



ÅRSREDOVISNING

1/5 2020 – 30/4 2021

**HSB
BRF SÖDERKULLA
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Söderkulla i Malmö
Org.nr 746000-5213

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Söderkulla i Malmö

Org nr 746000-5213
Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-05-01 – 2021-04-30

Föreningen har sitt säte i Malmö och äger såväl marken som fastigheterna.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheterna:
Rosenkavaljeren, Söderkulla 5, Söderkulla 6, Söderkulla 7, Söderkulla 8, Söderkulla 9,
Geishan 1 och Bajadären.

Föreningens adresser är: Tornfalksgatan 1, 2, 4, 6, 8, S. Gulsparvsgatan 23, 24, 25, 26, 27 och 29.

Fastigheterna innehåller: 596 lägenheter och 4 lokaler.

I fastigheterna finns: 11 bostadshus och 39 trapphus.

Garageplatser som hyrs ut uppgår till 77 st, P-platser uppgår till 322 st. MC-platser 11 st.
Mopedplatser 14 st.

Föreningens byggnader färdigställdes 1964.

Total lägenhetsyta: 47 578 kvm. Total lokalyta: 250 kvm. Lägenheternas medelyta: 79,8 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls med enbart poströstning den 8 oktober 2020.
144 giltiga poströster inlämnades.

Extra föreningsstämmor

Hölls den 8 juli 2020 samt den 11 oktober 2020, båda med enbart poströstning.

I juli gällde det installation av postboxar. 143 giltiga poströster mottogs, varav 120 biföll postboxar.

I november gällde det val av ny ordförande och en ordinarie ledamot. 128 giltiga poströster mottogs. De förslagna, Shaip Ademi respektive Magnus Johnsson valdes med stor majoritet.

Styrelsen under verksamhetsåret

Maj – okt 2020		Nov 2020 – apr 2021	
Ordförande	Annika Kramer	Ordförande	Shaip Ademi
Vice ordförande	Shaip Ademi	Sekreterare	Eva Mezey
Sekreterare	Eva Mezey	Studieorganisatör	Thomas Larsson
Studieorganisatör	Thomas Larsson	Ledamot	Siv Börjesson
Ledamot	Siv Börjesson	Ledamot	Magnus Johnsson
Utsedd av HSB	Ekrem Colakoff	Utsedd av HSB	Ekrem Colakoff
Suppleant	Peter Fredin	Suppleant	Charlotte Jonsson
Suppleant	Karl Eriksson	Suppleant	Emil Kojic
Suppleant	Magnus Johnsson	Suppleant	Benjamin Donovan

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Eva Mezey, Siv Börjesson, Shaip Ademi (som ordförande) och Magnus Johnsson (som ordinarie ledamot) samt suppleanterna Emil Kojic och Benjamin Donovan.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Shaip Ademi, Eva Mezey, Siv Börjesson och Thomas Larsson.

Revisorer

Bo Nilsson, Nicole Nassar och revisorssuppleant Ninni Emini samt auktoriserad revisor från EY (Ernst & Young), utsedd av HSB Riksförbund. Alla i tur att avgå vid kommande stämma.

Valberedning

Bo Kjellander (ordförande), Björn Lundahl och Anne-Marie Clarström. Suppleanter Lars Nortén och Daniel Johansson. Alla i tur att avgå vid kommande stämma.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Shaip Ademi, Eva Mezey och Thomas Larsson.

Suppleanter Siv Börjesson och Magnus Johnsson.

Vicevärd

Susanne Lovén, ABDS Förvaltning.

Medlemsinformation

Under året har 70 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 764 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har genomgått lärrika och utvecklande utbildningar bl.a. hos HSB Malmö. På grund av pandemin har alla kurser och föreläsningar varit digitala.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Installation av postboxar i Sgg 26.

Fortsatt hissrenovering i Tfg 1. Under hösten renoverades tr 1 B. Nu är endast tr 1 C kvar.

Nya tappvattenledningar och rörstammar har installerats i källarna i Tfg 2 – 8. Dessa byttes inte i samband med reliningen för ca 10 år sedan.

Lekplatserna Sgg 23 – 29 och Tfg 2 – 8 har renoverats. Därmed är alla våra lekplatser uppdaterade. I samband med detta ändrades även en del uteplatser, och gångarna i Tfg 2 – 8 fick ny asfaltbeläggning.

Nya dörröppnare har installerats i Tfg 1 samt Sgg 23 – 29.

Balkongerna i låghuset har förstärkts för att förebygga framtida problem.

Installation pågår av nytt passagesystem, digitala anslagstavlor och digital tvättbokning. Första etappen, Sgg 26, är i bruk sedan årsskiftet och fungerar tillfredsställande.

Laddstolpar (2 st, för 4 platser) för elbil har installerats utomhus.

Stolpbelysning har bytts till pollare i Sgg 26.

Tryckspolning av stigarledningar (brandslang) har utförts, liksom sedvanligt brandskyddsarbete.

Årets löpande underhåll

Detta sköts i vanlig ordning av ABDS förvaltning. Föreningen har genom ABDS samordnad fastighetsskötsel med brf Artisten, Berguven och Duvhöken.

Föreningens representant i ABDS styrelse har fr.o.m. november 2020 varit Shaip Ademi med Eva Mezey som suppleant. Genom avtal fördelas de gemensamma kostnaderna procentuellt i förhållande till föreningarnas storlek. För brf Söderkulla utgör det 45,4 %.

Aktiviteter

Fritidsverksamheten har i princip legat nere på grund av pandemin. Det nya gymmet hålls stängt och inga lokaler har hyrts ut.

Årsavgifter

Har inte höjts under verksamhetsåret.

Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse under verksamhetsåret.

Årlig stadgeenlig besiktning

Gemensamt med revisorerna och förvaltare Susanne Lovén företog styrelsen den 22 juni 2020 stadgeenlig besiktning och inventering av föreningens egendom. Fastigheterna och grönområden befanns vara i gott skick.

Förväntad framtida utveckling

Renovering av den sista hissen i Tfg 1.

Fortsatt installation av passagesystem, anslagstavlor och tvättbokning.

Kameraövervakning i vissa gemensamma utrymmen.

Planering för byte av radiatorer och värmeledningsrör i 8-våningshusen.

Plattläggning och moderna cykelställ, även för lådcyklar, i Sgg 26.

Byte av inkommande tappvattenledningar till varje fastighetsmätare.

Ekonomi

Styrelsen har omförhandlat lån som förfallit. Alla lån utom ett amorteras nu med 2 % per år.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Styrelsens slutord

Vi vill framföra vårt tack till medlemmarna för gott samarbete.

Vi vill även tacka samtlig personal inom ABDS förvaltning för gott samarbete och ett väl utfört arbete under det gångna verksamhetsåret.

Vi fortsätter verksamhetsåret 2021/2022 med fokus på våra gemensamma ytor och utrustning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Intäkter	32 595	32 203	32 219	32 673	32 059
Rörelsens kostnader	-28 843	-27 300	-25 410	-26 583	-29 157
Finansiella poster, netto	-939	-1 203	-1 391	-1 575	-1 826
Årets resultat	2 813	3 787	5 418	4 515	1 076
Likvida medel & fin. placeringar	6 956	13 009	6 352	2 975	6 291
Skulder till kreditinstitut	80 152	86 318	87 023	82 206	77 336
Fond för yttre underhåll	8 738	8 035	7 715	5 688	6 146
Balansomslutning	135 116	138 408	135 543	126 446	121 428
Fastigheternas taxeringsvärde	503 920	503 290	377 358	377 358	377 358
Soliditet %	36	33	31	29	27
Räntekostnad kr/kvm	20	26	29	33	39
Låneskuld kr/kvm	1 675	1 805	1 820	1 728	1 625
Avgift kr/kvm	608	593	588	566	563

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 722 000	8 035 263	30 788 014	3 786 991	46 332 268
Avsättning till underhållsfond		2 686 000	-2 686 000		0
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 983 336	1 983 336		0
Disposition av föregående års resultat:			3 786 991	-3 786 991	0
Årets resultat				2 813 486	2 813 486
Belopp vid årets utgång	3 722 000	8 737 927	33 872 341	2 813 486	49 145 754

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	33 872 342
årets vinst	2 813 486
	36 685 828
disponeras så att i ny räkning överföres	36 685 828
	36 685 828

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

HSB Brf Söderkulla i Malmö
Org.nr 746000-5213

Resultaträkning	Not	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	29 668 254	29 111 386
Övriga intäkter	3	2 926 686	3 092 062
		32 594 940	32 203 448
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 803 673	-1 242 821
Planerat underhåll	5	-1 983 336	-2 211 818
Fastighetsavgift/skatt		-882 464	-863 881
Driftskostnader	6	-16 958 078	-16 303 371
Övriga kostnader	7	-1 282 492	-1 190 062
Arvodesrelaterade kostnader	8	-691 455	-659 550
Avskrivningar		-5 241 432	-4 741 636
		-28 842 930	-27 213 139
Rörelseresultat		3 752 010	4 990 309
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 236	40 602
Räntekostnader och liknande resultatposter		-968 760	-1 243 921
		-938 524	-1 203 319
Årets resultat		2 813 486	3 786 991

Balansräkning	Not	2021-04-30	2020-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	9	123 308 682	120 728 714
Inventarier	10	346 949	109 724
Pågående byggnation	11	375 000	183 450
		124 030 631	121 021 888
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	2 351 539	2 350 539
		2 351 539	2 350 539
Summa anläggningstillgångar		126 382 170	123 372 427
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		36 535	4 340
Avgifts- och hyresfordringar		17 859	18 959
Avräkningskonto HSB Malmö		2 956 444	4 508 783
Skattekonto		13 091	15 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 710 316	1 987 398
		4 734 245	6 535 165
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	4 000 000	8 500 000
		4 000 000	8 500 000
Summa omsättningstillgångar		8 734 245	15 035 165
SUMMA TILLGÅNGAR		135 116 415	138 407 592

HSB Brf Söderkulla i Malmö
Org.nr 746000-5213

Balansräkning	Not	2021-04-30	2020-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 722 000	3 722 000
Fond för yttre underhåll	15	8 737 927	8 035 263
		12 459 927	11 757 263
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		33 872 342	30 788 014
Årets resultat		2 813 486	3 786 991
		36 685 828	34 575 005
Summa eget kapital		49 145 755	46 332 268
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	58 577 466	14 980 000
Summa långfristiga skulder		58 577 466	14 980 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	21 574 972	71 338 089
Leverantörsskulder		1 601 372	1 689 598
Aktuella skatteskulder		93 775	84 552
Övriga skulder		2 967	80 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	4 120 108	3 902 365
Summa kortfristiga skulder		27 393 194	77 095 324
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 116 415	138 407 592

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 07322c73f27caddffb4d1e6723a2ec1264093a17f1a155fbcd02c5637a695a1f30774ad2ea896649a042e2516e4183df0160b079649b2dbcca237e3c8d57c0f8

Kassaflödesanalys	Not	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 813 486	3 786 991
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		5 241 432	4 741 636
Resultat efter finansiella poster		8 054 918	8 528 627
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		248 581	88 266
Förändring av kortfristiga skulder		60 988	-217 461
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 364 487	8 399 432
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheten		-8 251 174	-1 037 450
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 251 174	-1 037 450
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-6 165 651	-705 302
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 165 651	-705 302
Årets kassaflöde		-6 052 338	6 656 680
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		13 008 783	6 352 103
Likvida medel vid årets slut		6 956 445	13 008 783

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 bolaget 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 resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. En 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 ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2020/2021.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 64 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,53 %.

Inventarier

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	28 931 289	28 372 736
Hysesintäkter	736 965	738 650
	29 668 254	29 111 386

Not 3 Övriga intäkter

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Varmvatten IMD (Individuell Mätning Debitering)	1 201 612	1 468 558
El IMD (Individuell Mätning Debitering))	1 092 263	1 447 494
Ersättning försäkringsskador	348 878	25 016
Övriga intäkter	283 933	150 994
	2 926 686	3 092 062

Not 4 Reparationer

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Material löpande underhåll	69 230	19 196
Löpande underhåll av bostäder	136 424	17 700
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	128 182	35 377
Löpande underhåll tvättutrustning	114 706	65 017
Löpande underhåll av VA/sanitet	166 860	111 449
Löpande underhåll värme	26 333	6 634
Löpande underhåll ventilation	81 324	19 263
Löpande underhåll el	286 186	147 997
Löpande underhåll tele/porttelefon	112 149	30 246
Löpande underhåll hissar	172 562	88 784
Löpande underhåll markytor	148 986	115 619
Löpande underhåll garage och p-platser	0	2 312
Löpande underhåll	0	7 575
Löpande underhåll av installationer	40 049	81 131
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	38 487	70 092
Skadegörelse	2 500	27 702
Försäkringsskador	274 804	395 023
Kostnadsförd del byggprojekt	1 270	1 704
Löpande underhåll av lokaler	3 619	0
Öresjustering	2	0
	1 803 673	1 242 821

Not 5 Planerat underhåll

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Planerat underhåll	0	8 125
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	352 261	349 314
Periodiskt underhåll tvättutrustning	173 177	0
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	0	500 207
Periodiskt underhåll ventilation	70 750	610 944
Periodiskt underhåll el	31 750	132 125
Periodiskt underhåll tele/TV/passagesystem	0	36 875
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	270 388	32 679
Periodiskt underhåll markytor	611 997	541 549
Material i periodiskt underhåll	70 200	0
Periodiskt underhåll garage och p-plats	402 813	0
	1 983 336	2 211 818

Not 6 Driftskostnader

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	5 296 664	5 493 064
El	2 617 058	2 978 630
Uppvärmning	4 715 714	4 529 587
Vatten	1 359 357	1 517 954
Sophämtning	594 257	529 905
Fastighetsförsäkring	516 723	488 866
Brandskyddskostnader	97 576	3 880
Kabel-TV/bredband	795 274	738 629
Bevakningskostnader	56 278	10 925
Extra utdebitering gym (ABDS)	849 000	0
Övriga kostnader	60 176	11 931
Öresjustering	1	0
	16 958 078	16 303 371

Not 7 Övriga kostnader

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Förvaltningsarvoden	480 370	471 967
Revisionsarvoden	12 500	42 313
Avgifter för juridiska åtgärder	158 304	130 879
Konsultarvoden	75 681	70 080
Medlemsavgift HSB Malmö	247 755	247 755
Korttidsinventarier	307 882	227 068
	1 282 492	1 190 062

Not 8 Arvodesrelaterade kostnader

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	325 920	298 260
Revisionsarvode	68 450	65 600
Övriga arvode	179 132	178 074
Öresjustering	1	0
	573 503	541 934
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	117 952	117 616
	117 952	117 616
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader	691 455	659 550

Not 9 Byggnader och Mark

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	196 615 583	195 761 583
Årets investering	7 749 625	854 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 365 208	196 615 583
Ingående avskrivningar byggnader	-77 252 247	-72 520 586
Årets avskrivningar	-5 169 657	-4 731 661
Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 421 904	-77 252 247
Bokfört värde mark	1 365 378	1 365 378
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 365 378	1 365 378
Bokfört värde Byggnader och Mark	123 308 682	120 728 714
Taxeringsvärden byggnader	361 290 000	361 290 000
Taxeringsvärden mark	142 000 000	142 000 000
	503 290 000	503 290 000

Årets investeringar består av; hissar, bokningstavlur etapp 1, tappvatten i källare, laddstolpar för elbilar samt lekplatser.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	281 785	281 785
Inköp (krukor utemiljö)	309 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	590 785	281 785
Ingående avskrivningar	-172 061	-162 086
Årets avskrivningar	-71 775	-9 975
Utgående ackumulerade avskrivningar	-243 836	-172 061
Utgående redovisat värde	346 949	109 724

Not 11 Pågående byggnation

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	183 450	0
Årets investering	4 066 175	183 450
Omklassificeringar	-3 874 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 000	183 450
Utgående redovisat värde	375 000	183 450

Pågående byggnation avser bokningstavlor etapp2 vilka beräknas kosta ca 1 milj kr och färdigställs under sommaren 2021.

Not 12 Andelar

	2021-04-30	2020-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 200	200
ABDS	2 349 839	2 349 839
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 351 539	2 350 539
Utgående redovisat värde	2 351 539	2 350 539

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-04-30	2020-04-30
Upplupna ränteintäkter	6 537	7 149
Upplupen intäkt el	415 000	625 000
Upplupen intäkt varmvatten	444 000	630 000
Förutbetalad medlemsavgift HSB Malmö	247 755	247 755
Förutbetalad försäkring	348 561	334 436
Övriga förutbetalda kostnader	248 463	143 058
1 710 316	1 987 398	

HSB Brf Söderkulla i Malmö
Org.nr 746000-5213

Not 14 Kortfristiga placeringar

Avser Fastränteplaceringar HSB ek för.
Total bunden placering 4 milj kr till en ränta på 0,67%.
De bundna placeringarna löper ut 2022-02-19.

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående värde	8 035 263	7 715 081
Årets avsättning	2 686 000	2 532 000
I anspråkstagande under året	-1 983 336	-2 211 818
	8 737 927	8 035 263

Not 16 Ställda säkerheter

	2021-04-30	2020-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	117 996 000	117 996 000
	117 996 000	117 996 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-04-30	Lånebelopp 2020-04-30
SEB Bolån	0,45	2022-11-28	3 360 231	3 429 159
SEB Bolån	0,50	2021-07-28	4 826 500	4 925 000
SEB Bolån	0,60	2021-05-28	4 825 000	4 925 000
SEB Bolån	0,910	2020-06-18	0	4 925 000
SEB Bolån	0,910	2021-06-28	4 925 000	5 000 000
SEB Bolån	0,680	2020-06-18	0	5 970 000
SEB Bolån	0,52	2020-06-18	0	5 970 000
SEB Bolån	0,650	2020-06-18	0	6 083 430
SEB Bolån	1,560	2022-02-28	5 980 000	6 110 000
SEB Bolån	0,72	2025-03-28	6 337 500	6 467 500
SEB Bolån	1,380	2025-03-28	6 500 000	6 500 000
Swedbank hypotek	1,500	2020-09-28	0	6 775 500
SEB Bolån	3,890	2023-07-28	9 000 000	9 000 000
SEB Bolån	0,910	2021-02-28	10 027 500	10 237 500
Stadshypotek	0,62	2024-12-30	17 662 961	0
SEB Bolån	0,56	2022-09-28	6 707 746	0
			80 152 438	86 318 089

HSB Brf Söderkulla i Malmö
Org.nr 746000-5213

Not 18 Långfristiga skulder

21 574 972 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 6 165 651 kr.
Beräknad skuld om 5 år 72 920 078 kr.

	2021-04-30	2020-04-30
Förfaller inom fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	21 574 972	71 338 089
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	58 577 466	14 980 000
	80 152 438	86 318 089

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-04-30	2020-04-30
Upplupna räntekostnader	80 753	100 037
Förutbetalda hyror och avgifter	2 740 538	2 742 997
Upplupen kostnad arvode	253 855	214 030
Upplupna arbetsgivaravgifter	79 761	67 248
Upplupen elkostnad	231 030	232 467
Upplupen värmekostnad	369 551	322 426
Övriga upplupna kostnader	364 620	223 160
	4 120 108	3 902 365

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö

Shaip Ademi

Eva Mezey

Thomas Larsson

Siv Börjesson

Ekrem Colakoff

Magnus Johnsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Bo Nilsson

Av föreningen vald revisor

Nicole Nassar

Av föreningen vald revisor

Erik Mauritzson

Ernst & Young

av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Söderkulla i Malmö org.nr 746000-5213

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Söderkulla i Malmö för räkenskapsåret 2020-05-01-2021-04-30.

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 30 april 2021 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *de förtroendevalda revisorernas ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB Brf Söderkulla i Malmö för räkenskapsåret 2020-05-01-2021-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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.

Revisorernas 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 ersättningskyldighet 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Nicole Nassar
Förtroendevald revisor

Bo Nilsson
Förtroendevald revisor

Verksamhetsrapport för ABDS Fritidskommitté

Fr om årsstämma 26 oktober 2020 har administrationen av fritidsverksamhet för föreningarnas medlemmar förts över till ABDS från tidigare vald fritidskommitté.

Planering och logistik hanteras från kontoret med arvoderade funktionärer som genomför de event som är aktuella. Löpande kontakt med intresserade medlemmar har förts under sommaren kring intresse av funktionärsuppdrag. Samtidigt som olika önskemål har noterats för kommande år.

Pga pandemiläget 2020 har årets normalt återkommande sommarfest, trädgårdsutflykt och resor till Tyskland och Ullared ställts in. Inte heller seniorcaféet har kunnat hålla öppet pga restriktionerna.

Luciakaffe och lussebullar dukades dock upp av funktionärer från de olika föreningarna. Vi fick också arrangerat en balkongkonsert med en mycket uppskattad speleman, som bjöd på gammalt och nytt. Många åhörare och goá ungar som slutligen guidade vår trubadur runt på området. Mycket kul att det blev sådan hög uppslutning på detta arrangemang.

Senare under hösten bjöd vi på möjlighet till en historievandring med guide som berättade om Fosie, och framförallt Söderkulla som område. Historiken, men även fakta kring statyer och ett känt landmärke som utgörs av cirkusstallarna vid Söderkullaskolan. Det blev även rundvisning i stallarna!

I januari 2021 var det planerat en mindre invigning av den nya träningslokalen på Söderkullatorget, men även den fick anstå. Som medlemmar i föreningarna har ni möjlighet att köpa årskort till alla i familjen från de fyllt 16 år. Så fort pandemireglerna öppnar upp för gemensamhetslokaler med eget ansvar, slås dörrarna upp för den som är intresserad.

Alla träningsmaskiner, mattor, hantlar mm är överflyttat och musikanläggningen är uppdaterad med USB -kabel.

Det kommande året 21/22 förväntar vi oss samma restriktioner från myndigheter men ska försöka få till arrangemang utomhus. Lättar myndigheterna upp de allmänna råden, finns det planerat för allsång på gröningen mellan Berguvsgatan och Tornfalksgatan och preliminära planer finns på att hyra in en kvartett där vi planerar en spelning per förening. En promenadgrupp planeras och mer information om gemensamma fritidsaktiviteter hittar ni framöver i anslagstavlor i miljöhusen och i de elektroniska anslagstavlor som några föreningar har.

ABDS förvaltning
Susanne Lovén

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ABDS

ABDS 2020-2021

ABDSs stadgar har ändrats vid extra stämma 2020, och formaliserat det samarbete som funnits under många år med brf Konstnären. Med de nya stadgarna kan ABDS erbjuda fastighetsrelaterade tjänster till andra bostadsrättsföreningar, utöver ägarföreningarna,

Ny servicetekniker har anlitats via bemanningsbolag hösten 2020, då vår servicetekniker Leif sagt upp sin anställning. Även en ny fastighetsskötare har anställts våren 2021.

Den tidigare organisationsjusteringen med säsongsanställda har fortlöpt i övrigt. Dock har personalstyrkan präglats av årets pandemiläge och vikarier pga karantänsregler och viss meranställning har gjorts under vintern i förebyggande syfte. Arbetsmiljön och vikten av att minimera smittspridning mellan lägenheterna har prioriterats, och lägenhetsbesök har därför minimerats.

Fr om årsstämma 2020 har administrationen av fritidsverksamhet för föreningarnas medlemmar hanterats fullt ut av ABDS. Planering och logistik hanteras från kontoret med arvoderade funktionärer som genomför de event som är aktuella. Pga pandemiläget har enbart luciafirande med kaffebjudning på Söderkullatorget kunnat genomföras. Likaså har seniorcafét fått hålla stängt under året. Dock har balkongkonsert arrangerats med trubadur på 16 av områdets gårdar, så att alla fått möjlighet att se och lyssna. En mycket uppskattad insats inte minst av barnen som bor på området. Även en historievandring med guide för Fosieområdet har genomförts.

I samarbete med fastighetsägaren brf Duvhöken, har ABDS renoverat sin tidigare tomma lokalyta, kallad Tema, och flyttat den gemensamma träningslokalen till Söderkullatorget.

Gemensam upphandling kring elbilsplats har genomförts, och inom området finns nu 12 möjliga ladd-platser för föreningarnas medlemmar. Föreningarna har också gemensamt handlat upp byte av tappvattenledningar i källarplan och optioner för inkommande vatten, och det projektet fortlöper in i nästa verksamhetsår.



**Valberedningens förslag till
protokolljusterare och rösträknare:**

§ 7 Två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet:

Magnus Johnsson, lgh 432, S Gg 26 D

Nicole Nassar, lgh 73, Tfg 1 B

§ 8 Två personer att räkna röster:

Siv Börjesson, lgh 44, Tfg 1 E

Bo Nilsson, lgh 277, Tfg 4A

Malmö 10-08-2021

Valberedningen

Bo Kjellander

Björn Lundahl

Anne-Marie Clarström

Daniel Johansson

Lars Nortén



§ 16 Valberedningens förslag till arvoden och övriga ersättningar för förtroendevalda.

Arvodena beräknas efter **inkomstbasbeloppet (lbb) för 2022**,

vilket beräknas av pensionmyndigheten under oktober månad.

(Beloppet för 2021 är 68.200 kr.)

Förslag till arvoden (att fördela inom respektive grupp):

A	Styrelse, ordinarie ledamöter:	Oförändrat 4,5 lbb.
B	Revisorer, ordinarie ledamöter:	Oförändrat 1,0 lbb.
C	Valberedning, ordinarie ledamöter:	Föreslaget av revisorerna: Oförändrat 1,0 lbb
D	Studieorganisatör/Fritidsombud:	Enligt punkt 1 och 2 nedan.

Förslag till principer för andra ersättningar:

Föreslås, där annat ej anges, gälla samtliga förtroendevalda.		
1	Ersättning för deltagande i möten: Interna , gäller endast suppleanter. Externa , <u>beviljade av styrelsen</u> , gäller samtliga. Ersättning per bevistat möte:	Oförändrat 1,25 % av ett Inkomstbasbelopp, avrundat till närmsta tiotal kr. (för 2020: 850 kr) Totalbeloppet begränsas till ersättning för maximalt 12 möten.
2	Ersättning för förlorad arbetsförtjänst och resor.	Föreslås utgå <u>när man har styrelsens uppdrag</u> att representera föreningen.
	Förlorad arbetsinkomst:	Inkomstbortfall skall styrkas och ersätts med den faktiska kostnaden.
	Reseersättning:	Resor med kollektivtrafik ersättes med biljettkostnaden, taxiresor mot kvitto. Resor med bil enligt skatteverkets riktlinjer.
3	Ersättning för Förbrukningsmateriel:	Föreslås utgå för sådant, som krävs för utförande av uppdraget. Exempelvis färgpatroner till skrivare. Kostnaden skall styrkas med kvitton.
4	Telefonersättning	Föreslås endast till styrelsens ordförande genom en av föreningen betald tjänstetelefon. I övrigt erätts inga telefonkostnader.

Malmö 10-08-2021

Valberedningen

Bo Kjellander

Björn Lundahl

Anne-Marie Clarström

Daniel Johansson

Lars Nortén

Valberedningens förslag till förtroendevalda:
Information angående förslagen:

Styrelsen består av totalt 6 ordinarie ledamöter, varav 5 valda av medlemmarna och 1 utsedd av HSB. Ordförande väljs på 1 år. (Paragrafnumren refererar till dagordningen i kallelsen till årsmötet.)

Styrelse

§ 17 **Antal ledamöter och suppleanter som väljs av årsstämman.** Förslag, **5 ordinarie ledamöter, 4 suppleanter**

§ 18 **1: Val av ordinarie ledamöter och styrelseordförande :**

1.1	Avgående ledamot	Eva Mezey	Förslag, omval, 2 år	Villig till omval
1.2	Avgående ledamot	Siv Börjesson	Förslag, nyval, Emil Kojic 2 år	Villig till nyval
1.3	Avgående ledamot	Magnus Johnsson	Förslag, omval, 2 år	Villig till omval
1.4	Avgående ordförande	Shaip Ademi	Förslag, omval, 1 år	Villig till omval

(Kvarstående ledamöter, 1 år: Shaip Ademi och Thomas Larsson)

2: Val av styrelsesuppleanter:

2.1	Avgående	Emil Kojic	Förslag, nyval, Huong Winger 2 år	Villig till nyval
2.2	Avgående	Benjamin Donovan	Förslag, omval, 2 år:	Villig till omval
2.3	Avgående	Vakant	Förslag, fyllnadsval, Christer Martinsen 1 år	Villig till nyval

(Kvarstående suppleant, 1 år: Charlotte Jonsson)

Revisorer

§ 20 **Antal revisorer och suppleanter** Förslag, **2 revisorer, 1 suppleant**

§ 21 **3: Val av revisorer:**

3.1	Avgående	Bo Nilsson	Förslag, omval, 1 år:	Villig till omval
3.2	Avgående	Nicole Nassar	Förslag, omval, 1 år:	Villig till omval

4: Val av revisorssuppleant:

4.1	Avgående	Ninni Emini	Förslag, omval, 1 år:	Villig till omval
-----	----------	--------------------	-----------------------	-------------------

Valberedning

§ 22 **Antal valberedare och suppleanter** Förslag, **3 ledamöter, 2 suppleanter**

§ 23 **5: Val av valberedare:**

5.1	Avgående ordförande	Bo Kjellander	Förslag	omval, 1 år	Villig till omval
5.2	Avgående	Björn Lundahl	lämnat av	nyval, Daniel Johansson	Villig till nyval
5.3	Avgående	Anne-Marie Clarström	revisorerna,	omval, 1 år	Villig till omval

6: Val av valberedningssuppleanter:

6.1	Avgående	Lars Nortén	Förslag	omval, 1 år	Villig till omval
6.2	Avgående	Daniel Johansson	lämnat av	nyval, Georges Issa	Villig till nyval
			revisorerna,		

Malmö 10-08-2021

Valberedningen

Bo Kjellander

Björn Lundahl

Anne-Marie Clarström

Daniel Johansson

Lars Nortén

Motion till Brf Söderkullas årsstämma 2021**Tvätthallen i garaget**

Många av oss som hyr garageplats vill få tillbaka möjligheten att tvätta bilen/mc-n i garaget.

Kostnaden för detta skall betalas endast av dem som hyr garage-plats.

Bakgrund:

Vid extrastämma 12/3/2019 beslöts (efter omprövning av årsstämmobeslut 16/10/2018) att spolplattan skulle vara fortsatt avstängd. Den kostnadskalkyl som presenterades i Styrelsens kallelse var grovt felaktig:

Installation av reningsverk (avskrivningstid: 5 år)	230 000 kr
Tömning 2 ggr/år (5 år)	295 000 kr (Anm. 10x fel)
Flockningsmedel 6 st./år (5 år)	39 000 kr
Summa	564 000 kr
Moms, 25%	141 000 kr
Summa	705 000 kr

Bland annat uppgavs en driftkostnad till 295 000 kr vilket var 10 gånger för högt d.v.s. 265 500 kr för mycket. Denna summa är nästan lika stor som hela investeringskostnaden för ett nytt reningsverk, som är ett krav för att Malmö kommun skall godkänna anläggningen. Beslutet innebar en klar försämring för de medlemmar som innehar fordonsplats i garaget. Någon nedsättning av avgiften har inte skett efter stängningen trots att kostnaderna torde ha minskat (varmvatten, högtryckstvätt etc.).

Vi anser att föreningen har en så bra ekonomi att det inte behöver tas något lån för att köpa in och installera reningsverket för tvätthallen. Driftkostnaden för reningsverket var en felräkning (se ovan) från styrelsen. Efter kontakt med en biltvätt har vi fått information om att tömning av ett likvärdigt reningsverk behövs endast en gång per år (se vår kalkyl). Momsen är avdragsgill och tas därför inte med som kostnad i vår kalkyl.

Motionärernas kalkyl:

Installation av reningsverk (avskrivningstid: 5 år)	230 000 kr
Tömning 1 ggr/år (5 år)	15 000 kr
Flockningsmedel 6 st./år (5 år)	39 000 kr
Summa	284 000 kr
Kostnad per år (284 000/5 år)	56 800 kr
Kostnad per månad (56 800/12 mån.)	4 733 kr
Månadskostnad per garage-plats (4 733/85 st.)	56 kr

Denna avgiftshöjning skall betalas i fem år tills reningsverket inkl. installation är betald. Därefter sänks garageavgiften med 45 kr per månad, då kostnaden för tömning och flockningsmedel delat med antalet garageplatsinnehavare blir c:a 11 kr per månad.

Nedstängningen var ett negativt beslut, som missgynnade dåvarande och därefter nytillkomna medlemmar med garageplats.


Öppning av en miljövänlig tvätthall vore däremot ett beslut som skulle ta tillvara föreningens tillgångar.

Förslag till beslut:

Installera nytt reningsverk så att tvätthallen kan utnyttjas igen.

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Malmö 2021-05-17


Anne-Marie Clarström
Lgh 291


Bo Kjellander
Lgh 63


Lars Nortén
Lgh 467

Styrelsen **yrkar avslag** med följande motivering:

- Det är inte föreningens uppgift att tillhandahålla en biltvätt. I detta fall skulle den dessutom bara vara tillgänglig för ett fåtal av medlemmarna.
- Spolplattan stängdes på grund av hårdare miljökrav, som sannolikt kommer att skärpas ytterligare framöver.
- Drift och underhåll kostar inte bara pengar, utan även tid. Denna tid måste i så fall tas från andra arbetsuppgifter.
- I den ursprungliga beräkningen var endast tömningskostnaden felaktig, övriga kostnader var korrekta.
- Från vår grannförening vet vi nu, att installationskostnaden blev nästan 40 % högre än i ovanstående beräkning. Därtill kommer kostnader för bl.a. konsulter och besiktning.
- Samtliga medlemmar får betala den ökade vattenförbrukningen, men endast ett fåtal har nytta av den.
- När spolplattan stängdes, tecknades ett avtal med OKQ8, som gav 10% rabatt på alla deras anläggningar till samtliga medlemmar. Avtalet är nu uppsagt på grund av för litet intresse. Det tyder på att våra medlemmar inte anser en biltvätt vara särskilt viktig.

Motionärernas kommentar

- Det har funnits en - för garageplatsinnehavare - användbar spolplatta sedan garaget byggdes. Det borde vara i styrelsens (= medlemmarnas) intresse att denna – liksom all övrig utrustning för föreningsmedlemmar - hålls i väl brukbart skick. Kostnaden skall i detta fall, som det står i motionen, endast betalas av garageplatsinnehavarna (85 st.).
- Vi anser inte att det är styrelsens uppgift att spekulera över framtida kommunala beslut och regler.
- Den tid som använts för underhåll av spolplattan är kortare idag. Detta har inte kommit garageplatsinnehavarna tillgodo. Tvärtom har styrelsen beslutat att höja avgiften för garageplatserna, trots besparingen i underhåll. Med en ny anläggning bör underhållskostnaderna (tiden) minska.
- Att av "litet intresse" för en 10 procents rabatt hos OKQS dra slutsatsen att våra medlemmar är ointresserade av biltvätt är oseriöst från styrelsens sida.
- Kostnaden på OKQS är 2,50 kr per minut för tvättplats med enbart vatten, vilket många tycker är för dyrt, oavsett 10 procents rabatt.
- Vi anser att styrelsen bör omvärdera sitt beslut då tillgänglig utrustning bör tas tillvara.

Styrelsens svar på kommentaren

- Spolplattan har nu besiktigats av en fackman, som har konstaterat att den är i obrukbart skick. För fortsatt användning krävs, utöver en ny oljeavskiljare, även en fullständig renovering av golvet. Det innebär att befintligt golv måste bilas upp och därefter nytt golv gutas. Styrelsen anser att detta skulle medföra en orimlig kostnad för våra medlemmar.
- Eftersom spolplattan bara är tillgänglig för ett fåtal medlemmar, måste hela kostnaden för renovering och drift bekostas av dem som kan använda den. Det skulle innebära en betydande höjning av garagehyran, utöver den aviserade höjningen från årsskiftet.
- Med beaktande av ovanstående, **vidhåller styrelsen sin yrkan att motionen ska avslås.**

(Ja till avslag = vill **inte** ha biltvätt i garaget, Nej till avslag = vill ha biltvätt)

Motion till Brf Söderkullas årsstämma 2021

Prioriterad barnvagns/rullatorplats på markplan för alla lägenheter som inte har tillgång till hiss eller bor på bottenvåning.

Jag önskar att stämman ger sitt bifall till att det ska finnas prioritering, för tillgänglig, låst och skyld förvaring på markplan för barnvagnar och rullatorer inom rimligt avstånd, för de lägenheter som inte har hiss och som inte bor på bottenvåning eller har förråd på bottenvåning.

Detta för att:

Just nu finns det inget alternativ för att underlätta för personer som är i behov av barnvagn eller rullator, att på ett praktiskt och självständigt sätt ta sig ut ur sina lägenheter utan att behöva bära upp och ner för trapporna. Något som av medicinska skäl som till exempel, skador från förlossning eller funktionsvariation, kan vara extra svårt eller omöjligt för de som använder barnvagn eller rullator. Det finns inte alltid tillgång till någon som kan hjälpa en att bära upp och ner.

Malmö 2021-05-31



Benjamin Donovan

Lgh 580

Styrelsens svar på motionen

Problemet som motionären framhåller, berör potentiellt dem som bor på övervåningen i låghuset utmed Södra Gulsparvsgatan. Föreningen äger visserligen sin mark, men förfogar inte fritt över den. All tillgänglig mark är nämligen prickad, vilket betyder att vi inte får bebygga den. Styrelsen har flera gånger ansökt om bygglov, bl.a. för att bygga om befintligt förråd, men fått avslag.

Motionären önskar även att förrådet ska ligga i nära anslutning till husets entré. Det kommer inte att vara möjligt, eftersom vi i bästa fall får bygga ett förråd, och huskropparna är utspridda.

Ett förråd på gräsplanen bakom Sgg 23 – 29 skulle hamna nära fönstren på bottenvåningen. Det skulle påverka de boendes närmiljö negativt. Därför bör ett eventuellt förråd placeras på en mer öppen plats, dvs. inte i närheten av låghusens entréer.

Styrelsen **föreslår** utifrån ovanstående, att stämman uppdrar åt styrelsen att

- hitta en lämplig plats för ett barnvagns- och rollatorförråd
- samt (om sådan plats finns) att ansöka om bygglov för detta.

(Ja / Nej)

Motion till Brf Söderkullas årsstämma 2021

Att anta en miljö- och hållbarhetspolicy

Jag önskar att stämman ger sitt bifall till att vi inom Brf Söderkulla antar ett systematiskt miljöarbete för att minska föreningens miljöbelastning genom sina egna och inköpta verksamheter.

- Med ett systematiskt miljöarbete på ett strukturerat vis menas att:
 - Kartlägga föreningens miljö- och klimatpåverkan
 - Lägga upp mål för att minska vår påverkan på miljön och sätt att mäta dessa mål
 - Formulera en hållbarhetspolicy
 - Lägga upp en handlingsplan och genomföra denna
 - Följa upp och förbättra handlingsplanen

Detta för att:

- Världen står inför stora miljö- och klimatutmaningar och internationella mål har lagts upp för att försöka lösa problemen (Paris klimat avtalet, FN Hållbarhetsutvecklings mål).
- Eftersom vi inte har så mycket tid på oss att lösa problemen krävs det att alla i samhället, från myndigheter, näringsliv och icke-vinstdrivande organisationer som bostadsrättsföreningar till exempel, hjälps åt genom att ta sitt ansvar för sin miljöpåverkan genom att bidra till insatsen för att nå dessa miljömål.
- Bygg- och fastighetssektorn står för en femtedel av Sveriges totala växthusgasutsläpp. Det finns därför mycket vi, inom vår bostadsrättsförening, kan göra för att minska våra utsläpp.
- Allt tätare miljöregleringar kommer innebära att en bostadsrättsförening, som inte tar strukturerad och systematisk hänsyn till sin egen miljöbelastning, kan i framtiden alltmer komma att utsättas för kostnader (miljöskatter) och tillståndskrav, såväl som böter. Omställningar kommer därför behöva göras förr eller senare. Att redan nu arbeta för att integrera ett miljötank i föreningens verksamhet kan därför hjälpa oss att minimera våra kostnader för miljöomställningen på lång sikt.
- Föreningen blir mer attraktiv och modern genom att delta i samhällets stora hållbara omställning.
- Olika miljö- och hållbarhetslösningar är subventionerade och det finns därför olika sorters ekonomiska stöd man kan få.
- Föreningen har en miljöbelastning genom sina upphandlade tjänster. Med ett systematiskt miljöarbete kan man ställa tydliga miljökrav på våra entreprenörer för att minska den miljöpåverkan vi har genom deras verksamhet.
- Om de insatser som föreningen redan idag behöver göra för att minska sin miljöpåverkan görs på ett mer strukturerat och strategiskt vis, kan vi maximera både kostnadseffektiviteten och miljöeffektiviteten.
- En tydlig miljö- och hållbarhetspolicy hjälper oss att på ett så effektivt sätt som möjligt integrera åtgärder, för att säkerställa att föreningens fastigheter kan hantera de ökade fysiska risker som kommer med en klimatförändring, till exempel ökade översvämningar vid skyfall och värmeskador vid extrem hetta, i vår underhållsplan.

Malmö 2021-05-31



Benjamin Donovan, Lgh 580

Styrelsens svar på motionen

Föreningen har hittills inte formulerat någon policy i dessa frågor. Likväl har energieffektivitet och hållbarhet sedan många år tillbaka alltid beaktats i alla upphandlingar och beslut, inte minst av kostnadsskäl.

Det görs dessutom fortlöpande förbättringar, exempelvis isolering av husen, energieffektiv ventilation, byte av ljuskällor och injustering av värmeförsel. Införandet av individuell varmvattenmätning har också lett till stora årliga besparingar.

Styrelsen **föreslår** därför, att stämman uppdrar åt styrelsen att

- till nästa årsstämma presentera hittills vidtagna åtgärder som rör miljö och hållbarhet
- samt hur detta arbete ytterligare kan förbättras, utökas och formuleras i en miljö- och hållbarhetspolicy.

(Ja / Nej)

Uppföljning av motion till Brf Söderkullas årsstämma 2019

Undersökning om solceller skulle löna sig ekonomiskt för vår förening.

Min önskan är att stämman ger sitt bifall till att styrelsen tar fram uppgifter på vad solcellsinstallationer skulle kosta, hur mycket elenergi de skulle producera och hur lång tid det skulle ta innan anläggningen är betald, samt inför 2020 årsstämma, eller tidigare, redovisa resultatet av undersökningen för oss boende.

Detta för att:

Vi måste värna om miljön både för vår och kommande generationer.

Vår förening har många hustak som skulle lämpa sig att sätta upp solceller på enligt Malmö Kommuns solcellskarta.

Om dessa solceller kan leverera el och driva all teknisk utrustning i området, såsom ute-, trapp-, källar-, och vindsbelysning, fläktar, pumpar, hissar, tvättstugeutrustning, skulle vår förening spara in mycket pengar.

Skulle solcellerna eventuellt ge mer elenergi än vad det allmänna behöver kan denna säljas på elmarknaden.

Jag är också övertygad om att en solcellspark inom föreningen skulle öka attraktionen för vårt område och våra lägenheter.

För att få ner kostnaderna kring projektering, inköp och installation hade kanske ett samarbete med övriga föreningar inom ABDS förvaltning varit bra.

Malmö 2019-04-24

Anne-Marie Clarström

Lgh 291

Följande beslutades på stämman den 15 oktober 2019

Från A-M Clarström, lgh 291, önskemål om att undersöka huruvida solenergi skulle vara lönsamt för vår förening. Styrelsen har besvarat motionen.

Efter flera frågor och en längre diskussion röstade stämman på följande två förslag från styrelsen:

1) Styrelsen yrkar bifall till en utredning.

Beslut: Stämman bifaller styrelsens yrkande.

2) Styrelsen yrkar avslag på att resultatet presenteras under år 2020, och att ett stämmobeslut tas i nära anslutning till kommande takreovering.

Beslut: Stämman bifaller styrelsens yrkande efter votering.

43 för bifall, 23 för avslag.

Styrelsens uppföljning av motionen

Kostnadsuppskattning för installation av solpaneler (april 2021)

Solpaneler på samtliga tak i vår förening skulle maximalt kunna generera el-energi som motsvarar mindre än en promille av den årliga förbrukningen.

Installationskostnaden är ca 12 miljoner kronor, eventuellt kan investeringsstöd erhållas motsvarande högst 10% av kostnaden.

Livstiden beräknas vara 25 – 30 år. Återbetalningstiden för själva investeringen med maximalt investeringsstöd är ca 18 år.

Styrelsens slutsats av detta är, att det för närvarande inte är lönsamt att investera i solenergi. Även andra energisparåtgärder bör övervägas, exempelvis värmepumpar.

Nödvändiga renoveringar måste prioriteras. Bl.a. planeras nu byte av radiatorer och värmeledningar i höghusen.

Detta betyder dock inte att styrelsen är negativ till solenergi. Möjligheten kommer att beaktas när det blir dags att renovera taken.

Propositioner från styrelsen till föreningsstämman 2021

1. Uppkopplade brandvarnare

Enlig lag har fastighetsägaren skyldighet att se till att det finns fungerande brandvarnare i samtliga lägenheter.

Våra brandvarnare är gamla och behöver bytas. Styrelsen har därför beslutat att montera nya brandvarnare och **föreslår** att vi väljer en typ som kan anslutas till bredbandet. Fördelen med detta är att funktionen kan övervakas samt att styrelsen varnas vid en eventuell brand.

Eftersom uppkopplingen medför en form av övervakning inne i varje lägenhet, behövs ett stämmobeslut där medlemmarna godkänner detta.

Observera att det endast är brandvarnarens funktion som övervakas, **inte** lägenheten.

- Jag godkänner att styrelsen monterar uppkopplade brandvarnare. JA, NEJ, ingen åsikt.

2. Byte av värmeledningsrör

Styrelsen har beslutat att byta radiatorer i samtliga hus (utom 13-vån huset, där det redan är gjort), eftersom våra radiatorer är gamla och moderna radiatorer är effektivare.

Det skulle vara gynnsamt, både ekonomiskt och störningsmässigt, att samtidigt byta alla värmeledningsrör. Rören är lika gamla som radiatorerna och kommer ändå att behöva bytas om ett antal år. Nya rör dras alltid utanpå väggarna.

Enbart byte av värme-element (radiatorer) räknas som underhåll och kan beslutas av styrelsen ensamt.

Byte av värmeledningsrör (stammar och tilledningar) räknas som ett ingrepp i lägenheten, eftersom de nya rören kommer att vara utanpåliggande och kläs in.

För detta krävs ett stämmobeslut.

Styrelsen **föreslår** att stämman godkänner att rören kan bytas i samband med radiatorbytet.

- Jag godkänner att befintliga värmeledningsrör kan bytas mot utanpåliggande rör med inklädnad. JA, NEJ, ingen åsikt.

3. Användning av gräsyta till icke-störande verksamhet

Gräsytan nedanför den inhägnade bollplanen framför 13-vån-huset är för närvarande tom. Då och då framförs önskemål om faciliteter utomhus, som skulle kunna nyttjas av alla medlemmar. En lämplig placering kan vara gräsytan nedanför bollplanen.

Tänkbara verksamheter är odlingsyta eller utegym. Andra önskemål tas gärna emot.

Observera, att stämman endast ska godkänna att någon form verksamhet får bedrivas, men **inte** rösta om typ av verksamhet.

- Jag godkänner att gräsytan framöver kan användas till en icke-störande verksamhet, som är tillgänglig för alla medlemmar. JA, NEJ, ingen åsikt.

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 förutbetald 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. Förutbetald 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 tjuugoårsperiod. 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 ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

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.