521	9 061 672
Årsavgifter lokaler	45 084	43 708
Hysesintäkter lokaler ej moms	219 301	278 690
	<b>9 594 906</b>	<b>9 384 070</b>

I föreningens årsavgifter ingår bostadsrätters kostnader för värme, el, vatten, sophantering, abonnemang för tv, bredband och upplåtelse av parkeringsplats, upplåtelse av garageplats.

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>-2024-08-31</b>	<b>-2023-08-31</b>
Överlåtelseavgift-och pantförskrivningsavgift	43 336	30 036
Andrahandsuthyrning	12 899	12 676
Övriga intäkter ej moms	43 700	54 361
Erhållna bidrag - Elstöd	0	102 891
Gemensamhetslokal	29 000	14 200
	<b>128 935</b>	<b>214 164</b>

**Not 4 Reparationer**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>-2024-08-31</b>	<b>-2023-08-31</b>
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	33 798	13 666
Löpande UH av gemensamma utrymmen	13 334	4 304
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	107 197	53 226
Reparationer av installationer	7 516	18 318
Löpande UH, VA/sanitet	60 710	47 761
Löpande UH, värme	76 694	18 619
Reparationer el/tele	18 019	53 425
Löpande UH av markytor	90 012	26 331
Reparation försäkringsärende	21 786	106 187
Reparationer, övrigt	0	8 072
	<b>429 066</b>	<b>349 909</b>



**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>-2024-08-31</b>	<b>-2023-08-31</b>
Planerat uh av gemensamma utrymmen	0	94 300
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	132 502	156 950
Planerat uh av installationer	229 370	644 981
	<b>361 872</b>	<b>896 231</b>

**Not 6 Driftskostnader**

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from. 2026-01-01

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>-2024-08-31</b>	<b>-2023-08-31</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	633 770	582 657
El	353 588	364 436
Uppvärmning	1 712 798	1 601 011
Vatten och avlopp / VA	669 015	635 043
Sophämtning, avfall, renhållning	214 594	203 388
Tomträttsavgälder	664 478	664 478
Fastighetsförsäkringar	72 563	111 198
Kabel-TV	67 924	64 867
Övriga avgifter	11 944	0
Bredband	154 160	143 256
	<b>4 554 834</b>	<b>4 370 334</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>-2024-08-31</b>	<b>-2023-08-31</b>
Förvaltningsarvoden	166 571	172 213
Revisionsarvoden	18 975	16 500
Medlemsavgift HSB	78 850	78 850
Överlåtelseavgift-och pantförskrivningsavgift	40 932	25 778
Övriga kostnader, förvaltningskostnader	120 092	114 364
	<b>425 420</b>	<b>407 705</b>

**Not 8 Medelantalet anställda**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>-2024-08-31</b>	<b>-2023-08-31</b>
Medelantalet anställda	1	1

**Not 9 Anställda och personalkostnader**

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode*	210 000	201 900
Revisionsarvode*	16 000	16 750
Extra arvode, och andra ersättningar, utbildning mm	19 250	41 600
Löner anställda	312 546	314 186
	<b>557 796</b>	<b>574 436</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter	100 580	84 509
	<b>100 580</b>	<b>84 509</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>658 376</b>	<b>658 945</b>

\*Diff. mellan förra året och i år berör på felaktigt uppbokningar genom året. Alla arvoden är betalt under denna verksamhetsåren enligt årsstämans protokoll.

**Not 10 Byggnader**

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	61 153 016	60 771 695
Markanläggningar	0	381 321
Passagesystem	1 725 625	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62 878 641</b>	<b>61 153 016</b>
Ingående avskrivningar byggnader o markanläggningar	-26 594 447	-25 371 229
Årets avskrivningar byggnader o markanläggningar	-1 237 598	-1 223 218
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 832 045</b>	<b>-26 594 447</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 046 596</b>	<b>34 558 569</b>
Taxeringsvärden byggnader	100 496 000	100 496 000
Taxeringsvärden mark	54 071 000	54 071 000
	<b>154 567 000</b>	<b>154 567 000</b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>700</b>	<b>700</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>700</b>	<b>700</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	54 470	37 428
Förutbetald tomträttsavgäld	221 493	221 493
Övriga förutbetalda kostnader TV Bredband mm	31 949	30 257
Upplupna ränteintäkter	4 156	14 616
	<b>312 068</b>	<b>303 794</b>

**Not 13 Övriga kortfristiga placeringar**

	2024-08-31	2023-08-31
Kortfristiga placeringar HSB	1 000 000	1 500 000
	<b>1 000 000</b>	<b>1 500 000</b>

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	6 192 162	6 918 393
Yttre fond avsättning	318 000	170 000
Uttag yttre fond	-361 872	-896 231
	<b>6 148 290</b>	<b>6 192 162</b>

**Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2024-08-31	2023-08-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	25 149 000	25 149 000
	<b>25 149 000</b>	<b>25 149 000</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Fastigo	6 728	6 728
	<b>6 728</b>	<b>6 728</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
SBAB	0,81	2025-02-14	3 362 500	3 475 000
SBAB	1,10	2027-02-12	1 787 500	1 825 000
Swedbank	4,44	2026-10-23	925 000	2 463 000
Swedbank	0,93	2024-06-19	0	4 400 000
Swedbank	2,63	2025-04-25	1 550 040	1 750 040
Stadshypotek	1,20	2024-12-30	1 100 000	1 300 000
Stadshypotek	0,93	2026-03-30	975 000	1 075 000
SBAB bank	3,38	2028-05-11	2 287 500	0
			<b>11 987 540</b>	<b>16 288 040</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

6 412 540 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 4 301 040 kr

Faktiska amortering för nästkommande år är 950 000 kr.

Beräknad skuld om 5 år 7 237 540 kr.

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	6 412 540	7 563 540
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	5 575 000	8 725 040
	<b>11 987 540</b>	<b>16 288 580</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Personalens källskatt	8 850	8 429
Arbetsgivaravgifter	2 378	2 264
	<b>11 228</b>	<b>10 693</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Beräknat arvode för revision	17 850	17 000
Förutbetalda avgifter och hyror	776 285	764 806
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	101 124	100 660
Upplupna arvode och sociala avgifter	92 454	0
Upplupen elkostnad	26 309	27 088
Upplupen värmekostnad	65 729	69 775
Upplupen vatten	56 738	51 560
Upplupen sophämtning	3 778	15 934
Upplupna räntekostnader	37 060	7 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 114	31 229
	<b>1 196 441</b>	<b>1 085 722</b>

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen.

Malmö

Christian Svensson

Stefan Backhaus

Erik Klingborg

Dorothea Lai

Kurt Inge Nielsen

Tomislav Kostic

Liv Lundström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Amir Sehic  
Av föreningen utsedd revisor

Miroslav Maljukan  
Av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gunnebo i Malmö, org.nr. 746000-5452

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gunnebo 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Bostadsrättsförening Gunnebo 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Amir Sehic  
Av föreningen vald revisor

Miroslav Maljukan  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

**CHRISTIAN SVENSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-12-30 kl. 09:37:41



**STEFAN BACKHAUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-12-30 kl. 19:36:16



**LIV LUNDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-01-07 kl. 14:44:20



**ERIK KLINGBORG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-12-12 kl. 18:09:24



**DOROTHEA LAI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-12-18 kl. 12:16:03



**KURT INGE NIELSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-12-17 kl. 20:50:51



**TOMISLAV KOSTIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-12-18 kl. 08:38:47



**AMIR SEHIC**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-01-07 kl. 18:26:50



**MIROSLAV MALJUKAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-01-09 kl. 18:20:25



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-01-10 kl. 12:34:06



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

**AMIR SEHIC**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-01-07 kl. 18:28:13



**MIROSLAV MALJUKAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-01-09 kl. 18:22:07



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-01-10 kl. 12:29:12





# **Bilagor till årsstämma, BRF Gunnebo, februari 2024**

Bilaga 1: Valberedningens förslag till valbara poster

## **Styrelse**

Liv Lundström – Ordinarie Styrelseledamot  
Erik Klingborg - Ordinarie Styrelseledamot

Kurt-Inge Nielsen - Ordinarie Styrelseledamot  
Stefan Backhaus - Ordinarie Styrelseledamot  
Oskar Svensson - Ordinarie Styrelseledamot  
Dorothea Lai - HSB Representant

Stina Satz - Styrelsesuppleant  
Safet Zenic - Styrelsesuppleant  
Linn Olsson - Styrelsesuppleant

## **Revisorer**

Miroslav Maljukan - Revisor  
Samira Sehic - Revisor

## **Valberedning**

Lena Jirgård  
Viola Olsson  
Hugo Cambre



## Bilagor till årsstämma, BRF Gunnebo, februari 2024

Bilaga 2: Inkomna Motioner och av styrelsen till stämman hänskjutna frågor

Styrelsens förslag avseende motioner, Ordinarie Årsstämma BRF Gunnebo, februari 2025:

Motion 1.

MOTION Nr. 1

Motion

ang brf Gunnebos medlemmars intress

Bakgrund: föreningsmedlemmar har ej blivit tillfrågade då större beslut fattats

exempel på detta: utarrangerad P-plats.

\* Genomvar el offerter då nya passersystemet inköptes

föreningsmedlemmar önskar fortsättningsvis delaktighet när större <sup>projekt</sup> upphandlingar förekommer

Lösning av problem kan ske via medl. möten eller enkäter. Förfrågan i olika projekt\*

Yaq föreslår föreningsstämman att besluta om förslaget

Styrelsens kommentar: Styrelsen har förvaltningsansvaret för förening, mark och byggnader. Styrelsens ansvar är att sätta sig in i frågor som rör större åtgärder och fatta beslut. Det är redan en ganska tidskrävande process och risken är att arbetsbördan skulle öka onödigt mycket om alla större åtgärder ska diskuteras med hela föreningen. Det är också en svår gränsdragning. Utöver risken att färre åtgärder faktiskt skulle komma att genomföras, är hela tanken med en styrelse att föreningen delegerar ansvar till valda medlemmar. Att lägga över ansvaret på hela föreningen är att spä ut styrelsens ansvar och ett ineffektivt sätt att styra och förvalta en förening med flera hundra medlemmar. Medlemmar har möjlighet att motionera till årsstämman, skicka

förslag till styrelsen under året, eller kandidera till styrelsen, alternativt föreslå en kandidat som tros kunna företräda en på ett sätt som man önskar.

Ytterligare kommentar: Styrelsen arbetar aktivt med att hela tiden förbättra informationen till medlemmarna och kommer fördjupa detta arbete framåt för att hitta vägar som når de flesta medlemmar på ett bra sätt. Detta är något som kommit upp tidigare och som är en pågående process där medlemmarna gärna får lämna förbättringsförslag direkt till styrelsen.

Styrelsen föreslår avslag på motionen.  
Stämman ombeds rösta ja eller nej till motionen.

Motion 2.

MOTION Nr. 2

Motion till HSB Brf Gunnebo

Gemensam el eller inte?

Det har nu talats om denna punkt flera gånger på årsstämman.

Hur går processen vidare? Planeras det att utföras?

(Brf Ganbo har tydligen kunnat ordna det åt sina medlemmar!)

Styrelsens kommentar: Denna motion saknar tydligt förslag till stämman för omröstning och beslut.

Styrelsen väljer att informera om statusen för gemensam el.

En motion om att utreda gemensam el togs på årsstämman 2023. Förutsättningarna för att införa gemensam el har utretts tidigare, men utreddes igen med en kalkyl för kostnader och återbetalningstid för investeringen. Utredningen landade i att, utifrån vår förenings förutsättningar, är det inte lönsamt att investera i gemensam el, med det möjliga undantaget att det görs i samband med en större upprustning av föreningens el-infrastruktur. Därför genomförs inte någon åtgärd nu, men frågan ska tas upp igen i samband med det större upprustningsarbete som ligger i en relativt nära framtid rörande el och el-installationer.

## Motion 3.

### MOTION Nr. 3

#### Motion till HSB Brf Gunnebo

Ang. information till medlemmarna från styrelsen.

Vi saknar information om styrelsens arbete,

vad som tas upp och beslutas på mötena m.m.

Det skulle kunna läggas upp på föreningens hemsida

för att göra det enkelt.

Informationen i Gunnebobladet är ganska sparsam.

Styrelsens kommentar: Det finns inget tydligt förslag för stämman att ta ställning till, men styrelsen kommenterar området som frågan berör: Styrelsens mötesprotokoll är sekretessbelagda. Det är en förutsättning för att styrelsen ska kunna hantera privata uppgifter och känsliga ärenden. När det finns stora beslut som påverkar medlemmarna i större utsträckning, kommuniceras detta. Det är hela tiden en avvägning om vad som är viktigt nog att kommunicera ut, då för mycket uppdateringar också gör att den viktigaste informationen riskerar drunkna i flödet. Många saker som hanteras på mötena är rutinärenden och pågående frågor som kan behandlas på flera möten. Styrelsen har dock ett pågående arbete för att förbättra kommunikationen med medlemmar och man får gärna lämna förslag på hur detta kan utvecklas och förbättras direkt till styrelsen.

## Motion 4.

MOTION Nr. 4

### Motion till HSB Brf Gunnebo

Med anledning av att vår el snart är 70 år gammal,  
bör den ses över / bytas ut snart.

Inte minst av säkerhetsskäl samt att det idag  
finns många kraftiga köksmaskiner, (ex. ugnar)  
som kräver mer kraft i ledningarna.

Dessutom är det inte jordat i badrummen!

Styrelsens kommentar: Det saknas ett tydligt förslag för stämman att förhålla sig till. Styrelsen håller frågan under uppsikt och det kommer att bli aktuellt med ett större arbete inom de kommande åren.

## Motion 5.

MOTION Nr. 5

Motion

ang utformandet av årsberättelse

Bakgrund

- a) Tidigare års berättelse har innehållit för många klumpsummor av inkomst/utgift  
b) Styrelsen, ledamöter och suppleanter saknade sist hur lång tid de är valda

Det finns behov av att göra flera poster

- a) av klumpsummor för förståelse & redovisning  
byrå av hobbyrum, övernattn.lgh., utständerad P.plats osv osv  
c) Redovisa hur långt man kommit med  
cykelförråds frågan (tidigare motion  
gemensam el frågan (tidigare motion  
räxter inom området

Förslag på genomförandet av överskådligare  
års berättelse: hämta ett exemplar av Brf Gunnebo

Förslaget till beslut blir bifal enligt förslaget

Styrelsens kommentar: Det finns flera olika punkter i motionen och det går inte att rösta ja eller nej till motionen i sin helhet så som motionslämnaren föreslår.

Styrelsen föreslår avslag på den lämnade motionen, så som den är skriven, men bifall på en modifierad motion:

Då HSB har stort inflytande över årsredovisningens utformande och styrelsen behöver förhålla sig till de ramar och mallar som HSB tillhandahåller, föreslår styrelsen i den modifierade motionen att styrelsen ska anordna ett möte med HSB för att lyfta frågan om hur årsredovisningen kan utformas på ett sätt som är mer informativt och transparent i de delar där det är möjligt.

Stämman ombeds rösta ja eller nej för om den modifierade skrivelsen kan godtas som motion.

Stämman ombeds rösta ja eller nej till motionen.



## MOTION TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING GUNNEBO,

### FÖRENINGSTÄMMA 2025

#### TAGG-BEHÖRIGHETER

#### BAKGRUND

När vi fick dom nya taggarna begränsades behörigheterna att ta sig in. Jag bor i huskropp 8 och tvättar i hus 10. I stället för att kunna slippa de tunga branddörrarna i källaren ha möjlighet att gå via gården till tvättstugan som gick tidigare. Jag är nu inte behörig att göra detta utan måste gå via källaren. Jag är inte ensam om att tycka det är besvärligt att detta inte fungerar.

#### FÖRSLAG TILL BESLUT

Att styrelsen ger taggen rätt att komma in/ut överallt i de utrymmen man tillhör även portarna som hör dit.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Styrelsens kommentar: Tillgång med tagg finns till alla utrymmen man behöver tillgång till. Denna fråga har besvarats av styrelsen sedan tidigare. Samtliga har tillgång till de utrymmen de behöver ha tillgång till med hjälp av taggen.

Styrelsen föreslår avslag på motionen.  
Stämman ombeds rösta ja eller nej till motionen.



## Motion 7.

MOTION Nr. 7

2024-10-30

1 (1)

MEMBER I HSB



HSB - där möjligheterna bor

### **MOTION TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING GUNNEBO, FÖRENINGSTÄMMA 2025**

#### **MEDLEMSMÖTE**

#### **BAKGRUND**

För att en förening skall fungera optimalt bör det vara medlemsmöte konturneligt. Ett tillfälle för de boende att umgås med varandra och dela erfarenheter, bolla ideer samt ställa frågor till styrelsen. Starta grupper efter intresse tex workshops, utflykter.

Ett medlemsmöte där man kan fika en stund.

Där kan även styrelsen informera om pågående projekt eller uppdrag.

Problemet är att det inte förekommer några medlemsmöte alls. Det känns som om det är styrelsen för sig där de boende inte ingår.

#### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

Medlemsmöte minst fyra gånger/år där föreningen bjuder in med fika/mat.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Ort datum

Malmö 20241030

Styrelsens kommentar: Styrelsen hänvisar frågan till stämman:  
Stämman ombeds rösta ja eller nej till motionen.

## Motion 8.

### MOTION Nr. 8

10.16.24

Motion: Införande av kod till porten

Hej

Det är jättetrevligt att vi har fått nytt taggsystem

Jag önskar lägga in ett förslag till att införskaffa kod till porten som det finns möjlighet till. Jag och min inneboende har upplevt problem med att porttelefonen är kopplad till mig, både vad gäller besök och leveranser osv när jag inte är hemma. Det var ialf det som var positivt med att ha porttelefon kopplad till lägenheten. En annan situation är när jag som är skriven på lägenheten åker bort på semester så är porttelefonen låst till min telefon.

Vi ser att införande av kod skulle vara väldigt positivt och hjälpsamt i flertal situationer. Det är väldigt många föreningar som har kod och inte haft negativa upplevelser kring detta alls. Ett sätt att skapa trygghet med kod som många gör är att stänga av den över natten tex

Styrelsens kommentar: Det har tidigare funnits möjlighet att använda kod för passage. Det har inte fungerat väl, då koden spridits i vida kretsar, med störningar, nedskräpning och otrygghet som följd för de boende. Det är heller inte praktiskt att ha en kod som uppdateras väldigt ofta.

Styrelsen föreslår avslag på motionen.

Stämman ombeds rösta ja eller nej till motionen.

# 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 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.

