



# ÅRSREDOVISNING

## OCH VERKSAMHETSPLAN

1/5 2019 – 30/4 2020

**HSB  
BRF SÖDERKULLA  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB Brf Söderkulla i Malmö

Org.nr 746000-5213

## ARSREDOVISNING

### HSB Brf Söderkulla i Malmö

Org nr 746000-5213

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2019-05-01 – 2020-04-30**

Föreningens har sitt säte i Malmö.

## 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättsförsäkring 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. I lägenheternas medelyta: 79,8 kvm.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 oktober 2019.

Närvarande var 79 röstberättigade medlemmar samt en fullmakt.

### **Styrelsen**

#### **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	Peter Fredin
Suppleant	Karl Eriksson
Suppleant	Vedrana Katanovic (t.o.m. 2020-05-31)
Suppleant	Magnus Johnsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Shaip Ademi och Thomas Larsson samt suppleanterna Karl Eriksson och Magnus Johnsson. Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

#### **Firmatecknare två i förening**

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

#### **Revisorer**

Bo Nilsson, Nicole Nassar och revisorssuppleant Ninni Elmîni 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 är Lars Nortén 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 58 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 767 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.

C

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har genomgått flera lärorika och utvecklande utbildningar hos HSB Malmö i den mån pandemin tillåtit.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Ny källarbelysning i Tornfalksgatan 1, beställt av styrelsen.

Nya ljuskällor i Tornfalksgatan 6 som jämförelseobjekt.

Miljöhusen har fått ny mekanik till containrarna i miljöhus 2 och miljöhus 6. Containern är reparerad i sin helhet.

Samtliga tvättutrymmen är nu försedda med Timers, istället för armaturer med rörelsevakter, vilka inte fungerat optimalt.

Ventilationsaggregat är utbytt i resterande höghus, S. Gulsparvsgatan 26, Tornfalksgatan 2 och 4 gällande lägenhetsventilationen.

Likaså är tilluftsventilationen uppdaterad med ny styrfunktion och frånluftsaggregatet är utbytt i sin helhet.

Cirka hälften av popplarna bakom Tornfalksgatan 1 är fällda och ersatta med andra träd

Rabatterna längs S. Gulsparvsgatan 23-29 är uppdaterade i samarbete med ABDS, landskapsarkitekt samt externa entreprenör.

Tilläggsplantering har gjorts bakom Tornfalksgatan 4 med buskage framför parkeringsplatsen.

Avloppsspolning har genomförts i lägenheter och huvudledningar (bottenavlopp).

Uppsamlingsheat för dem som inte lämnade tillträde återstår, vilket blev uppskjutet pga pandemin. Detta kommer återupptas under hösten 2020.

Tornfalksgatan 1 har fått uppdaterade hissar i trappa A och F.

## 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. Efter den 29 oktober 2019 har representant i styrelsen varit Annika Kramer med Shaip Ademi 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.

## Årsavgifter

Höjdes den 1 januari 2020 med 3 %.

C

### **Avsägelse lägenheter**

Inga avsägelse under verksamhetsåret.

### **Årlig stadgeenlig besiktning**

Gemensamt med revisorerna och förvaltare Susanne Lovén företog styrelsen den 17 juni 2019 stadgeenlig besiktning och inventering av föreningens egendom. Fastigheterna och grönområden befanns vara i gott skick.

### **Förväntad framtida utveckling**

Nya dörröppnare i Tornfalksgatan 1.

Nya vattenledningar, huvudstammar, till alla hus förutom till Tornfalksgatan 1 och S. Gulsparsvsgatan 26 vilka redan är bytta.

Nytt passagesystem.

Anslagstavlor i trapphusen med bokningssystem till tvättutrymmena.

Parkeringsplatser för el-bil.

Lekytor längs S. Gulsparsvsgatan 23-29 ska uppdateras.

Lekplatser Tornfalksgatan 2 och 6 ska bytas ut i sin helhet.

Balkonger S. Gulsparsvsgatan 23-29 och S. Gulsparsvsgatan 24 ska förstärkas pga brister i konstruktionen.

Uppdatering av hiss Tornfalksgatan 1 C under 2020/2021.

### **Ekonomi**

Styrelsen planerar omförhandla lån samt amortera av när ekonomin tillåter.

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 2020/2021 med fokus på våra gemensamma ytor och utrustning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
Totala intäkter	32 203	32 219	32 673	32 059	32 881
Rörelsens kostnader	-27 300	-25 410	-26 583	-29 157	-27 582
Finansiella poster, netto	-1 203	-1 391	-1 575	-1 826	-2 056
Årets resultat	3 787	5 418	4 515	1 076	3 243
Likvida medel & fin. placeringar	13 009	6 352	2 975	6 291	11 171
Skulder till kreditinstitut	86 318	87 023	82 206	77 336	77 374
Fond för yttre underhåll	8 035	7 715	5 688	6 146	6 713
Balansomslutning	138 408	135 543	126 446	121 428	116 748
Fastigheternas taxeringsvärde	503 290	377 358	377 358	377 358	329 051
Soliditet %	33	31	29	27	27
Räntekostnad kr/kvm	26	29	33	39	44
Låneskuld kr/kvm	1 805	1 820	1 728	1 625	1 625
Avgift kr/kvm	593	588	566	563	546

#### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 722 000	0	7 715 081	25 690 064	5 418 132	42 545 277
Avsättning till underhållsfond			2 532 000	-2 532 000		0
Anspråktagande av underhållsfond			-2 211 818	2 211 818		0
Disposition av föregående års resultat:				5 418 132	-5 418 132	0
Årets resultat					3 786 991	3 786 991
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 722 000</b>	<b>0</b>	<b>8 035 263</b>	<b>30 788 014</b>	<b>3 786 991</b>	<b>46 332 268</b>

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	30 788 014
årets vinst	3 786 991
	<b>34 575 005</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	34 575 005
	<b>34 575 005</b>

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





<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-05-01 -2020-04-30</b>	<b>2018-05-01 -2019-04-30</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	29 111 386	28 690 328
Övriga intäkter	3	3 092 062	3 528 761
		<b>32 203 448</b>	<b>32 219 089</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-1 242 821	-1 463 655
Planerat underhåll	5	-2 211 818	-1 019 723
Fastighetsavgift/skatt		-863 881	-834 272
Driftskostnader	6	-16 303 371	-15 659 707
Övriga kostnader	7	-1 190 062	-1 165 202
Personalkostnader	8	-659 550	-560 070
Avskrivningar		-4 741 636	-4 707 476
		<b>-27 213 139</b>	<b>-25 410 105</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 990 309</b>	<b>6 808 984</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 602	12 302
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 243 921	-1 403 154
		<b>-1 203 319</b>	<b>-1 390 852</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 786 991</b>	<b>5 418 132</b>

⤵

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-04-30</b>	<b>2019-04-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	9	120 728 714	124 606 375
Inventarier	10	109 724	119 699
Pågående byggnation	11	183 450	0
		<b>121 021 888</b>	<b>124 726 074</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	2 350 539	2 350 539
		<b>2 350 539</b>	<b>2 350 539</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>123 372 427</b>	<b>127 076 613</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 340	78 700
Avgifts- och hyresfordringar		18 959	24 560
Avräkningskonto HSB Malmö		4 508 783	4 352 103
Skattekonto		15 685	14 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 987 398	1 996 914
		<b>6 535 165</b>	<b>6 466 751</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	8 500 000	2 000 000
		<b>8 500 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 035 165</b>	<b>8 466 751</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>138 407 592</b>	<b>135 543 364</b>

€

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-04-30</b>	<b>2019-04-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 722 000	3 722 000
Fond för yttre underhåll	15	8 035 263	7 715 081
		<b>11 757 263</b>	<b>11 437 081</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		30 788 014	25 690 064
Årets resultat		3 786 991	5 418 132
		<b>34 575 005</b>	<b>31 108 196</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>46 332 268</b>	<b>42 545 277</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	14 980 000	38 623 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 980 000</b>	<b>38 623 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	71 338 089	48 400 391
Leverantörsskulder		1 689 598	1 497 574
Aktuella skatteskulder		84 552	66 857
Övriga skulder		80 720	68 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 902 365	4 341 388
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>77 095 324</b>	<b>54 375 087</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>138 407 592</b>	<b>135 543 364</b>

C

## Kassaflödesanalys

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 786 991	5 418 132
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 741 636	4 707 476
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>8 528 627</b>	<b>10 125 608</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	88 266	-173 049
Förändring av kortfristiga skulder	-217 461	-1 137 913
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>8 399 432</b>	<b>8 814 646</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheten	-1 037 450	-10 255 376
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 037 450</b>	<b>-10 255 376</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	4 817 500
Amortering av lån	-705 302	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-705 302</b>	<b>4 817 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>6 656 680</b>	<b>3 376 770</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	6 352 103	2 975 333
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>13 008 783</b>	<b>6 352 103</b>

↙

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras 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 omfördelning mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019/2020.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 65 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 2,41 %.

#### Inventarier

Avskrivning sker planmässigt 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 befopp 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

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
<b>Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter bostäder	28 372 736	27 955 088
Hysesintäkter	738 650	735 240
	<b>29 111 386</b>	<b>28 690 328</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Varmvatten	1 468 558	1 414 791
El	1 447 494	1 507 834
Ersättning försäkringsskador	25 016	232 350
Övriga intäkter	150 994	373 786
	<b>3 092 062</b>	<b>3 528 761</b>

## Not 4 Reparationer

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Material löpande underhåll	19 196	37 843
Löpande underhåll av bostäder	17 700	46 246
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	35 377	273 990
Löpande underhåll tvättutrustning	65 017	67 041
Löpande underhåll av VA/sanitet	111 449	22 612
Löpande underhåll värme	6 634	23 663
Löpande underhåll ventilation	19 263	46 564
Löpande underhåll el	147 997	168 766
Löpande underhåll tele/porttelefon	30 246	44 478
Löpande underhåll hissar	88 784	47 151
Löpande underhåll markytor	115 619	72 708
Löpande underhåll garage och p-platser	2 312	1 294
Löpande underhåll	7 575	39 597
Löpande underhåll av installationer	81 131	121 115
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	70 092	117 138
Skadegörelse	27 702	27 420
Försäkringsskador	395 023	306 030
Kostnadsförd del av byggprojekt	1 704	0
	<b>1 242 821</b>	<b>1 463 656</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Planerat underhåll	8 125	0
Periodiskt underhåll lokaler	0	48 986
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	349 314	372 175
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	55 699
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	500 207	0
Periodiskt underhåll ventilation	610 944	162 500
Periodiskt underhåll el	132 125	60 581
Periodiskt underhåll tele/FV/passagesystem	36 875	0
Periodiskt underhåll buskropp utvändigt	32 679	0
Periodiskt underhåll markytor	541 549	319 782
	<b>2 211 818</b>	<b>1 019 723</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	5 493 064	5 175 069
El	2 978 630	2 832 508
Uppvärmning	4 529 587	4 745 918
Vatten	1 517 954	1 278 552
Sophämtning	529 905	588 633
Övriga avgifter	1 254 231	1 039 027
	<b>16 303 371</b>	<b>15 659 707</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Förvaltningsarvoden	471 967	496 011
Revisionsarvoden	42 313	34 250
Övriga externa kostnader	675 782	634 941
	<b>1 190 062</b>	<b>1 165 202</b>

↪

### Not 8 Arvode och andra ersättningar

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

#### Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	298 260	281 250
Revisionsarvode	65 600	62 500
Övriga arvode	178 074	94 228
	<b>541 934</b>	<b>437 978</b>

#### Sociala kostnader

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	117 616	122 091
	<b>117 616</b>	<b>122 091</b>

<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader</b>	<b>659 550</b>	<b>560 069</b>
--	----------------	----------------

### Not 9 Byggnader och Mark

	2020-04-30	2019-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	195 761 583	181 980 583
Årets investering (hiss)	854 000	13 781 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>196 615 583</b>	<b>195 761 583</b>
Ingående avskrivningar byggnader	-72 520 586	-67 823 085
Årets avskrivningar	-4 731 661	-1 697 501
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-77 252 247</b>	<b>-72 520 586</b>
Bokfört värde mark	1 365 378	1 365 378
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>1 365 378</b>	<b>1 365 378</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>120 728 714</b>	<b>124 606 375</b>
Taxeringsvärden byggnader	361 290 000	270 358 000
Taxeringsvärden mark	142 000 000	107 000 000
	<b>503 290 000</b>	<b>377 358 000</b>

### Not 10 Inventarier

	2020-04-30	2019-04-30
Ingående anskaffningsvärden	281 785	281 785
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>281 785</b>	<b>281 785</b>
Ingående avskrivningar	-162 086	-152 111
Årets avskrivningar	-9 975	-9 975
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-172 061</b>	<b>-162 086</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>109 724</b>	<b>119 699</b>

✓



### Not 11 Pågående byggnation

	2020-04-30	2019-04-30
Ingående anskaffningsvärden	0	3 525 624
Årets investering	183 450	10 255 376
Omklassificering	0	-13 781 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>183 450</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>183 450</b>	<b>0</b>

Pågående byggnation avser lekplatser som beräknas färdigställas under verksamhetsåret 2021/2022 och beräknas kosta 3,4 milj kr samt informations- och bokningstavlor vilka beräknas färdigställas verksamhetsåret 2023/2024 och beräknas kosta 6,5 milj kr.

### Not 12 Andelar

	2020-04-30	2019-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
ABDS	2 349 839	2 349 839
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 350 539</b>	<b>2 350 539</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 350 539</b>	<b>2 350 539</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-04-30	2019-04-30
Upplupna ränteintäkter	7 149	3 675
Upplupen intäkt el	625 000	541 216
Upplupen intäkt varmvatten	630 000	504 052
Förutbetalad medlemsavgift HSB Malmö	247 755	247 755
Förutbetalad försäkring	334 436	316 649
Övriga förutbetalda kostnader	143 058	383 567
<b>1 987 398</b>	<b>1 996 914</b>	

### Not 14 Kortfristiga placeringar

Avser Fastränteplaceringar HSB ek för.

Total bunden placering 8,5 milj kr till en genomsnittlig ränta på 0,723%.

4,5 milj kr faller ut 2020-06-17 samt 4 milj kr 2020-07-15.

### Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-04-30	2019-04-30
Ingående värde	7 715 081	5 687 804
Årets avsättning	2 532 000	3 047 000
I anspråkstagande under året	-2 211 818	-1 019 723
<b>8 035 263</b>	<b>7 715 081</b>	

↪

### Not 16 Ställda säkerheter

	2020-04-30	2019-04-30
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	117 996 000	117 996 000
	<b>117 996 000</b>	<b>117 996 000</b>

### Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för räntehöjning	Lånebelopp 2020-04-30	Lånebelopp 2019-04-30
SEB Bolån	0,560	2020-06-17	3 429 159	3 446 391
SEB Bolån	0,910	2020-06-18	4 925 000	5 000 000
SEB Bolån	0,910	2020-06-19	4 925 000	5 000 000
SEB Bolån	0,910	2020-06-18	4 925 000	5 000 000
SEB Bolån	0,910	2020-06-19	5 000 000	5 000 000
SEB Bolån	0,680	2020-06-18	5 970 000	6 000 000
SEB Bolån	0,680	2020-06-18	5 970 000	6 000 000
SEB Bolån	0,650	2020-06-18	6 083 430	6 114 000
SEB Bolån	1,560	2022-02-28	6 110 000	6 240 000
SEB Bolån	0,660	2020-05-31	6 467 500	6 500 000
SEB Bolån	1,380	2021-02-28	6 500 000	6 500 000
Swedbank hypotek	1,500	2020-09-28	6 775 500	6 775 500
SEB Bolån	3,890	2023-07-28	9 000 000	9 000 000
SEB Bolån	0,910	2021-02-28	10 237 500	10 447 500
			<b>86 318 089</b>	<b>87 023 391</b>

### Not 18 Långfristiga skulder

71 338 089 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 705 302 kr.

Beräknad skuld om 5 år 82 791 579 kr.

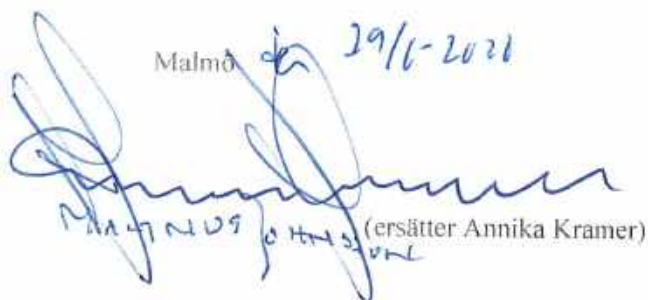
	2020-04-30	2019-04-30
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	71 338 089	48 400 391
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	14 980 000	38 623 000
	<b>86 318 089</b>	<b>87 023 391</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-04-30	2019-04-30
Upplupna räntekostnader	100 037	116 052
Förutbetalda hyror och avgifter	2 742 997	2 610 176
Upplupen kostnad arvode	214 030	203 140
Upplupna arbetsgivaravgifter	67 248	63 827
Upplupen elkostnad	232 467	242 602
Upplupen värmekostnad	322 426	311 248
Övriga upplupna kostnader	223 160	794 343
	<b>3 902 365</b>	<b>4 341 388</b>

Malmö

29/6-2020

  
Magnus Johansson (ersätter Annika Kramer)

  
Shaip Ademi

  
Eva Mezey

  
Thomas Larsson

  
Siv Börjesson

  
Ekrem Colakoff

Vår revisionsberättelse har lämnats 29/6-2020

  
Bo Nilsson  
Av föreningen vald revisor

  
Nicole Nassar  
Av föreningen vald revisor

  
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 2019-05-01 - 2020-04-30.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisorsd 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 förtroendevalde revisorernas ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 2019-05-01 - 2020-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

##### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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.

##### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

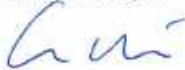
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelse 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 29/6 - 2020

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



Nicole Nassar  
Förtroendevald Revisor



Bo Nilsson  
Förtroendevald revisor

## 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 2020 har olika alternativ simulerats i en femårskalkyl.

I tabell nedan redogörs för underhållsåtgärder/investeringar som finns inplanerat enligt föreningens underhållsplan för de kommande 5 åren, underhållsplanen revideras årligen. Nuvarande underhållsplan är upprättad i samarbete med Robert Andersson, HSB Malmö.

#### 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
2020/2021	Lekytor, passagesystem, dörrautomatik, balkonginglasningar, hissar, OVK, laddstolpar, tvättutrustning	7 906	7 906	
2021/2022	Passagesystem, tvättutrustning, el (lysrör och exteriörbelysning), avbärräckan vid p.plats	2 499	2 499	
2022/2023	Vatten, entrépartier, passagesystem, fasader, mark (asfaltering och betongplattor), värmeledningar i mark, el (exteriörbelysning)	15 822	15 822	
2023/2024	Passagesystem, värme, tvättutrustning,	5 176	5 176	
2024/2025	Värmeledningar och radiatorer, takdetaljer, el (belysning), entrépartier, tvättutrustning, passagesystem, fasader	66 711	12 711	54 000

### Lån/Bunden placering

Under åren 2020/2021 - - 2023/2024 bedöms enligt upprättad 5 års prognos att föreningen kan amortera totalt 10,4 milj kr på de lån som finns upptagna i föreningen samt placera den överlikviditet (9 milj kr) som uppstår under perioden. De planerade åtgärderna finansieras med egna medel med undantag för del av åtgärden av värmeledningar/radiatorer där nyupplåning behövs.

### ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Femårskalkylen visar att avgifterna behöver 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

	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2023/2024
Avgiftsförändring	3%	3%	3%	3%	3%
Genomsnittlig avgift kr per m2	614	633	652	671	691

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

### Nyckeltal för föreningen

Nyckeltal	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Genomsnittlig årsavgift/kvm	593	588	566	563	546
Genomsnittlig hyra/kvm	Ej aktuellt, föreningen har inga hyresrätter				
Lån kr/kvm	1 805	1 820	1 728	1 625	1 625
Räntekostnad kr/kvm	26	29	33	39	44
Kassalikviditet exkl lån som faller till betalning inom ett år*	261%	134%	68%	71%	174%
Soliditet	33%	31%	29%	27%	27%
Skuldkvot **	2,7	2,8	2,7	2,6	2,5

\* Detta nyckeltal anger företagets betalningsförmåga på kort sikt  
Under 2019 har ändring skett av redovisningssättet av lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen. Dessa redovisas fr o m 2019 som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. I detta nyckeltal är dessa poster eliminerade.

\*\* Detta nyckeltal ger ett mått på hur skuldtyngd 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!

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ABDS

Mikael Wahlström avsåde sig sitt uppdrag som ordförande och Andreas Ollén valdes in på stämma 2019.

ABDS har under verksamhetsåret genomfört mindre organisationsförändringar. Detta har bl a inneburit att viss del av trädgårds- och städuppdraget hanteras via bemanningsbolag. Viss del av kostnadseffektiviseringen genererar visst överskott som återförs till ägarna. Styrelsen har även beslutat att framöver erbjuda fritidsverksamhet för föreningarna. Kamerabevakning är installerad i receptionen och mobila larm för kontorspersonal har införskaffats.

Maskinparken har utökats efter inlösen av leasingkontrakt och diverse trädgårdsmaskiner har uppdaterats. Avtalsliggare med bl a försäkringsavtal har uppdaterats. ABDS har aktualiserat frågan kring föreningens tomma lokal och projektering har påbörjats med budgetering 20/21.

Styrelsekonferens är genomförd februari 2020, med diverse gemensamma frågor på agendan.

Intentionen att ta "time out" för större projekt inom föreningarna har fallit väl ut. Undantagen har varit underhållsplanerade ventilationsarbeten till föreningarnas samt spolning av alla områdets avlopp. Tillkomna uppdrag är nya passagesystem, bokningsystem och anslagstavlor i olika omfattning. Dessa har påkallats av nödvändighet samt föreningsmotioner.

Frågan kring parkeringsmöjlighet för elbilar har aktualiserats i olika omfattning i föreningarna. Beslut kring statligt bidrag har fördelats för tre föreningar efter ansökan från brf Artisten. Regelverk för kösystemet för dessa fordon har överlåtits till ABDS som synkroniserat det med nuvarande kösystem.



## Verksamhetsrapport för ABDS Fritidskommittè

2020 02 05 – 2020 07 29

### Från ABDS föreningarna utsedd Fritidskommittè:

Ordförande	Isak Logo	Brf Berguven	Till 27 juli 2020
Vice ordförande	Natalja Tillgren	Brf Duvhöken	
Sekreterare	Vedrana Katanovic	Brf Söderkulla	Till 15 juni 2020
Vice sekreterare	Nihad Milanovic	Brf Berguven	
Ledamot	Thomas Larsson	Brf Söderkulla	
Ledamot	Karl Merkel	Brf Artisten	
Ledamot	Camilla Fransson	Brf Artisten ✓	
Ledamot	Stig Nilsson	Brf Duvhöken	

### Mötesverksamhet

Fritidskommittèn har under perioden haft 5 protokollförda möten.

**Möte den 5 februari** Nystart med konstituering

**Möte den 19 februari** Ambitioner o planering

**Möte den 11 mars** Kallelser o informationsblad att sättas upp i trapphus samt beslut om bussturer Tyskland / Ullared etc

**Möte den 18 juni** Diskussion ang inställda arrangemang Obs! Endast 3 deltagare därför togs ett interrimiskt beslut att kalla till nytt möte med obligatorisk närvaro den 29 juli kl. 18.00

**Möte den 29 juli Beslut:**

att ABDS Fritidskommittè upphör från och med den 1 augusti 2020 och överlämnas till ABDS förvaltning.

att De nu inaktuella informationsbladen tages bort från infotavlorna i samtliga trapphus

### Ekonomi

ABDS förvaltning har haft ekonomiansvaret under perioden ovan

### Aktiviteter

Samtidigt med de nya ambitioner som väcktes i februari slog viruspandemin till och våra planerade verksamheter fick inställas.

Endast informationsblad om den "nystartade" ABDS Fritidskommittè hanns att få ut o sättas upp i våra trapphus inom ABDS samt att vi avhållit nämnda möten med varierande antal deltagare.

### **Slutord**

Med ovanstående verksamhetsrapport överlämnar en docimerad ABDS Fritidskommittè sin verksamhet för perioden 2020 02 05 - 2020 08 01 till ABDS Förvaltning

Ingen ekonomisk rapport föreligger från ABDS Fritidskommittè.

### **För ABDS fritidskommittè :**

Natalja Tillgren

Nihad Milanovic

Karl Merkel

Thomas Larsson

Camilla Fransson

Stig Nilsson

## Motion till Brf Söderkullas årsstämma 2020

### Kameraövervakning i våra trapphus och i miljöstugor

Önskar att stämman ger sitt bifall till att vi inom Brf Söderkullas bostadsområde monterar in övervakningskameror i våra trapphus och miljöhus.

Detta för att:

Vi måste värna om säkerheten bland oss boende, inte minst för våra gamlingar, samt för ordningen, miljön och ekonomins skull i våra miljöhus.

Vår förening har många äldre människor, som är lätta offer för bedragare. En skylt om att trapphuset är kameraövervakat kan förhindra brott genom att bedragarna väljer bort att gå in i dessa hus. I vår grannförening Brf Berguven sattes kameror upp runt årsskiftet och tack vare dessa har två åldringsbedragare tagits av polisen.

Våra miljöhus ser värre och värre ut. Många boende tänker inte på att vi får betala för massor av luft när de inte slår sönder kartonger och trycker ihop förpackningar. Detta genom att kärlen blir fulla fortare och därmed behöver tömmas oftare, vilket inte är gratis. Vi får också betala för våra vaktmästare, som lägger många timmar för att sortera bland soporna och hålla rent och snyggt i våra miljöhus. Jag tror att kameror i miljöhusen skulle få många boende att skärpa sig.

Kostnaden för dessa kameror tjänar vi lätt in både i pengar och minskat lidande. Människors lidande kan visserligen inte räknas i pengar, men om kamerorna kan förhindra ett brott där tjuvar och bedragare förstör en människas tillit till sina medmänniskor, skapar oro och kanske depression för all framtid, är detta värt varenda krona.

Minskad kostnad genom färre sopkärlstömningar och att vaktmästarna kan använda de timmar som de idag lägger ner på att vårda våra miljöhus, är lätt att räkna ut.

Malmö 2020-04-18



Anne-Marie Clarström  
Lgh 291

Till brf Söderkullas årsredovisning 2019-2020:

### Styrelsens svar på A-M Clarströms motion om kameraövervakning

Styrelsen har låtit ta fram en kostnadsuppskattning för kameror vid alla ingångar inklusive källare och miljöhus.

Totalt skulle behövas ca 70 kameror till ett pris av ca 1,7 miljoner kronor. Observera att detta är en kalkyl. Den verkliga kostnaden framkommer först vid en eventuell upphandling.

Vi överlåter åt stämman att rösta för bifall eller avslag.

Om stämman bifaller motionen vill vi dock att genomförandet ska kunna ske etappvis under flera år. Detta både för att sprida kostnaden och för att få erfarenhet av den praktiska funktionen och nyttan.

**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 24-08-2020

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 2021**,

vilket beräknas av pensionmyndigheten under oktober månad.

(Beloppet för 2020 är 66.800 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: <b>Interna</b> , gäller endast suppleanter. <b>Externa</b> , <u>beviljade av styrelsen</u> , gäller samtliga. Ersättning per bevistat möte:	Oförändrat 1,25 % av ett Inkomstbasbelopp, avrundat till närmsta tiotal kr. (för 2019: 810 kr) Totalbeloppet begränsas till ersättning för maximalt 12 möten.
2	Ersättning för förlorad arbetsförtjänst och resor. Förlorad arbetsinkomst: Reseersättning:	Föreslås utgå när man har <u>styrelsens uppdrag</u> att representera föreningen. Inkomstbortfall skall styrkas och ersätts med den faktiska kostnaden. 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 24-08-2020

Valberedningen

Bo Kjellander

Björn Lundahl

Anne-Marie Clarström

Daniel Johansson

Lars Nortén

**Valberedningens förslag till förtroendevalda:**
**Styrelse**

§ 17 **Antal ledamöter och suppleanter** Förslag, 5 ordinarie ledamöter, 4 suppleanter

Information angående förslagen:

Val av ordförande sker ej i år.

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

1.1 Avgående ledamot **Shaip Ademi** Förslag, omval, 2 år: Villig till omval

1.2 Avgående ledamot **Thomas Larsson** Förslag, omval, 2 år: Villig till omval

(Kvarstående ledamöter, 1 år: **Annika Kramer, Eva Mezey, Siv Börjesson**)

Kvarstående **ordförande**, 1 år: **Annika Kramer** (vald på 2 år vid årstämman 15 oktober 2019)

**2: Val av styrelsesuppleanter:**

2.1 Avgående **Karl Eriksson** Förslag, nyval, 2 år: **Charlotte Jonsson**

2.2 Avgående **Magnus Johnsson** Förslag, omval, 2 år: Villig till omval

2.3 Avflyttad/Avgått **Vedrana Katanovic** Förslag, fyllnadsval 1 år **Emil Kojic**

2.4 Avflyttad/Avgått **Peter Fredin** Förslag, fyllnadsval 1 år **Benjamin Donovan**

**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 omval, 1 år Villig till omval

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 omval, 1 år Villig till omval

Malmö 24-08-2020

Valberedningen

Bo Kjellander

Björn Lundahl

Anne-Marie Clarström

Daniel Johansson

Lars Nortén

# 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.