



ÅRSREDOVISNING

1/9 2022 31/8 2023

HSB BRF GAMBAN I MALMÖ



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s BRF GAMBAN I MALMÖ
746000-5973
Nordlinds väg 94 A
217 73 Malmö

Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Gamban i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 11 december 2023, kl 19 00.

Lokal: Styrelserummet, Nordlinds väg 94 A, 217 73 Malmö

STYRELSEN

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 personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse till stämman skett i behörig ordning
10. Beslut om ändringar i brf Gambans föreningsstadgar enligt tidigare utskickat förslag.
Ändringarna godkändes vid extrastämman 14 september
11. Inkomna motioner
12. Genomgång av styrelsens årsredovisning
13. Genomgång av revisorernas berättelse
14. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
15. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen

16. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
17. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
18. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
19. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
20. Presentation av HSB-ledamot
21. Beslut om antal revisorer och suppleant
22. Val av revisor/er och suppleant
23. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
24. Val av valberedning; en ledamot utses till valberedningens ordförande
25. Val av fullmäktige med ersättare samt övriga representanter i HSB 26.
Föreningsstämmans avslutande

Styrelsen för HSB Brf Gamban i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningen och medlemmarna

Allmänt

Föreningens namn "Gamban" är beteckningen på ett stråkinstrument (viola da gamba) med anor från renässansen.

Föreningen är enligt Inkomstskattelagen (1999:1 229) en så kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen bildades den 11 september 1952 och bostadshusen var färdigställda 1954. Föreningens första styrelseprotokoll (nr 1) är daterat den 2 februari 1955.

Föreningens ändamål är att upplåta lägenheter för permanent boende och lokaler till medlemmar och därmed främja föreningens ekonomiska intressen. Verksamheten regleras av föreningens stadgar, som i allt väsentligt vilar på bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Stadgarna kompletteras med ordningsregler för boendet i föreningen.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid räkenskapsårets slut (2023-08-31) till 68. En av medlemmarna är HSB Malmö. Föreningen är samtidigt också medlem i HSB Malmö.

Antalet bostadsrätter i föreningen är 58, varav 54 avser lägenheter och 4 avser lokaler. Under räkenskapsåret har femton (15) bostadsrätter överlåtits och föreningen har fått sexton (16) nya medlemmar per 2023-08-31.

Varje lägenhet har en röst på föreningsstämman, oberoende av antalet bostadsrättshavare till lägenheten/lokalen. Medlem med flera bostadsrätter har också bara en röst.

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 december 2022 i föreningens lokal, Nordlinds Väg 94A. Närvarande var totalt 16 personer jämte 1 fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Rosmarie Holm
Vice ordförande	Predrag Markovic
Sekreterare	Susann Ek
Studieorganisatör	Christian Fex
Ledamot	Jan Östring (utsedd av HSB Malmö)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma står ledamoten Susann Ek och ledamoten Christian Fex.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 22 protokollförda sammanträden.

Onsdagen den 16 maj hölls Gambans vårfest. På grund av ostadigt väder hölls festen i styrelselokalen med smörgåstårter, öl, vin och annan dryck. Ca 25 personer deltog.

Vicevärd och förvaltningen i övrigt

Hela styrelsen har gemensamt fördelat vicevärdsuppgifterna.

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

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

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

Sedan den 1 oktober 2020 har föreningen ett kollektivt med Telia Sverige avseende konceptet 3Play, som är en samlad digital tjänst för bredband 250/250, TV/lid (19 kanaler) och bredbandstelefon. Avtalet omfattar samtliga lägenheter och gäller i fem år. Priset för konceptet är SEK 169 inklusive moms per månad och lägenhet. Alla lägenheter har ett nätverksuttag (HSB Bolina 3.0), nära lägenhetsdörren. Till varje lägenhet hör också en router och en s.k. TV-puck.

Föreningens kollektiva avtal/abonnemang på s.k. kabel-TV från ComHern AB/Tele 2 är uppsagt, men löper vidare under uppsägningstiden t o m 230930.

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

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

Firmateckning

Firman tecknas av Predrag Markovic, Rosmarie Holm, Susann Ek och Christian Fex, två i föreningen.

Revisorer

Elisabeth von Trampe samt en godkänd revisor från BoRevision i Sverige AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Ola Borgelin och Emelie Lefevre

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Rosmarie Holm, ordinarie och Predrag Markovic ersättare.

Fastigheten Malmö Gamban 2

Bostadshusen och mark

Föreningen förvaltar fastigheten Malmö Gamban 2, som består av en hörntomt (4 295 kvm) med två flerfamiljehus (3/4 våningsplan, utan hiss). Gatadresserna är Nordlinds väg (NV) 94 A, B och C samt Major Nilssonsgatan (MN) 15 A och B.

Antalet lägenheter är 54 och antalet lokaler är fyra. Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätter. Tre av lokalerna är upplåtna som bostadsrätter. Den fjärde lokalen på Major Nilssonsgatan 15A har upplåtelseformen hyresrätt.

Bostadshusen är ritade av SAR Sven Grönqvist på uppdrag av HSB Malmö och färdigställda 1954. Bostadsområdet kännetecknas av variation i hustyper med tydliga inslag av ”senfunkis” i arkitektur och formgivning samt av genomtänkta utemiljöer i närområdet.

Totala lägenhetsytan är 3 016 kvm och totala lokalytan är 289 kvm. Storleken på lägenheterna varierar från 1 r o k och till 4 r o k eller från 28 kvm till 80 kvm. Flertalet (30) lägenheter är 2:or. Den genomsnittliga lägenhetsytan är knappt 56 kvm. I fyra fall samdisponeras två intill varandra liggande lägenheter till större lägenheter (98-127 kvm).

Standarden i lägenheterna är mycket varierande. Samtliga lägenheter har säkerhetsdörrar. Flertalet lägenheter har ordinära balkonger eller franska balkonger. Till varje lägenhet hör ett förrådsutrymme på vinden respektive i källaren.

Föreningen har tre tvättstugor (vardera med ett tvättrum och ett torkrum) samt ett mangelrum med kall- och varmmangel, som ligger i källaren i bostadshuset på Nordlinds väg 94.

Framför bostadshuset, Major Nilssonsgatan 15, har föreningen en egen avgiftsbelagd parkeringsplats för personbilar/mc. Antalet platser är åtta. Parkeringen är i första hand till för föreningens medlemmar. Samtliga platser är uthyrda.

Bostadshusen står vinkelrätt mot varandra och ramar därmed in en grönskande innergård (inhägnad) med stor gräsmatta och anlagda rabatter. Plats för rekreation och vila i sköna

trädgårdsmöbler där det även finns grillar att nyttja. Två takterasser som är möblerade med matbord och stolar.

Fastigheten är försäkrad till fulla värdet i Länsförsäkringar.

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

Gjorda renoveringar mm

Nedan redovisas gjorda renoveringar/reparationer och andra kontrollåtgärder sedan år 1990.

- Genomförande av energideklaration för bostadshusen (2019)
- Fernissning av entré- och gårdsdörrar (8) i båda husen och renovering av entrétrapporna på innergården NV 94 A-C jämte källartrappen MN 15 A(2018)
- Lägenheternas franska balkongräcken målades (2017)
- Avloppsstammarna spolades och filmades/status (2016)
- Obligatorisk ventilationskontroll (2015)
- I samband med återställningsarbetet efter översvämningen sensommaren 2014 renoverades och målades källarutrymmena i bostadshusen (2014)
- Upprustning av rabatter runt husen, omläggning av markplattor och kantsten på tomten, komplettering av inhägnad av tomten samt gallring/nyplantering av växter på innergården (2011-2013)
- Byte av husens yttertak/plåtarbeten samt foglagning/omfogning av husfasader (2010)
- Genomförande av energideklaration för bostadshusen (2009)
- Totalrenovering av tvättstugorna; ny maskinutrustning samt nya golvklinkers, nytt väggkakel, nytt ljudisolerande innertak, ny varmmangel och förbättrad ventilation (2008) - Byte av elledningar och centraler (2003)
- Avloppsstammarna spolades (2002)
- Bredband installerades (2001)
- Stambyte av kall- och varmvatten (1998)
- Balkongerna renoverades och nya fönster/balkongdörrar sattes in . (1989-1990) - Renovering/Relining av samtliga avloppstammar i badrum / toalett och kök (2020).
- Uppdaterade brandskyddsåtgärder i fastigheten (2022).
- Förstärkning med brytbleck på samtliga entrédörrar (2022)
- Efter anmodan från Malmö kommun klipptes buskar ner resp togs bort i hörnan Nordlinds väg/Spelgången. Detta för att förbättra sikten för cyklister. (2022) De borttagna buskarna ersattes av ett nytt staket (2023)
- Obligatorisk ventilationskontroll som har utförts (2022-2023)

- I samband med renoveringen av samtliga trapphus installerades sensorbelysning samt nya radiatorer. (2021/2022)

Vattenskada i trapphus Nordlinds Väg 94B

Under perioden Juli 2022 drabbades föreningen av en i tid utdragen vattenskada i två ovanpå varandra liggande lägenheter med lägenhetsnummer 13 och 16. Vattenskadan började i lägenhet 16, våningsplan 2 och sedan spred det sig till våningsplan 1.

Skadan slutreglerades i januari 2023.

Vattenskada/vattenläcka uthyrt förråd Major Nilssonsgatan 15A

Mars 2022 Anledningen till läckan är troligtvis dålig dränering vid stupröret. För att förebygga framtida fuktskador och skadedjur tas buskar vid fasaden bort och ersätts av kullerstenar samt mindre växter. I samband med stensättningen byttes även gamla cykelställ ut mot nya.

Skadan är i skrivande stund ännu ej slutreglerad

Vattenskada Nordlindsväg 94B

Maj 2022. Lägenhetsnummer 19. Anticimex besiktningsprotokoll konstaterar att orsaken är otätt avlopp från brunnen på närliggande takterass. Problemet på takterassen är åtgärdat.

Skadan i bostaden är i skrivande stund ännu ej slutreglerad.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är i allt väsentligt god och långsiktigt stabil. Soliditeten är hög.

Som i alla andra bostadsrättsföreningar är grundfilosofin i förvaltningen att varje "boendeårgång" i föreningen ska bära sin årskostnad inklusive avsättningsbehovet till yttre fonden enligt underhållsplanen. Intäkter och kostnader ska således balanseras i årsbudgeten.

Föreningens två flerfamiljshus är i bra skick och har en god utvecklingspotential, vilket bidrar till ett långsiktigt prisvärt boende i föreningen.

Föreningens årsavgift per kvadratmeter lägenhetsyta 729 kr/kvm ligger betydligt under genomsnittet för jämförbara flerfamiljshus i Malmö och riket.

Skuldsättningen i föreningen är låg (9 920 000 kr). Räknat per kvm lägenhetsyta är skuldsättningen drygt 3 289 kr/kvm. Genomsnittet för bostadsrättsföreningar i Malmö är drygt 4 000 kr per kvm lägenhetsyta.

Årets resultat

Det gångna året 2022/2023 har präglats av skenande elpriser och fjärrvärmekostnader samt kraftigt höjda räntor. De vattenskador föreningen drabbats av under senare år har inneburit oförutsägbara kostnader. Två är ännu inte slutreglerade.

Årets resultat visar ett överskott på 12 545 kr, som justerat för sedvanlig fondavsättning uppgår till 268 000 kr.

Årsavgifter

Årsavgiften till föreningen höjdes senast den 1 januari 2023 och då med fem procent för lägenheter. Avtalen för lokalen och förråden har omförhandlats och är numer indexreglerade. Tomträttsavgälden

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

I samband med att tomträttsavtalet löper ut 2025-01-01 kommer föreningen och dess styrelse i god tid i förväg bereda frågan huruvida föreningen ska teckna ett nytt tomträttsavtal med Malmö kommun eller välja att friköpa sin fastighet (Malmö Gamban 2). Beslut om friköp av fastigheten kräver ett stämmobeslut och en ordnad finansiering av friköpet.

Praxis är att kommunen drygt ett år i förväg delger föreningen ett nytt tomträttsavtal. Om föreningen/styrelsen, då även överväger ett friköp av fastigheten, så får man av kommunen begära pris och villkor för ett friköp.

Framtida planer och åtgärder

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

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

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

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

I mitten av 2020-talet kommer också maskinutrustningen i våra tre tvättstugor att successivt behöva förnyas.

I slutet av 2020-talet ska behovet av lagning mm av betongplattorna (golven) på våra balkonger undersökas samt behovet av omfogning av teglet i husfasaderna

(2023-09-01)

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	2 398	2 227	2 166	2 098	2 098
Rörelsens kostnader	-2 511	-2 584	-3 121	-1 855	-2 053
Finansiella poster, netto	-65	-60	-47	-13	-22
Årets resultat	13	-222	-628	257	56
Likvida medel & fin placeringar	1 387	1 118	634	1 696	1 339
Skulder till kreditinstitut	9 920	9 940	8 950	3 950	3 950
Fond för yttre underhåll	3 147	2 879	2 831	2 833	2 821
Balansomslutning	13 150	13 267	12 346	8 800	7 706
Fastigheters taxeringsvärde	65 178	65 178	60 540	60 540	60 540
Soliditet (%)	22	22	25	42	45
Räntekostnad kr/kvm	22	18	15	6	10
Låneskuld kr/kvm	3 289	3 296	2 968	1 183	1 183
Avgift kr/kvm	729	695	662	640	640

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	111 650	0	2 878 823	106 361	-222 240	2 874 594
Avsättning år 22-23 yttre fond			268 000	-268 000		0
lanspråktagande av yttre fond			0	0		0
Disposition av föregående års resultat:				-222 240	222 240	0
Årets resultat					12 545	12 545
Belopp vid årets utgång	111 650	0	3 146 823	-383 879	12 545	2 887 139

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-383 879
årets vinst	12 545
	-371 334
behandlas så att i ny	
räkning överföres	-371 334
	-371 334

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

Not

Resultaträkning

2022-09-01
-2023-08-31

2021-09-01
-2022-08-31

Rörelsens intäkter Nettoomsättning	2	2 397 580	2 277 133
Övriga intäkter	3	190 290	144 675
		2 587 870	2 421 808
Rörelsens kostnader Reparationer	4	-196 450	-272 859
Planerat underhåll	5	0	-128 336
Fastighetsavgift/skatt		-87 586	-83 806
Driftskostnader	6	-1 272 234	-1 211 684
Övriga kostnader	7	-194 706	-276 000
Personalkostnader	8	-318 233	-170 217
Tomträttsavgälder		-3 250	-3 250
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-438 277	-438 279
		-2 510 736	-2 584 431
Rörelseresultat		77 134	-162 623
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 751	931
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 340	-60 547
		-64 589	-59 616
Årets resultat		12 545	-222 240

Balansräkning

2023-08-31

2022-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar Byggnader	9	11 649 412	12 087 688
Pågående nyanläggningar	10	0	0

	Not	11 649 412	12 087 688
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 649 912	12 088 188
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB Malmö		1 386 840	1 118 031
Aktuella skattefordringar		3 065	5 283
Övriga fordringar	12	75 480	39 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	35 193	15 460
		1 500 578	1 178 751
Summa omsättningstillgångar		1 500 578	1 178 751
SUMMA TILLGÅNGAR		13 150 490	13 266 939

Balansräkning

2023-08-31 2022-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 650	111 650
Fond för yttre underhåll	15	3 146 823	2 878 823
		3 258 473	2 990 473
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-383 879	106 361
Årets resultat		12 545	-222 240
		-371 334	-115 879
Summa eget kapital		2 887 139	2 874 594
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	0	5 970 000

	Not		
Summa långfristiga skulder		0	5 970 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	9 920 000	3 970 000
Leverantörsskulder		26 586	147 849
Övriga skulder	19	180	360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	316 585	304 136
Summa kortfristiga skulder		10 263 351	4 422 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 150 490	13 266 939
Kassaflödesanalys		2022-09-01	2021-09-01
		-2023-08-31	-2022-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		12 545	-222 240
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		438 277	438 279
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		450 822	216 039
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-53 018	5 839
Förändring av kortfristiga skulder		3 841 006	144 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 238 810	366 050
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-872 975
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-872 975
Finansieringsverksamheten Upptagna lån		-3 950 000	990 000
Amortering av lån		-20 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 970 000	990 000
Årets kassaflöde		268 810	483 075
Likvida medel vid årets början Likvida medel vid årets början		1 118 031	634 956
Likvida medel vid årets slut		1 386 841	1 118 031

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 52 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 2,23 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

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

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan

fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022/2023.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Årsavgifter bostäder	2 199 752	2 095 056
Årsavgifter lokaler	120 764	115 012
Hysesintäkter lokaler och p-platser	77 064	67 065
	2 397 580	2 277 133

Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
El, ej momsreg	400	1 200
Övriga intäkter	24 167	21 841
Bredband	109 512	109 512
Ersättning försäkringsskador Vatten	34 538	12 122
Elstöd	21 673	0

190 290 144 675

Not 4 Reparationer

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Reparationer, bostäder	1 950	6 616
Reparationer av gemensamma utrymmen	11 164	1 900
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	5 058	1 614
Reparationer, installationer	0	645
Reparationer, VA/Sanitet	15 469	0
Reparationer, el/tele	0	8 689
Reparationer, byggnader utvändigt	0	8 950
Reparationer, markytor	53 361	113 404
Reparation, försäkringsärende	108 448	46 538
Reparationer, ventilation	1 000	0
Reparation, övrigt	0	84 504
	196 450	272 860

Not 5 Planerat underhåll

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Planerat UH av gemensamma utrymmen	0	37 650
Planerat UH av installationer	0	7 500

Planerat UH VA/sanitet	0	53 576
Planerat UH av byggnader utvändigt	0	23 164
Planerat UH övrigt	0	6 446
	0	128 336

Not 6 Driftskostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Fastighetsskötsel och lokalsvård	376 535	392 049
El	76 964	65 166
Uppvärmning	437 996	404 034
Vatten	142 794	137 680
Sophämtning	52 843	42 580
Övrigt	121 478	148 325
Fastighetsförsäkringar	22 723	21 851
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	40 900	0
	1 272 233	1 211 685

Not 7 Övriga kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Förvaltningsarvoden	113 773	110 358
Revisionsarvoden	10 300	21 175

Övriga externa kostnader	70 633	144 467
	194 706	276 000

Not

8 Anställda och personalkostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Löner och andra ersättningar Styrelsearvode	78 950	47 600
Revisionsarvode	5 000	5 000
Vicevärd & valberedning	80 000	80 000
Löner anställda	0	2 576
Sammanträdesersättning	89 000	0
	252 950	135 176
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	65 283	35 041
	65 283	35 041
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	318 233	170 217

* Högre utfall i år beror på att styrelsemedlemmar inte tagit ut sitt arvode föregående år

Not 9 Byggnader

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	19 635 752	18 756 871
Aktivering relining	0	0
Aktivering trapphusrenovering	0	878 881
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 635 752	19 635 752
Ingående avskrivningar	-7 571 922	-7 135 234
Tidigare gjorda avskrivningar stammar vatten		0

Not

Årets avskrivningar	-436 687	-436 688
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 008 609	-7 571 922
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	31 813	31 813
Utgående ackumulerade uppskrivningar	31 813	31 813
Ingående avskrivningar markanläggningar	-7 955	-6 364
Årets avskrivning	-1 591	-1 591
Utgående avskrivningar	-9 546	-7 955
Utgående redovisat värde	11 649 410	12 087 688
Taxeringsvärden byggnader	35 178 000	35 178 000
Taxeringsvärden mark	30 000 000	30 000 000
	65 178 000	65 178 000

10 Pågående nyanläggningar

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	5 906
Projekt trapphusrenovering	0	872 975
Överfört till byggnader	0	-878 881
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500

Not

Utgående redovisat värde	500	500
--------------------------	-----	-----

Not 12 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	67 200	31 697
Övriga fordringar	8 280	8 280
	75 480	39 977

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	809	789
Övr förutb kostn, uppl int	34 384	14 671
	35 193	15 460

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	2 878 823	2 831 159
Avsättning	268 000	176 000
lanspråktagande	0	-128 336
	3 146 823	2 878 823

Not

16 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	920 000	970 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	0	970 000
	920 000	940 000

Not 19 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Påminnelser/överlåtelser till HSB	180	360
	180	360
	2023-08-31	2022-08-31
För skulder till kreditinstitut: Fastighetsinteckningar	9 950 000	9 950 000

Not

9 950 000 9 950 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut Nedan
framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
SEB	0,55	2023-08-28	0	3 950 000
SEB	0,64	2023-09-28	0	5 000 000
SEB	1,21	2024-02-28	970 000	990 000
Stadshypotek AB	4,471	2024-08-28	8 950 000	0
			9 920 000	9 940 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

9 920 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 20 000 kr Beräknad skuld om 5 år 9 820 000 kr.

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Övriga upplupna kostnader	105 963	98 548
Förutbetalda hyror och avgifter	208 301	194 272
Upplupna räntekostnader	2 320	11 316
	316 584	304 136

Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelse och revisorer.

Malmö 2023-11-14

Rosmarie Holm
Ordförande

Susann Ek

Christian Fex

Predrag Markovic

Jan Östring

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-11-16

Carl Fagergren
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Borevision AB

Elisabeth von Trampe
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gamban i Malmö för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 och av dess finansiella resultat och

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

Styrelsens ansvar

kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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.

avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på

upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

20

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 Gamban i Malmö för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 • på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. föreningen, eller

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

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

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

0
Digitalt signerad av 2023-11-16

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Elisabeth Von Trampe
Av föreningen vald revisor



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året.

Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det

egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.