



ÅRSREDOVISNING

OCH VERKSAMHETSPLAN

1/5 2018 – 30/4 2019

**HSB
BRF SÖDERKULLA
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Söderkulla i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Tisdagen den 15 oktober 2019 kl 19:00. Samkväm från kl 18:00.

Plats: Good Morning Hotel, Stadiongatan 21.

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av verksamhetsplan
11. genomgång av styrelsens årsredovisning
12. genomgång av revisorernas berättelse
13. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
14. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
15. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
16. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
17. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
18. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
19. presentation av HSB-ledamot
20. beslut om antal revisorer och suppleant
21. val av revisor/er och suppleant
22. beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
25. motion: Anne-Marie Clarström – Undersökning om solceller skulle löna sig ekonomiskt för vår förening
26. föreningsstämmans avslutande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Verksamhetsplan	1
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Revisionsberättelse	19
ABDS 2018/2019	21
Verksamhetsrapport ABDS fritidskommitté	22
Valberedningens förslag till förtroendevalda	24
Inkommen motion	25
Styrelsens yttrande på inkommen motion	26



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr 746000–5213

HSB Brf Söderkulla i Malmö

VERKSAMHETSPLAN

2019/2020 – 2024/2025

VERKSAMHETSPLAN

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening kan äga alla fastigheter och marken de står på, alternativt äga fastigheterna men inneha marken med tomträtt. HSB Brf Söderkulla äger marken.

Som bostadsrättsinnehavare äger du inte lägenheten du bor i – du har besittningsrätten. Det innebär att du har rätt att bo i lägenheten, på obegränsad tid, om du följer föreningens ordningsföreskrifter och stadgar. Som bostadsrättsinnehavare har du ett särskilt ansvar för lägenheten du bor i: du ska bevara den i, som det heter, ”sundhet, ordning och skick”.

Det unika med bostadsrätten är att man gemensamt äger, bestämmer och tar ansvar för hela boendemiljön. Därför har du också ett ansvar för fastighetens utrymmen – både ute och inne

– som ni medlemmar gemensamt förfogar över. Det ligger med andra ord i allas intresse att hålla nere kostnader för drift och underhåll.

FRAMTIDSPLANERING OCH AVGIFTSFÖRÄNDRINGAR

Styrelsen för Brf Söderkulla har valt att ge utökad information om föreningens och ekonomi. I samband med budget och prognosarbetet under våren 2019 har olika alternativ simulerats i en femårskalkyl.

I tabell nedan redogörs för underhållsåtgärder/investeringar som finns inplanerat enligt föreningens underhållsplan för de kommande 10 åren, underhållsplanen revideras årligen. Nuvarande underhållsplan är upprättad av Robert Andersson, HSB Malmö, 2019-02-15.

Planerat underhåll enligt underhållsplan samt finansiering

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Beräknad kostnad i tkr	Finansieras med egna medel i tkr	Finansieras med nya lån i tkr
2019/2020	VVS (luftbehandling, OVK), hissar, tvätt (bokningstavlor), mark (lekytor), soprumsutrustning.	4 353	4 453	
2020/2021	Mark (lekytor), VVS (avlopp), värmeanläggning, exteriörbelysning, porttelefoner, tvättutrustning, luftbehandling.	3 906	3 906	
2021/2022	Lekytor, VVS (cirkulationspumpar värme och vatten), luftbehandling, el (porttelefoner), tvättutrustning.	3 403	3 403	
2022/2023	Mark (gångbanor och marksten), VVS (ledningsnät källare), luftbehandling, porttelefoner, tvättutrustning.	8 430	8 430	
2023/2024	Porttelefoner, tvättutrustning.	502	502	

Lån/Bunden placering

Under åren 2019/2020 - - 2023/2024 bedöms enligt upprättad 5 års prognos att föreningen kan amortera totalt 32,2 milj kr på de lån som finns upptagna i föreningen.

ALLMÄNNAFÖRUTSÄTTNINGAR

Femårskalkylen visar att avgifterna måste förändras (se nedan) för att hantera kommande underhållsåtgärder/investeringar bl a pga ökade avskrivningskostnader för föreningen. Nuvarande driftskostnader är uppräknade med 2-3% årligen.

Planerade avgiftsförändringar under de kommande fem åren

	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Avgiftsförändring	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Genomsnittlig avgift kr per m2	596	614	632	651	671

Dessa avgiftsförändringar ska ses som riktmärke med de i dag kända faktorer för förenings ekonomi.

Nyckeltal för föreningen

Nyckeltal	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Genomsnittlig årsavgift/kvm	588	566	563	546	546
Genomsnittlig hyra/kvm	Ej aktuellt, föreningen har inga hyresrätter				
Lån kr/kvm	1 829	1 728	1 625	1 625	1 625
Räntekostnad kr/kvm	29	33	39	44	52
Kassalikviditet exkl lån som faller till betalning inom ett år*	134%	68%	71%	174%	109%
Soliditet	31%	29%	27%	27%	25%
Skuldkvot **	2,8	2,7	2,6	2,5	2,5

* Detta nyckeltal anger företagets betalningsförmåga på kort sikt

Under 2019 har ändring skett av redovisnings sättet av lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen. Dessa redovisas fr o m 2019-04-30 som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. I detta nyckeltal är dessa poster eliminerade.

** Detta nyckeltal ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Tumregeln blir i all sin enkelhet: **Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 20 = mycket illa!**



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Söderkulla i Malmö

Org nr 746000-5213

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-05-01 – 2019-04-30

Föreningen har sitt säte i Malmö.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheterna:

Rosenkavaljeren, Söderkulla 5, Söderkulla 6, Söderkulla 7, Söderkulla 8, Söderkulla 9, Geishan 1 och Bajadären.

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

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.

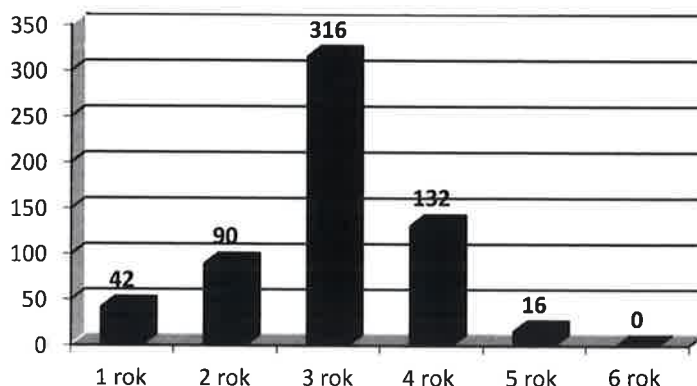
I fastigheterna finns: 11 bostadshus och 39 trapphus.

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.

Föreningens 596 lägenheter fördelar sig enligt följande:





Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 oktober 2018.
Närvarande var 144 personer varav 111 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls den 12 mars 2019.
Närvarande var 77 personer varav 71 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Annika Kramer
Vice ordförande	Shaip Ademi
Sekreterare	Eva Mezey
Studieorganisatör	Thomas Larsson
Ledamot	Siv Börjesson
Utsedd av HSB	Ekrem Colakoff
Suppleant	Vedrana Katanovic
Suppleant	Peter Fredin
Suppleant	Karl Eriksson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Annika Kramer, Eva Mezey och Siv Börjesson samt suppleanterna Vedrana Katanovic, Peter Fredin och Karl Eriksson. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Annika Kramer, Shaip Ademi, Eva Mezey och Siv Börjesson.

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. Adjungerade Lise-Lott Johansson och Daniel Johansson. Alla i tur att avgå vid kommande stämma.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Annika Kramer, Shaip Ademi och Eva Mezey.
Suppleanter Siv Börjesson och Thomas Larsson.

Vicevärd

Susanne Lovén, ABDS Förvaltning.

Medlemsinformation

Under året har 51 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 771 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 flera lärorika och utvecklande utbildningar hos HSB Malmö.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Renovering av loftgångarna samt översyn av fasader är avslutade på S. Gulsparvsgatan 26. Målning och uppfräschning av allmänna ytor i S. Gulsparvsgatan 26 är utförd.

Staket runt uteplatser S. Gulsparvsgatan 24 är utbytt.

All utebelysning är utbytt till energisparande armatur och lampor.

Två hissar i Tornfalksgatan 1 har uppgraderats.

Två nya miljövänliga torktumlare installerade på prov.

Målning av utemöbler utförd.

Ett miljöhus är uppdaterat med ny mekanik och container.

Nytt bredbandsavtal.

Nya stadgar.

Energideklaration genomförd.

Tornfalksgatan 8 har fått nya frånluftsfläktar.

Årets löpande underhåll

Detta sköts i vanlig ordning av ABDS förvaltning. Föreningen har genom ABDS samordnad fastighetsskötsel med brf Artisten, Berguven och Duvhöken. Föreningens representanter i ABDS styrelse har varit Annika Kramer och 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

Se fritidskommitténs årsberättelse.

Arsavgifter

Höjdes den 1 oktober 2018 med 3 %.



Avsägelser lägenheter

Inga avsägelser under verksamhetsåret.

Årlig stadgeenlig besiktning

Gemensamt med revisorerna och förvaltare Susanne Lovén företog styrelsen den 20 juni 2018 stadgeenlig besiktning och inventering av föreningens egendom. Fastigheterna och grönområden befanns vara i gott skick.

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen och arbetar ständigt på att förbättra våra fastigheter. Vår ambition är att framöver installera porttelefoner i alla våra hus.

Projektering av nya lekplatser Tornfalksgatan 2-4 och 6-8.

Löpande renovering av hissmaskinrum i Tornfalksgatan 1. Kvarvarande fyra hissar är budgeterade för kommande år.

Nytt låssystem i S. Gulsparvsgatan 26 samt två kameror i trapphusen kommer att installeras.

Projektering av elektroniska anslagstavlor och elektronisk tvättbokning.

Fyra nya frånluftsfläktar i Tornfalksgatan 2 och 4.

Avloppsspölning och obligatorisk OVK.

C



Ekonomi

Styrelsen planerar omförhandla lån samt amortera av när ekonomin tillåter.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	32 219	32 673	32 059	32 881	30 990
Rörelsens kostnader	-25 410	-26 583	-29 157	-27 582	-29 804
Finansiella poster, netto	-1 391	-1 575	-1 826	-2 056	-2 417
Årets resultat	5 418	4 515	1 076	3 243	-1 231
Likvida medel & fin. placeringar	6 352	2 975	6 291	11 171	9 125
Skulder till kreditinstitut	87 023	82 206	77 336	77 374	77 505
Fond för yttre underhåll	7 715	5 688	6 146	6 713	7 230
Balansomslutning	135 543	126 446	121 428	116 748	114 909
Fastighetens taxeringsvärde	377 358	377 358	377 358	329 051	329 051
Soliditet %	31%	29%	27%	27%	25%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	29	33	39	44	52
Låneskuld kr/kvm	1 820	1 728	1 625	1 625	1 625
Avgift kr/kvm	588	566	563	546	546

	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 722 000	5 687 804	23 202 344	4 515 997
Resultatdisp. under året			4 514 997	-4 515 997
Ianspråktagen. 2018/19 av yttre fond		-1 019 723	1 019 723	
Avsättning år 2018/19 yttre fond		3 047 000	-3 047 000	
Årets resultat				5 418 132
Belopp vid årets slut	3 722 000	7 715 081	25 690 064	5 418 132



Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	25 690 064
Årets resultat	5 418 132
Summa till stämmans förfogande	31 108 196

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	31 108 196
-------------------------	------------

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.

Vår förhoppning är att verksamhetsåret för 2019/2020 fortsätter med mindre ingrepp för våra boende men med fokus på våra gemensamma ytor och utrustning.

←



HSB Brf Söderkulla i Malmö

Resultaträkning		2018-05-01	2017-05-01
		2019-04-30	2018-04-30
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	28 690 328	27 635 767
Övriga intäkter	Not 2	<u>3 528 761</u>	<u>5 037 286</u>
Summa Nettoomsättning		32 219 089	32 673 053
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-15 659 707	-16 073 987
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-560 070	-637 492
Löpande underhåll	Not 5	-1 463 655	-1 167 396
Periodiskt underhåll	Not 6	-1 019 723	-2 100 870
Övriga externa kostnader	Not 7	-1 165 202	-1 421 567
Fastighetsskatt/avgift		-834 272	-843 026
Avskrivningar	Not 8	<u>-4 707 476</u>	<u>-4 338 432</u>
Summa fastighetskostnader		-25 410 104	-26 582 770
Rörelseresultat		6 808 985	6 090 283
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 302	5 385
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 403 154</u>	<u>-1 580 671</u>
Summa finansiella poster		-1 390 852	-1 575 286
Årets resultat		5 418 132	4 514 997
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		5 418 132	4 514 997
Avsättning underhållsfond		-3 047 000	-1 643 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>1 019 723</u>	<u>2 100 870</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-2 027 277	457 870
Överskott		3 390 855	4 972 867



HSB Brf Söderkulla i Malmö

Balansräkning		2019-04-30	2018-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 9	124 606 375	115 522 876
Inventarier	Not 10	119 699	129 674
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	0	3 525 624
		<u>124 726 074</u>	<u>119 178 174</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 12	2 350 539	2 350 539
		<u>2 350 539</u>	<u>2 350 539</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>127 076 613</u>	<u>121 528 713</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		103 260	103 630
Avräkningskonto HSB Malmö		4 352 103	2 975 333
Övriga fordringar	Not 13	14 474	884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 996 915	1 837 085
		<u>6 466 751</u>	<u>4 916 932</u>
Kortfristiga placeringar	Not 15	2 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		<u>8 466 751</u>	<u>4 916 932</u>
Summa tillgångar		<u>135 543 364</u>	<u>126 445 645</u>



HSB Brf Söderkulla i Malmö

Balansräkning		2019-04-30	2018-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 722 000	3 722 000
Fond för yttre underhåll		7 715 081	5 687 804
		<u>11 437 081</u>	<u>9 409 804</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		25 690 064	23 202 344
Årets resultat		5 418 132	4 514 997
		<u>31 108 197</u>	<u>27 717 341</u>
Summa eget kapital		<u>42 545 277</u>	<u>37 127 145</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	<u>38 623 000</u>	<u>82 075 891</u>
		38 623 000	82 075 891
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	48 400 391	130 000
Leverantörsskulder		1 497 574	2 125 877
Aktuell skatteskuld		66 857	54 688
Övriga skulder	Not 19	68 877	17 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	<u>4 341 388</u>	<u>4 914 547</u>
		54 375 087	7 242 609
Summa skulder		<u>92 998 087</u>	<u>89 318 500</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>135 543 364</u>	<u>126 445 645</u>

G



HSB Brf Söderkulla i Malmö

Kassaflödesanalys	2018-05-01 2019-04-30	2017-05-01 2018-04-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	5 418 132	4 514 997
Avskrivningar	<u>4 707 476</u>	<u>4 338 432</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	10 125 608	8 853 429
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-173 049	3 048
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 137 913</u>	<u>-4 367 165</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	8 814 646	4 489 312
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-10 255 376</u>	<u>-12 674 875</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-10 255 376	-12 674 875
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>4 817 500</u>	<u>4 870 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 817 500	4 870 000
Årets kassaflöde	3 376 770	-3 315 562
Likvida medel vid årets början	2 975 333	6 290 895
Likvida medel vid årets slut	6 352 103	2 975 333





HSB Brf Söderkulla i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 66 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 2,4 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018/2019.

6



HSB Brf Söderkulla i Malmö

Noter	2018-05-01 2019-04-30	2017-05-01 2018-04-30
Not 1		
Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter bostäder	27 955 088	26 943 102
Hyresintäkter	735 240	692 665
Bruttoomsättning	28 690 328	27 635 767
Not 2		
Övriga intäkter		
Ersättning försäkringsskador	232 350	26 414
Årsavgift vatten	1 414 791	1 450 329
Årsavgift el	1 507 834	1 503 426
Övriga intäkter	373 786	2 057 117
Summa	3 528 761	5 037 286
Not 3		
Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	5 175 069	5 258 217
El	2 832 508	2 824 607
Uppvärmning	4 745 918	5 250 249
Vatten	1 278 552	1 399 838
Sophämtning	588 633	540 935
Övriga avgifter	1 039 027	800 141
Summa	15 659 707	16 073 987
Not 4		
Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	281 250	290 865
Revisorsarvode	62 500	59 395
Löner och andra ersättningar	94 229	162 555
Summa	437 979	512 815
Övriga kostnader anställda	0	1 586
Summa	0	1 586
Sociala kostnader	122 091	123 090
Summa	122 091	123 090
Totalt	560 070	637 492
Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0	0
Not 5		
Löpande underhåll		
Löpande underhåll	39 597	110 202
Material i löpande underhåll	37 843	28 302
Kostnadsförd del byggprojekt	0	2 450
Löpande underhåll av bostäder	46 246	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	273 990	95 210
Löpande underhåll tvättutrustning	67 041	42 613
Löpande underhåll av installationer	121 115	85 128
Löpande underhåll Va/sanitet	22 612	68 341
Löpande underhåll värme	23 663	63 017
Löpande underhåll ventilation	46 564	2 837
Löpande underhåll el	168 766	115 910
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	44 478	18 872
Löpande underhåll hissar	47 151	47 166
Löpande underhåll huskropp utvändigt	117 138	19 177
Löpande underhåll markytor	72 708	205 524
Löpande underhåll garage och p-platser	1 294	0
Skadegörelse	27 420	51 368
Försäkringsskador	306 030	211 280
Summa	1 463 655	1 167 396



HSB Brf Söderkulla i Malmö

Noter	2018-05-01 2019-04-30	2017-05-01 2018-04-30
Not 6		
Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll	0	9 138
Periodiskt underhåll lokaler	48 986	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	372 175	10 025
Periodiskt underhåll tvättutrustning	55 699	63 694
Periodiskt underhåll installationer	0	90 000
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	531 000
Periodiskt underhåll värme	0	142 403
Periodiskt underhåll ventilation	162 500	0
Periodiskt underhåll el	60 581	107 012
Periodiskt underhåll hissar	0	176 568
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	563 312
Periodiskt underhåll markytor	319 782	407 718
Summa	1 019 723	2 100 870
Not 7		
Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	496 011	465 439
Revisionsarvoden	34 250	29 375
*Övriga externa kostnader	634 941	926 753
Summa	1 165 202	1 421 567
* I posten ingår bl a avgifter för juridiska åtgärder, medlemsavgift HSB Malmö energideklaration, överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter.		
Not 8		
Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	4 697 501	4 328 457
Inventarier	9 975	9 975
Summa	4 707 476	4 338 432

↪



HSB Brf Söderkulla i Malmö

Noter	2019-04-30	2018-04-30
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	181 980 583	174 746 108
Utrangering	0	-10 203 525
Årets investering*	13 781 000	17 438 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 761 583	181 980 583
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-67 823 085	-73 698 153
Utrangering	0	10 203 525
Årets avskrivningar	-4 697 501	-4 328 457
Utgående avskrivningar	-72 520 586	-67 823 085
*Loftgångar, hissar, staket, stolparmaturer		
Bokfört värde Byggnader	123 240 997	114 157 498
Ingående anskaffningsvärde mark	1 365 378	1 365 378
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 365 378	1 365 378
Bokfört värde Mark	1 365 378	1 365 378
Bokfört värde Byggnader och Mark	124 606 375	115 522 876
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	269 000 000	269 000 000
Byggnad - lokaler	1 358 000	1 358 000
	270 358 000	270 358 000
Mark - bostäder	107 000 000	107 000 000
Mark - lokaler	0	0
	107 000 000	107 000 000
Taxeringsvärde totalt	377 358 000	377 358 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	281 785	281 785
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	281 785	281 785
Ingående avskrivningar	-152 111	-142 136
Årets avskrivningar	-9 975	-9 975
Utgående avskrivningar	-162 086	-152 111
Bokfört värde	119 699	129 674
Not 11 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	3 525 624	8 288 749
Omklassificering	-13 781 000	-17 438 000
Årets investeringar	10 255 376	12 674 875
Pågående nyanläggningar	0	3 525 624
Not 12 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
Andel ADBS	2 349 839	2 349 839
	2 350 539	2 350 539

L



HSB Brf Söderkulla i Malmö

Noter	2019-04-30	2018-04-30
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	14 474	884
	14 474	884

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	3 675	1 487
Upplupna intäkter el och vatten	1 045 268	1 009 159
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	947 972	826 439
	1 996 915	1 837 085

Not 15 Kortfristiga placeringar		
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för. 20190611--20190918, räntesats 1,02%	2 000 000	0
Föreningen har per den 11/6 ytterligare bundit 1,5 milj kr på 3 månader till räntesatsen 0,70%		

	Insatser		Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
		Uppl. avgifter			
Belopp vid årets ingång	3 722 000	0	5 687 804	23 202 344	4 514 997
Resultatdisponering under året				4 514 997	-4 514 997
anspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-1 019 723	1 019 723	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			3 047 000	-3 047 000	
Årets resultat					5 418 132
Belopp vid årets slut	3 722 000	0	7 715 081	25 690 064	5 418 132

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Kortfristig del
SEB Bolån	34800154	1,38%	2021-02-28	6 500 000	0
SEB Bolån	34800847	1,56%	2022-02-28	6 240 000	130 000
SEB Bolån	34801533	0,89%	2020-02-28	6 500 000	6 500 000
SEB Bolån	35133550	1,13%	2019-06-28	5 000 000	5 000 000
SEB Bolån	35134646	1,13%	2019-06-28	5 000 000	5 000 000
SEB Bolån	36062215	0,91%	2021-02-28	10 447 500	210 000
SEB Bolån	36574399	3,89%	2023-07-28	9 000 000	0
SEB Bolån	37114642	0,90%	2019-12-28	6 000 000	6 000 000
SEB Bolån	37114685	3,09%	2019-12-28	6 000 000	6 000 000
SEB Bolån	37128880	0,90%	2019-12-28	6 114 000	6 114 000
SEB Bolån	40589643	0,90%	2019-11-28	3 446 391	3 446 391
SEB Bolån	41118938	1,04%	2019-05-28	5 000 000	5 000 000
SEB Bolån	42337315	1,08%	2019-07-28	5 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek	2856735713	1,50%	2020-09-25	6 775 500	0
				87 023 391	48 400 391

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 85 323 391
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen Nej
 Genomsnittsränta vid årets utgång 1,71%

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

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2019-04-30	2018-04-30
Ställda säkerheter	117 996 000	117 996 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga



HSB Brf Söderkulla i Malmö

Noter

2019-04-30

2018-04-30

Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	34800847	1,56%	2022-02-28	6 240 000	130 000
SEB Bolån	34801533	0,89%	2020-02-28	6 500 000	6 500 000
SEB Bolån	35133550	1,13%	2019-06-19	5 000 000	5 000 000
SEB Bolån	35134646	1,13%	2019-06-28	5 000 000	5 000 000
SEB Bolån	37114642	0,90%	2019-12-28	6 000 000	6 000 000
SEB Bolån	37114685	3,09%	2019-12-28	6 000 000	6 000 000
SEB Bolån	37128880	0,90%	2019-12-28	6 114 000	6 114 000
SEB Bolån	40589643	0,90%	2019-11-28	3 446 391	3 446 391
SEB Bolån	41118938	1,04%	2019-05-28	5 000 000	5 000 000
SEB Bolån	42337315	1,08%	2019-07-28	5 000 000	5 000 000
SEB Bolån	36062215	0,91%	2021-02-28	10 447 500	210 000
					48 400 391
Summa kortfristiga skulder					48 400 391

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	1 260	1 260
Arbetsgivaravgifter	1 319	1 319
Mervärdesskatt	2 400	2 428
Depositioner	63 897	12 489
	68 877	17 497


Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	116 052	119 895
Övriga upplupna kostnader	1 615 160	2 209 489
Förutbetalda hyror och avgifter	2 610 176	2 585 163
	4 341 388	4 914 547

Malmö 18,6 - 2019


Annika Kramer


Thomas Larsson


Ekrem Golakoff



Eva Mezey


Siv Börjesson


Shaip Ademi

Vår revisionsberättelse har 3,7 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning


Bo Nilsson
Av föreningen vald revisor


Erik Mauritzon
Ernst & Young
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Nicole Nassar
Av föreningen vald 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 2018-05-01-2019-04-30.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *de förtroendevalda revisorernas ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt 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 2018-05-01-2019-04-30 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 revisionsred i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

Revisorers ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 3/2-2019

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Nicole Nassar
Auktoriserad revisor



Bo Nilsson
Förtroendevald revisor

Året som löpt har präglats av mycket ovanligt väder och vind, men också av ny datalagstiftning, GDPR vilken vann laga kraft 25 maj 2018. ABDS har tecknat avtal med sina huvudparters, ägarföreningarna, samt HSB Malmö som hanterar bl a den löpande ekonomin till ABDS. Registerförteckning och policys för arbete med personuppgifter är beslutförda tidigt under räkenskapsåret. Arbetsmiljöpolicy är uppdaterad under februari 2019.

Gemensamma projekt inom ramen för ABDS har efter förra verksamhetsårets upphandling av TV-distributör, fortsatt med gemensamt bredband i ägarföreningarna. Efter beslut i respektive förening, har implementeringen och genomförandet hanterats via ABDS fastighetskontor. Samordning avseende upphandling för miljöhus, hissavtal, serviceavtal för låssystem har skett parallellt under året, och samtliga ägarföreningar har tagit del av upphandlingarna i olika omfattning. Till detta har även diskussion kring bilplatser med möjlighet för el-bilar att ladda, förts under hela verksamhetsåret.

Städavtal är uppsagt och avtalsliggaren ses över fortlöpande. Bl a har även nytt avtal tecknats för mobilnätet inom ramen för föregående avtal.

Internt har verksamheten fortsatt som tidigare.

Till följd av den mycket varma och torra sommaren 2018 beslöt styrelsen att bemanna teamet med extra resurs under hösten. Detta för att möjliggöra att internt rusta upp planteringar inom ramen för ABDS kontra föreningarna.

Maskinparken är uppdaterad under hösten 2018.

Nya stadgar är antagna vid årsstämman oktober 2018, och konfirmerade vid extra stämma februari 2019. Stadgearbetet föregicks av presidiediskussioner och framlagt förslag från styrelsen, antogs enhälligt.

Verksamhetsrapport för ABDS Fritidskommitté

1 maj 2018 – 30 april 2019

STYRELSEN

Styrelsen har bestått av:

Ordförande: Jennifer Engstrand, brf. Berguven

Sekreterare: Emelie Nyman, brf. Artisten

Vice ordförande: Ingrid Mellberg, brf. Duvhöken

Vice sekreterare: Vedrana Katanovic, brf. Söderkulla

Ledamöter: Thomas Larsson, brf. Söderkulla

Natalja Tillgren, brf. Duvhöken

Anda Pihlblad, brf. Berguven

Nurcan Zujferovski, brf. Artisten

MÖTESVERKSAMHET

Fritidskommittén har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda möten.

VERKSAMHETS BERÄTTELSE

Vi i fritidskommittén (Artisten, Berguven, Duvhöken och Söderkulla) har beslutat om intern ansvarsfördelning som på sikt ska gynna er medlemmar.

För att skapa bra arrangemang, tid för planering, aviseringsplanering och mycket mer.

Liksom tidigare, men ny och uppdaterad informationsblad om ABDS Fritidskommitténs styrelse, som sitter i varje trapphus så att alla våra medlemmar kan ta del av vilka vi är som sitter i kommittén. Samtidigt har vi skapat en mailadress till fritidskommittén där alla medlemmar har möjlighet att ta kontakt med oss vid frågor kring olika arrangemang. Vi tar gärna emot förslag på aktiviteter, synpunkter på aktiviteterna eller annat som berör det gemensamma fritidsutbudet i föreningarna.

GENOMFÖRDA AKTIVITETER UNDER VERKSAMHETSÅRET

- 17/6 Sommarfest
- 23/9 Brännbollsturnering
- 7/11 Föreläsning med Lisbeth Jönsson och firande av kladdkakans dag
- 18/11 Shoppingresa till Ullared
- 12/12 Luciafirande
- 5/3 Fettisdagen
- 6/4 Resa till Tyskland. Inställd, kommer åter nästa år.

AKTIVITETER TILL NÄSTKOMMANDE VERKSAMHETSÅR 01 maj 2019 – 30 april 2020

- 25/5 Sommarfest och invigning av Söderkullaparken
- 15/6 Utflykt med trädgårdsföreningen med gemensam lunch.
- Ej fastställt datum Föreläsning
- Ej fastställt datum Loppis
- Ej fastställt datum Shoppingresa till Ullared
- Ej fastställt datum Luciafirande

TRÄNING

Träning med Karin i motionslokalen.
Det var 12 deltagare denna terminen.

Samtliga deltagare önskar vara med nästa termin.
Höstterminen planeras starta onsdag den 11 september med avslut på onsdag den 27 november.

EKONOMI

ABDS sköter ekonomiansvaret för Fritidskommittén och ekonomin är stabil.

SLUTORD

Vi i fritidskommittén vill tacka alla medlemmar för att vi har fått lov att vara delaktiga i föreningens medlemsverksamhet.
Samtidigt vill vi tacka alla som visat intresse och närvarat vid våra olika arrangemang. Vi ser positivt på den goda återkoppling vi fått på arrangemangen, och hoppas att än fler medlemmar deltar framöver.

Malmö 19/6 -2019

Ordförande:
Jennifer Engstrand



Sekreterare:
Emelie Nyman



Vice ordförande:
Ingrid Mellberg



Vice sekreterare:
Vedrana Katanovic

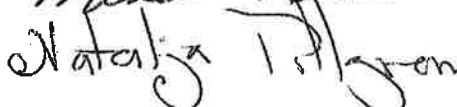


Ledamöter:

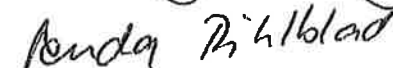
Thomas Larsson



Natalja Tillgren



Anda Pihlblad



Nurcan Zujferovski

**Valberedningens förslag till förtroendevalda:****Styrelse****§ 16 (?)****Antal ledamöter och suppleanter**

Förslag, 5 ordinarie ledamöter, 4 suppleanter

Utökningen av antalet suppleanter till 4 motiveras av att det blir allt svårare att finna medlemmar, som är villiga att ta ett förtroendeuppdrag. Föreningen måste därför ha tillräckligt många erfarna suppleanter i styrelsen för att säkerställa en fortsatt kompetent styrelse, om en eller flera av de ordinarie ledamöterna av något skäl måste lämna sitt uppdrag. Nya ordinarie ledamöter bör i första hand väljas bland de suppleanter, som hunnit få kunskap och erfarenhet av styrelsearbetet i vår förening.

§ 17 (?)**1: Val av styrelseordförande och övriga ledamöter:**1.1 Avgående ordförande **Annika Kramer** Förslag, omval, 2 år: Villig till omval1.2 Avgående **Eva Mezey** Förslag, omval, 2 år: Villig till omval1.3 Avgående **Siv Börjesson** Förslag, omval, 2 år: Villig till omval(Kvarstående, 1 år: **Shaip Ademi, Thomas Larsson**)**2: Val av styrelsesuppleanter:**2.1 Avgående **Vedrana Katanovic** Förslag, omval, 2 år: Villig till omval2.2 Avgående **Peter Fredin** Förslag, omval, 2 år: Villig till omval2.3 **Ny suppleant** (4 suppl. enl. §16) Förslag, nyval, 1 år: **Magnus Johnsson**(Kvarstående, 1 år: **Karl Eriksson**)**Revisorer****§ 19 (?)****Antal revisorer och suppleanter**

Förslag, 2 revisorer, 1 suppleant

§ 20 (?)**3: Val av revisorer:**3.1 Avgående **Bo Nilsson** Förslag, omval, 1 år: Villig till omval3.2 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****§ 21 (?)****Antal valberedare och suppleanter**

Förslag, 3 ledamöter, 2 suppleanter

§ 22 (?)**5: Val av valberedare:**5.1 Avgående (Ordför.) **Bo Kjellander** Förslag 1 år Villig till omval5.2 Avgående **Björn Lundahl** lämnas av 1 år Villig till omval5.3 Avgående **Anne-Marie Clarström** revisorererna 1 år Villig till omval**6: Val av valberedningssuppleanter:**6.1 Adjungerad **Lise-Lott Johansson** Förslag 1 år **Lars Nortén**6.2 Adjungerad **Daniel Johansson** lämnas av revisorererna 1 år Villig till nyval

Malmö 2019-08-25

Valberedningen

Bo Kjellander

Björn Lundahl

Anne-Marie Clarström

(Lise-Lott Johansson)

Daniel Johansson

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

Motion nr 1

Styrelsens yttrande över motion nr 1 avseende utredning kring investering i solenergi

Från inkommen motion framgår att motionären önskar att föreningen utreder kostnader och möjligheter med installation av solpaneler inom brf Söderkulla.

Motionären yrkar att brf Söderkulla undersöker om solceller inom föreningen kan vara lönsamt och att styrelsen får i uppdrag att undersöka saken. Kanske även tillsammans med grannföreningarna inom ABDS.

Styrelsen för brf Söderkulla vill anföra följande:

Som motionären påpekar måste vi alla värna vår miljö, i stort och smått, nu och för framtiden. Flera av föreningens tak skulle troligen vara lämpliga att nyttja.

Vinsten med att driva flera av föreningens fastigheter med el till tvättstugor, belysning, fläktar, hissar och mycket mer är väl värd att överväga. Även förslaget att sälja överproduktionen som inte kan brukas. Likaså eventuell möjlighet att samgå i uppköp med ABDS-föreningarna vid en kommande investering. Kanske vi kan göra gemensamma investeringar och enbart nyttja vissa fastighetskroppar på området?

Att ta ställning till: inom loppet av de fyra kommande åren, ska fyra takomläggningar genomföras i föreningen. Beaktat detta anser styrelsen att en gemensam upphandling med tak och paneler bör kunna vara gynnsamt, därför yrkar styrelsen avslag på motionärens andra att-sats att utredningen ska presenteras på 2020 års stämma. Styrelsen ser i övrigt positivt på förslaget att utreda förutsättningarna för framtida solenergi och föreslår stämman att yrka bifall på motionens första hälft. En utredning kring investeringskostnader, återvinningspotential och inte minst hur det föränderliga regelverket kring solenergi påverkar en eventuell investering.

- Styrelsen yrkar bifall till en utredning av investerings och återvinningspotential
- Styrelsen yrkar avslag på presentationsdag år 2020, och att stämmobeslut tas i nära anslutning till kommande takrenovering.

Brf Söderkulla

Styrelsen

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 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.