

HSB 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 torsdagen den 1 december 2016, kl 19 00.**

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

STYRELSEN

Dagordning

1. Val av ordförande för stämman
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet/tillika vara rösträknare
6. Fråga om kallelse till stämman skett på behörigt sätt
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvode till styrelsen, revisorer, valberedning och vicevärd samt eventuella övriga ersättningar
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och suppleant
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Avslutning

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Gamban i Malmö.

Styrelsen får härmed lämna redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen förvaltar fastigheten Gamban 2, som består av två bostadshus med totalt fem trappuppgångar. Antalet lägenheter uppgår till 54 och antalet lokaler är fem. Samtliga lägenheter och fyra lokaler är upplåtna som bostadsrätter. En lokal är hyresrätt. Gatuadresserna är Nordlinds väg (NV) 94 A, B och C samt Major Nilssonsgatan (MN) 15 A och B.

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 genomtänkta utemiljöer i närområdet.

Föreningens 54 lägenheter fördelar sig enligt följande:	8 st.	1 r o k (26-30 kvm)
	30 st.	2 r o k (50-60 kvm)
	7 st.	3 r o k (71-80 kvm)
	9 st.	4 r o k (74-75 kvm)

I fyra fall samdisponeras två intill varandra liggande lägenheter till större lägenheter (98-127 kvm)

Total lägenhetsyta är 3 016 kvm samt total lokalyta är 324 kvm. Den genomsnittliga lägenhetsytan är knappt 56 kvm. Flertalet lägenheter har balkonger/balkongdörrar. Standarden i lägenheterna är mycket varierande. Samtliga lägenheter har säkerhetsdörrar. Till varje lägenhet hör även ett förrådsutrymme på vinden respektive i källaren. I årsavgiften för lägenheten ingår kostnader för vatten, värme och kabel-TV (Comhem AB).

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

Bostadshusen har under de senaste två decennierna varit föremål för flera större planmässiga renoveringar. Balkongerna renoverades och nya fönster sattes in 1991. Stambyte av kall- och varmvatten skedde 1998. Bredband installerades 2001. Byte av elledningar och centraler genomfördes 2003. Tvättstugorna totalrenoverades 2008 med helt ny maskinutrustning samt nya golvklinkers, nytt väggkakel, nytt ljudisolerande innertak och förbättrad ventilation. År 2010 renoverades husens yttertak och husfasaderna.

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

Sammantaget innebär detta att husen är i gott skick och att den yttre boendestandarden är ”up to date”.

Framför huset, Major Nilssonsgatan 15, har föreningen en egen avgiftsbelagd parkering för MC och personbilar. Antalet p-platser är åtta. Samtliga platser är uthyrda.

Föreningen äger inte sin tomtmark (4 295 kvm), utan har ett tomträttsavtal med Malmö kommun fram till 2025-01-01.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 december 2015 i styrelserummet, Nordlinds väg 94 A. Närvarande var 15 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Dick Jillvert
Vice ordförande	Sheida Selman
Sekreterare	Dick Jillvert
Studieorganisatör	Annika Åkerup
Ledamot	Magnus Hedvall
Ledamot	Jan Östring (utsedd av HSB Malmö)
Suppleant (1:a)	Dan Sandqvist
Suppleant (2:a)	Rosmarie Holm

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma står ledamöterna Sheida Selman, Annika Åkerup och Magnus Hedvall.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 protokollförda sammanträden samt två icke protokollförda arbetssammanträden.

Firmateckning

Firman tecknades, förutom av styrelsen, av Dick Jillvert, Annika Åkerup, Magnus Hedvall och Sheida Selman, två i förening.

Revisorer

Ordinarie	Angela Gröndahl
Ordinarie	Christian Düberg
Suppleant	Siri Lidman

samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

S

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

Valberedning

Katarina Lindgren (sammankallande) och Henrik Månsson.

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Dick Jillvert, ordinarie
Sheida Selman, suppleant

Vicevärd och förvaltningen i övrigt

Dick Jillvert har fungerat som vicevärd och styrelsens förlängda arm i den dagliga verksamheten.

Firma Möllebackens Fastighet & Trädgårdsservice har svarat för den löpande skötseln av hus och mark. Sedan den 1 maj 2016 svarar firma Möllebacken även för föreningens lokalvård.

Föreningen har sommaren 2016 även samarbetat med Malmö stad i ett projekt "Ung i Sommar", som syftar till att skapa praktikplatser till sommarlediga skolungdomar i kommunen. Malmö stad står för den ekonomiska ersättningen till praktikanten och vi/föreningen står för arbetsledning och introduktion av praktikanten i arbetslivet. Föreningen har haft två praktikanter under vardera en fyraveckorsperiod. Praktikanterna har huvudsakligen hjälpt till i vår trädgård och med andra enklare uppgifter, t.ex. städning. Våra erfarenheter av samarbetet är mycket goda.

För hjälpinsatser vid akuta nödsituationer, t ex elavbrott, inbrott och översvämningar under icke kontorstid, finns avtal med Security Assistance, Malmö. Tjänsten har under det gångna året tagits i anspråk en gång.

I övrigt löper tidigare ingångna leverantörs- och serviceavtal vidare, t ex för administrativ support (HSB Malmö), hantering av avfall, avlopp och vatten (VASYD), elförsörjning (E.ON), fjärrvärme (Energi försäljning Sverige AB) och kabel-TV(Comhem AB).

Information om föreningens verksamhet ges löpande via meddelande på anslagstavlan i entrén i respektive trapphus samt genom meddelande på rosa papper (viktigare budskap) direkt i brevkastet till respektive lägenhet/lokal.

Medlemmar och bostadsrättsöverlåtelse

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 65. Att antalet medlemmar överstiger antalet bostadsrätter beror på att en och samma bostadsrätt kan ägas av fler än en person. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst (oavsett antal ägare).

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

Föreningens medlemmar per 2016-08-31 fördelar sig enligt nedan

Ålder/kön	Män	Kvinnor	Övriga	Total
0 - 29 år	8	7	-	15
30 - 49 år	9	10	-	19
50 - 69 år	7	13	-	20
70 - 89 år	3	4	-	7
90 - år	0	1	-	1
Övriga	-	-	3*	3*
Summa	28	35	3*	65

*) HSB Malmö, Malmö kommun och Slottstadens Scoutkår

Åldersfördelningen bland medlemmarna är tämligen bred och jämn. Medianåldern är 45 år. Kvinnorna är något fler än männen. Den vanligaste hushållsformen är singelboende. De yngre har som regel relativt kort boendetid i föreningen. De äldre väljer i genomsnitt att bo längre tid (mer än tio år) i föreningen. Som kuriosas kan nämnas att det fortfarande finns en medlem i föreningen som bott i fastigheten sedan husen färdigställdes (1954).

Under räkenskapsåret har 13 bostadsrätter överlåtits och vi har fått 13 nya medlemmar.

Väsentliga händelser och periodiskt underhåll under året

I kölvattnet på översvämningen hösten 2014 och några myndighetskontroller

Under hösten 2015 har föreningen (via extern VVS-konsult) sett över och bytt samtliga anslutningar från stuprören på husen till det externa avloppssystemet för dagvatten ut till det stora gatusystemet. Det externa avloppssystemet och samtliga dagvattenbrunnar i fastigheten har rensats och spolats igenom. Allt i syfte att vid skyfall vara väl förberedd att ta emot och kunna svälja stora vattenmängder.

Källarutrymmena i huset MN 15 har under hösten också fått en uppfräschning genom målning av golv, snickerier och väggar, motsvarande den standard som källargången i huset NV 94 fick efter översvämningen 2014. Även nya dörrskyltar i likhet med NV 94. Åtgärderna var ett medvetet tidigareläggande av det periodiska underhållet.

Under det gångna verksamhetsåret har föreningens lägenheter och lokaler varit föremål för en s.k. obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Besiktningen utfördes av SIMAB, som har både en "myndighetsroll" (tillsynen) och en "hantverksroll" (rensningen av ventilerna). En handfull lägenheter blev inte godkända vid den första besiktningen, då man kunde konstatera att ventilationsprincipen "självdreg" av olika skäl var satt ur funktion. Frustration och irritation! Efter lite rådgivning och korrigerande av påtalade brister blev dock samtliga lägenheter godkända vid ombesiktningen (2015-10-02).

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

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har under hösten 2015 inspekterat våra två hus för att se hur väl rustade och förberedda våra skyddsrum är för ett "skarpt" läge. Efter några smärre kompletteringar (via hjälp av extern specialkonsult) av viss utrustning och anvisningsskyltar landade vi här i ett omdöme "godkänd".

Åtgärder inom det periodiska underhållet

Under året har viss utomhusbelysning på husen bytts ut och kompletterats. Likaså har viss inomhusbelysning (NV 94) bytts ut (armatur och ljuskälla).

Årets löpande underhåll mm

Insatserna har i allt väsentligt koncentrerats till markarbeten och till underhåll av planteringar. Det gäller allt från ogräsbekämpning och nyplantering av buskar/växter till preparering av rabatter, t.ex. barktäckning.

De två då kvarvarande popplarna ("självsådda") på vår innergård har under hösten 2015 tagits bort för att ge våra planterade hängpilar bättre ljus och rymd. Och därmed även skapa bättre balans och harmoni i vår trädgård.

Två genuina soltäcksstolar i teak har även köpts in för att användas i vår trädgård.

Maskinutrustningen i våra tvättstugor har även varit föremål för reparationer och service.

Aktiviteter

"Öppet Hus" hos styrelsen söndagen den 28 februari 2016 kunde räkna in ett 20-tal gäster på evenemanget. De flesta välkända ansikten, men även några nya bekantskaper. Huvudsyftet var att försöka fånga upp "nya" medlemmar, då det varit många överlåtelser under de senaste två åren. Föreningen bjöd på enklare förtäring och dryck.

Årsavgifter

Årsavgiften till föreningen har varit oförändrad under räkenskapsåret.

Avsägelse av bostadsrätter/lägenheter

Inga

Årlig stadgeenlig besiktning

Årlig stadgeenlig besiktning av fastigheten genomfördes den 5 april 2016 av företrädare för HSB Malmö (tekniskt sakkunniga) och företrädare för styrelsen. Besiktningen skedde i anslutning till treårsuppdateringen av underhållsplanen. På basis av besiktningen och tidigare planerade åtgärder inom 10 respektive 20 års perspektiv fastställdes underhållsplanen, som innebar endast smärre justeringar i förhållande till föregående version.

Förväntad framtida utveckling

Underhållsplanen

Underhållsplanen för de tre närmaste åren innehåller mycket få och ringa åtgärder. Underhållskostnaden är därmed mycket blygsam. Budgetåret 2016/2017 ska avloppsstammarna spolås och konditionsbestämmas (beräknad kostnad under SEK 100 tkr). Under åren 2017/2018 och 2018/2019 är underhållsåtgärderna närmast försumbara, t.ex. bara mindre målningsarbeten.

På längre sikt, in på 2020-talet, kommer föreningens värmeanläggning jämte reglercentral behöva moderniseras och successivt kommer även radiatorer/termostater i lägenheter och lokaler att behöva ersättas. En total uppgradering och modernisering av fastighetens värmeanläggningssystem är ett miljonprojekt. Beroende på hanteringsstrategi kan uppgraderingen koncentreras i tiden eller löpa under längre tid.

In på 2020-talet kommer det även bli aktuellt att måla tak och väggar invändigt i husen, d.v.s. trapphusen. Ommålningen kommer att ske etappvis och partiellt beroende på behovet.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är i allt väsentligt god och långsiktigt stabil. Skuldsättningen är låg (SEK 4,5 mkr).

Grundfilosofin i förvaltningen är att varje ”boendeårgång” i föreningen ska bära sin årskostnad inklusive avsättningsbehovet till yttre fonden enligt underhållsplanen.

Föreningen amorterar årligen SEK 100 tkr på lån hos Stadshypotek. Styrelsen vill på detta sätt utnyttja det rådande gynnsamma ränteläget med relativt låga räntekostnader.

Föreningen äger inte sin tomtmark (4 295 kvm), utan har ett tomträttsavtal med Malmö kommun fram till 2025-01-01. Tomträttsavgälden per år är mycket blygsam, nämligen SEK 3 250. Denna kan med visshet beräknas öka väsentligt fr.o.m. 2025.

Årsavgiften

Årsavgiften för lägenheter och lokaler kommer att höjas med 5 procent fr.o.m. den 1 oktober 2016. (Senast årsavgiften ändrades var den 1 september 2011 och då höjdes den också med 5 procent.)

Föreningen bör med en fastighet i gott skick och med flera ”tunga” renoveringar bakom sig kunna se fram mot de närmaste fem åren med tillförsikt. Avsättningar till yttre fonden (för periodiskt underhåll) görs regelmässigt och i enlighet med underhållsplanen. Om inga oförutsedda händelser inträffar bör de framtida avgiftshöjningarna i föreningen bli mycket blygsamma.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Femårigt sammandrag

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Nettoomsättning	2 021	2 694	2 017	2 014	2 535
Rörelsens kostnader	-1 874	-2 629	-1 754	-1 810	-2 460
Finansiella poster, netto	-92	-105	-122	-137	-153
Årets resultat	56	-40	142	67	-78
Likvida medel & fin. Placeringar	1 277	1 184	1 096	804	628
Skulder till kreditinstitut	4 600	4 700	4 800	4 900	4 950
Fond för yttre underhåll	2 673	2 663	2 629	2 591	2 550
Balansomslutning	7 926	7 996	8 069	8 025	8 036
Fastighetens taxeringsvärde	49 915	39 830	39 830	39 830	33 859
Balanserat resultat	217	266	158	129	248
Soliditet %	39%	38%	38%	36%	35%

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	266 286
Disposition enligt stämmobeslut	-39 973
Årets resultat	55 632
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-146 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	136 299
Summa till stämmans förfogande	272 243

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	272 243
-------------------------	---------

5

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

Styrelsens slutord

Årets resultat är ett överskott på SEK 56 tkr. Efter sedvanlig justering för avsättning till respektive uttag ur yttre fonden överförs SEK 46 tkr i ny räkning.

En fastighet utvecklas och förändras hela tiden utifrån de boendes behov och önskemål. I flera fall sker förändringarna med utgångspunkt i förändrad teknik, men också många gånger utifrån ”nya” livsstilar och behov hos de boende. Så är även fallet inom vår förening.

Styrelsens ambition är att lyssna av medlemmarnas idéer och önskemål samt att utveckla fastigheten efter majoritetens vilja. Det innebär att inte alla medlemmar kommer att vara tillfreds med utvecklingen. Tråkigt, men så är demokratins villkor. Givetvis försöker vi så långt möjligt även beakta minoritetens synpunkter.

Med positiva medlemmar och engagerade förtroendevalda i föreningen ser styrelsen med tillförsikt mot framtiden (2016-09-14).



HSB Brf Gamban i Malmö

Resultaträkning		2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Nettoomsättning	Not 1	2 020 766	2 693 984
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-986 823	-1 007 813
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-145 413	-138 833
Löpande underhåll	Not 4	-141 271	-923 525
Periodiskt underhåll	Not 5	-136 299	-116 332
Övriga externa kostnader	Not 6	-223 821	-202 394
Fastighetsskatt/avgift		-75 622	-75 422
Tomträttsavgäld	Not 7	-3 250	-3 250
Avskrivningar	Not 8	-161 036	-161 036
Summa fastighetskostnader		-1 873 534	-2 628 605
Rörelseresultat		147 232	65 379
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 240	3 866
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 840	-109 218
Summa finansiella poster		-91 600	-105 352
Årets resultat		55 632	-39 973
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		55 632	-39 973
Avsättning underhållsfond		-146 000	-150 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		136 299	116 332
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-9 701	-33 668
Överskott		45 931	-73 641



HSB Brf Gamban i Malmö

Balansräkning	2016-08-31	2015-08-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 9 <u>6 578 627</u>	<u>6 739 663</u>
	6 578 627	6 739 663
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 10 <u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	<u>6 579 127</u>	<u>6 740 163</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	50	4 350
Avräkningskonto HSB Malmö	1 276 680	1 183 569
Övriga fordringar	Not 11 <u>43 095</u>	<u>41 821</u>
Aktuell skattefordran	11 784	11 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 <u>15 411</u>	<u>13 802</u>
	1 347 019	1 255 527
Summa omsättningstillgångar	<u>1 347 019</u>	<u>1 255 527</u>
Summa tillgångar	<u>7 926 146</u>	<u>7 995 690</u>



HSB Brf Gamban i Malmö

Balansräkning	2016-08-31	2015-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	111 650	111 650
Fond för yttre underhåll	2 672 539	2 662 838
	<u>2 784 189</u>	<u>2 774 488</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	216 612	266 286
Årets resultat	55 632	-39 973
	<u>272 243</u>	<u>226 313</u>
Summa eget kapital	<u>3 056 432</u>	<u>3 000 801</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	<u>4 500 000</u>	<u>4 600 000</u>
	4 500 000	4 600 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	100 000	100 000
Övriga skulder	38 327	15 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	0	4 021
	Not 17	
	<u>231 387</u>	<u>275 770</u>
	369 714	394 889
Summa skulder	<u>4 869 714</u>	<u>4 994 889</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>7 926 146</u>	<u>7 995 690</u>
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	5 950 000	5 950 000
<i>varav frigjorda</i>		
Ansvarsförbindelser		
	Inga	Inga



HSB Brf Gamban i Malmö

Redovisningsprinciper m.m.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 59 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 1,26 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter.



HSB Brf Gamban i Malmö

Noter		2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	1 838 880	1 838 860
	Årsavgifter lokaler	100 944	100 944
	Hysesintäkter	54 000	63 600
	Årsavgift el	1 200	1 200
	Övriga intäkter inkl försäkringsersättning 677 tkr år 2014-2015	25 742	689 380
		2 020 766	2 693 984
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	326 375	364 782
	El	43 579	52 957
	Uppvärmning	392 715	379 983
	Vatten	125 506	99 718
	Sophämtning	53 055	46 950
	Övriga avgifter	45 593	63 422
	Summa	986 823	1 007 813
Not 3	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	59 800	59 000
	Revisorsarvode	5 000	5 000
	Löner och andra ersättningar	45 000	45 000
	Summa	109 800	109 000
	Övriga kostnader anställda	5 000	5 000
	Summa	5 000	5 000
	Sociala kostnader	30 613	24 833
	Summa	30 613	24 833
	Totalt	145 413	138 833
Not 4	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	17 337	22 629
	Material i löpande underhåll	17 671	6 954
	Löpande underhåll tvättutrustning	0	8 331
	Löpande underhåll Va/sanitet	35 531	0
	Löpande underhåll el	11 725	9 035
	Löpande underhåll markytor	56 632	56 102
	Försäkringsskador	2 375	820 474
	Summa	141 271	923 525
Not 5	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll	73 000	24 253
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	45 943	0
	Periodiskt underhåll ventilation	4 480	0
	Periodiskt underhåll el	0	26 206
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	12 876	64 350
	Periodiskt underhåll markytor	0	1 523
	Summa	136 299	116 332



HSB Brf Gamban i Malmö

Noter		2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	96 859	98 268
	Revisionsarvoden	8 313	8 088
	Övriga externa kostnader	118 649	96 038
	Summa	223 821	202 394
Not 7	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld t o m 2025-01-01	3 250	3 250
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	161 036	161 036
	Summa	161 036	161 036

5



HSB Brf Gamban i Malmö

Noter	2016-08-31	2015-08-31			
Not 9 Byggnader och Mark					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 783 047	12 783 047			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 783 047	12 783 047			
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-6 043 384	-5 882 348			
Årets avskrivningar	-161 036	-161 036			
Utgående avskrivningar	-6 204 420	-6 043 384			
Bokfört värde Byggnader	6 578 627	6 739 663			
 Bokfört värde Byggnader och Mark	 6 578 627	 6 739 663			
Taxeringsvärde för:					
Byggnad - bostäder	26 000 000	23 200 000			
Byggnad - lokaler	715 000	830 000			
	26 715 000	24 030 000			
Mark - bostäder	23 200 000	15 800 000			
Mark - lokaler					
	23 200 000	15 800 000			
Taxeringsvärde totalt	49 915 000	39 830 000			
Not 10 Andelar					
Andel HSB Malmö	500	500			
	500	500			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	43 095	41 821			
	43 095	41 821			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna intäkter	1 925	1 836			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 486	11 966			
	15 411	13 802			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	111 650	0	2 662 838	266 286	-39 973
Resultatdisponering under året				-39 973	39 973
Anspråkstagande 2015 av yttre fond			-136 299	136 299	
Avsättning år 2015 yttre fond			146 000	-146 000	
Årets resultat					55 632
Belopp vid årets slut	111 650	0	2 672 539	216 612	55 632



HSB Brf Gamban i Malmö

Noter	2016-08-31					2015-08-31
Not 14	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	34788	0,70%	2016-11-02	500 000	100 000
	Stadshypotek	888072	3,01%	2017-01-30	2 400 000	0
	Stadshypotek	34787	0,70%	2016-11-02	850 000	0
	Stadshypotek	34786	0,70%	2016-11-02	850 000	0
					4 600 000	100 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 500 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 100 000
	Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
	Genomsnittsränta vid årets utgång					2,02%
Not 15	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				100 000	100 000
Not 16	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				0	3 000
	Arbetsgivaravgifter				0	1 021
					0	4 021
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				1 475	2 188
	Övriga upplupna kostnader				71 605	116 210
	Förutbetalda hyror och avgifter				158 307	157 372
					231 387	275 770

Malmö 12/10 - 2016
Dick Jilvert
Sheida Selman
Annika Åkerup
Magnus Hedvall
Jan ÖstringVår revisionsberättelse har 18/10 - 2016 avgivits beträffande denna årsredovisning
Angela Gröndahl
Av föreningen vald revisorBoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Christian Düberg
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gamban i Malmö för året 2015-09-01 - 2016-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2016-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Gamban i Malmö för år 2015-09-01 - 2016-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö 18 / 10

2016



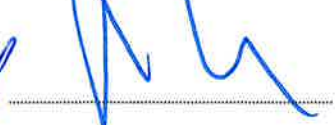
Angela Gröndahl

Av föreningen vald revisor



Christian Düberg

Av föreningen vald revisor



Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugofemårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ge information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

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.