



ÅRSREDOVISNING 2022-2023

HSB brf Söderkulla i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Söderkulla i Malmö

Org. nr 746000-5213

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2022-05-01 – 2023-04-30

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheterna:

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

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

Fastigheterna innehåller: 596 lägenheter och 4 lokaler.

I fastigheterna finns: 11 bostadshus och 39 trapphus.

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

Föreningens byggnader färdigställdes 1964.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 oktober 2022.

106 personer, varav 75 röstberättigade medlemmar, var närvarande.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Shaip Ademi
Sekreterare	Eva Mezey
Studieorganisatör	Benjamin Donovan
Ledamot	Emil Kojic
Ledamot	Magnus Johnsson
Utsedd av HSB	Ekrem Colakoff
Suppleant	Christer Martinsen
Suppleant	Huong Winger
Suppleant	Tanya Tsunoda
Suppleant	Elena Jakob

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Eva Mezey, Magnus Johnsson och Emil Kojic samt Shaip Ademi (endast som ordförande). Dessutom suppleanterna Huong Winger och Elena Jakob.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Shaip Ademi, Eva Mezey, Magnus Johnsson och Emil Kojic.

Revisorer

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

Valberedning

George Issa (ordförande), Daniel Johansson och Lars Nortén. Suppleanter Thomas Larsson och Elina Lopenen. Alla i tur att avgå vid kommande stämma.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Shaip Ademi, Eva Mezey och Magnus Johnsson.

Suppleanter Emil Kojic och Benjamin Donovan.

Vicevärd

Susanne Lovén, och från juli 2022 Robert Lucchesi (tf på halvtid), ABDS Förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och förbättringar

Styrelsen följer föreningens upprättande av underhållsplan i samarbete med HSB Malmö. Föreningens fastigheter är i gott skick.

Styrelsen har även deltagit i lärorika och informativa kurser och presentationer. Många kurser och föreläsningar är numera digitala och spelas även in. Därmed kan fler förtroendevalda fortbilda sig på ett bekvämt sätt. Det gagnar förhoppningsvis våra medlemmar.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och förbättringar:

Föreningens stora projekt med byte av samtliga radiatorer pågår. Samtidigt byts även värmecentralerna och övervakningssystemet uppgraderas. Det ger både god ekonomi och hög säkerhet. I de fyra 8-våningshusen är arbetet avslutat och slutbesiktigt. I Tfg1 är radiatorerna bytta i lägenheterna, men vissa andra arbeten och slutbesiktning återstår.

Belysningen har bytts på loftgångarna i 13-våningshuset. Nya armaturer med rörelsesensorer har installerats. Därmed sparas el, och det är svårare att gå på loftgången osedd när det är mörkt.

Kameror har installerats i samtliga entréer och i källaringångarna i 13-våningshuset. Anledningen är att det tidvis har varit stökigt på loftgångarna och i trapphusen.

Dörrautomatik har installerats i källaren i Tfg 1, efter önskemål från boende i huset.

Årets löpande underhåll

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

Föreningens representant i ABDS styrelse är Eva Mezey med Magnus Johnsson som suppleant. Genom avtal fördelas de gemensamma kostnaderna procentuellt i förhållande till föreningarnas storlek. För brf Söderkulla utgör det 45,4 %.

Aktiviteter

Gymmet är uppskattat och välbesökt. Fritidskommittén har genomfört några aktiviteter.

Årsavgifter

Höjdes inte under verksamhetsåret.

Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse under verksamhetsåret.

Årlig stadgeenlig besiktning

Gemensamt med revisorerna och förvaltare Susanne Lovén företog styrelsen den 20 juni 2022 stadgeenlig besiktning och inventering av föreningens egendom. Fastigheterna och grönområden befanns vara i gott skick.

Förväntad framtida utveckling

Byte av radiatorer i tvåvåningshusen samt slutförande av hela projektet.

Installation av brandvarnare i vindsutrymmena i höghusen.

Installation av 3 st hjärtstartare inom vårt område.

Byte (till LED dagsljus och rörelsesensor) av trapphusbelysning i Tfg 1 och i tvåvåningshusen (Sgg 24 och 23–29).

Utbyggnad av kamerabevakning där behov finns.

Successiv förnyelse av cykelställen utomhus.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 614 kr/m² bostadsyta.

Av budgeten för verksamhetsåret 2023–24 framgår, att vi måste höja årsavgiften med 5% från den 1 juli 2023.

Styrelsen har omförhandlat lån som förfallit. Under verksamhetsåret har vi ännu inte drabbats så hårt av de höjda räntorna. De kan dock påverka mer framöver.

Alla lån utom ett amorteras med 2 % per år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 85 111 757 kr.

Under året har föreningen amorterat 1 438 304 kr.

Kommentarer till Årets resultat

Föreningens ekonomi har under året varit i god balans. Styrelsen använder långtidskalkyler för att få fram prognoser om behov av avgiftshöjningar på sikt.

Styrelsens främsta mål är att medlemmarna ska känna sig trygga i sitt boende. Med långsiktig planering minskar risken för chockhöjningar av månadsavgifterna i samband med stora underhållsarbeten och avgiftshöjningar. Detta gäller fortfarande, även med tanke på förväntat ökande kostnader.

Medlemsinformation

Under året har 48 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 765 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.

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 2023/2024 med fokus på våra gemensamma ytor och utrustning.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Intäkter	32 893	32 433	32 595	32 203	32 219
Rörelsens kostnader	-28 669	-27 504	-28 843	-27 300	-25 410
Finansiella poster, netto	-1 164	-828	-939	-1 203	-1 391
Årets resultat	3 059	4 101	2 813	3 787	5 418
Likvida medel & fin. placeringar	4 897	6 673	6 956	13 009	6 352
Skulder till kreditinstitut	85 112	78 710	80 152	86 318	87 023
Fond för yttre underhåll	13 325	10 856	8 738	8 035	7 715
Balansomslutning	149 710	137 895	135 116	138 408	135 543
Fastigheternas taxeringsvärde	508 386	503 290	503 920	503 290	377 358
Soliditet %	38	39	36	33	31
Räntekostnad kr/kvm	25	18	20	26	29
Låneskuld kr/kvm	1 789	1 654	1 675	1 805	1 820
Avgift kr/kvm	614	610	608	593	588

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 722 000	10 856 015	34 567 739	4 101 036	53 246 790
Avsättning till underhållsfond		3 408 000	-3 408 000		0
Ianspråktagande av underhållsfond		-938 545	938 545		0
Disposition av föregående års resultat:			4 101 036	-4 101 036	0
Årets resultat				3 058 916	3 058 916
Belopp vid årets utgång	3 722 000	13 325 470	36 199 320	3 058 916	56 305 706

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	36 199 321
årets vinst	3 058 916
	39 258 237

disponeras så att	
i ny räkning överföres	39 258 237
	39 258 237

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

Resultaträkning

	Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	30 209 654	29 835 114
Övriga intäkter	3	2 682 925	2 598 003
		32 892 579	32 433 117
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 902 705	-1 466 584
Planerat underhåll	5	-938 545	-992 912
Fastighetsavgift/skatt		-956 522	-918 224
Driftskostnader	6	-17 343 690	-16 437 576
Övriga kostnader	7	-1 184 614	-1 346 217
Arvodesrelaterade kostnader	8	-722 082	-640 267
Avskrivningar		-5 621 253	-5 702 458
		-28 669 411	-27 504 238
Rörelseresultat		4 223 168	4 928 879
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 703	29 652
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 205 956	-857 496
		-1 164 253	-827 844
Årets resultat		3 058 916	4 101 036

Balansräkning	Not	2023-04-30	2022-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	9	121 481 054	126 158 599
Inventarier	10	203 399	275 174
Pågående byggnation	11	18 814 940	464 946
		140 499 393	126 898 719
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	2 352 099	2 351 539
		2 352 099	2 351 539
Summa anläggningstillgångar		142 851 492	129 250 258
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		600	5 410
Avgifts- och hyresfordringar		23 070	12 280
Avräkningskonto HSB Malmö		2 897 090	2 673 001
Skattekonto		42 380	34 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 895 385	1 918 676
		4 858 525	4 644 342
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	2 000 000	4 000 000
		2 000 000	4 000 000
Summa omsättningstillgångar		6 858 525	8 644 342
SUMMA TILLGÅNGAR		149 710 017	137 894 600

Balansräkning	Not	2023-04-30	2022-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 722 000	3 722 000
Fond för yttre underhåll	15	13 325 470	10 856 015
		17 047 470	14 578 015
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		36 199 321	34 567 740
Årets resultat		3 058 916	4 101 036
		39 258 237	38 668 776
Summa eget kapital		56 305 707	53 246 791
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	65 772 714	67 609 944
Summa långfristiga skulder		65 772 714	67 609 944
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	19 339 043	11 100 117
Leverantörsskulder		2 494 159	1 783 397
Aktuella skatteskulder		71 092	53 636
Övriga skulder		5 798	4 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	5 721 504	4 096 594
Summa kortfristiga skulder		27 631 596	17 037 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 710 017	137 894 600

Kassaflödesanalys

Not

2022-05-01
-2023-04-30

2021-05-01
-2022-04-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

3 058 916

4 101 036

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

5 621 253

5 701 858

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

8 680 169

9 802 894

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

9 906

-193 540

Förändring av kortfristiga skulder

2 354 804

119 525

Kassaflöde från den löpande verksamheten

11 044 879

9 728 879

Investeringsverksamheten

Investeringar i fastigheten

-19 222 487

-8 569 946

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-19 222 487

-8 569 946

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

7 840 000

0

Amortering av lån

-1 438 304

-1 442 377

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

6 401 696

-1 442 377

Årets kassaflöde

-1 775 912

-283 444

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

6 673 001

6 956 445

Likvida medel vid årets slut

4 897 089

6 673 001

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. En ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022/2023.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 62 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 2,44 %.

Inventarier

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Långfristiga skulder

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys är upprättad enligt indirekta metoden.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	29 222 278	29 037 074
Hysesintäkter	987 376	798 040
	30 209 654	29 835 114

Not 3 Övriga intäkter

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Varmvatten IMD (Individuell Mätning Debitering)	1 185 892	1 240 326
El IMD (Individuell Mätning Debitering))	1 102 080	1 190 144
Ersättning från försäkringsbolag	231 985	0
Övriga intäkter	162 968	167 533
	2 682 925	2 598 003

Not 4 Reparationer

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Löpande underhåll av bostäder	17 787	25 802
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	86 970	70 613
Löpande underhåll tvättutrustning	107 285	70 564
Löpande underhåll av VA/sanitet	150 373	334 143
Löpande underhåll värme	16 256	36 935
Löpande underhåll ventilation	39 579	9 040
Löpande underhåll el	222 806	138 873
Löpande underhåll tele/porttelefon	47 406	91 973
Löpande underhåll hissar	149 671	132 944
Löpande underhåll markytor	78 538	198 467
Löpande underhåll garage och p-platser	1 444	15 590
Löpande underhåll av installationer	52 767	22 778
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	136 953	66 763
Försäkringsskador	777 106	219 474
Reparationer övrigt	17 765	32 625
Öresjustering	-1	0
	1 902 705	1 466 584

Not 5 Planerat underhåll

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Planerat UH av gemensamma utrymmen	253 938	263 125
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	112 665
Planerat UH VA/sanitet	200 326	0
Periodiskt underhåll ventilation	0	4 920
Periodiskt underhåll el	378 031	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	106 250	0
Periodiskt underhåll markytor	0	113 082
Material i periodiskt underhåll	0	382 245
Planerat UH övrigt	0	116 875
	938 545	992 912

Not 6 Driftskostnader

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	5 492 060	5 496 279
El	3 339 085	2 670 344
Uppvärmning	4 734 346	4 550 645
Vatten	1 661 353	1 427 429
Sophämtning	637 032	593 606
Fastighetsförsäkring	575 291	542 268
Brandskydd	13 175	67 383
Kabel-TV/bredband	797 173	816 471
Bevakningskostnader	13 772	11 093
Övriga kostnader	6 191	8 126
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	43 275	253 931
Leasing av anläggningstillgångar	30 938	0
Öresjustering	1	-1
	17 343 692	16 437 574

Not 7 Övriga kostnader

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Förvaltningsarvoden	476 027	466 138
Revisionsarvoden	44 250	26 750
Avgifter för juridiska åtgärder	110 314	160 090
Konsultarvoden	64 967	63 445
Medlemsavgift HSB Malmö	247 955	247 755
Övriga kostnader	241 101	252 896
Hyra av anläggningstillgångar	0	112 500
Konstaterad kundförlust	0	16 042
Osäker kundfordran	0	600
Öresjustering	0	1
	1 184 614	1 346 217

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	336 345	303 750
Revisionsarvode	74 760	67 500
Övriga arvode	167 100	162 340
	578 205	533 590
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	130 541	106 677
Övriga kostnader	13 336	0
	143 877	106 677
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader	722 082	640 267

Not 9 Byggnader och Mark

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	212 845 208	204 365 208
Årets investering	871 933	8 480 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	213 717 141	212 845 208
Ingående avskrivningar byggnader	-88 051 987	-82 421 904
Årets avskrivningar	-5 549 478	-5 630 083
Utgående ackumulerade avskrivningar	-93 601 465	-88 051 987
Bokfört värde mark	1 365 378	1 365 378
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 365 378	1 365 378
Bokfört värde Byggnader och Mark	121 481 054	126 158 599
Taxeringsvärden byggnader	378 386 000	361 290 000
Taxeringsvärden mark	130 000 000	142 000 000
	508 386 000	503 290 000

Årets investering avser övervakningskameror, komplettering tappvatten och brandvarnare.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	590 785	590 785
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	590 785	590 785
Ingående avskrivningar	-315 611	-243 836
Årets avskrivningar	-71 775	-71 775
Utgående ackumulerade avskrivningar	-387 386	-315 611
Utgående redovisat värde	203 399	275 174

Not 11 Pågående byggnation

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	464 946	375 000
Årets investering	18 349 994	8 569 946
Omklassificeringar	0	-8 480 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 814 940	464 946
Utgående redovisat värde	18 814 940	464 946

Pågående byggnation avser radiatorer vilka beräknas kosta 23 milj kronor och planeras att färdigställas vintern 2023.

Not 12 Andelar

	2023-04-30	2022-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 760	1 200
Andel ABDS	2 349 839	2 349 839
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 352 099	2 351 539
Utgående redovisat värde	2 352 099	2 351 539

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-04-30	2022-04-30
Upplupna ränteintäkter	9 561	5 679
Upplupen intäkt el	393 000	424 000
Upplupen intäkt varmvatten	402 000	432 000
Förutbetald medlemsavgift HSB Malmö	247 755	247 755
Förutbetald försäkring	401 386	374 598
Övriga förutbetalda kostnader	4 813	15 355
Åter áconto ABDS	253 535	207 705
Förutbetald fördelningsmätning (IMD)	120 358	66 937
Förutbetalt bredband	63 167	144 647
	1 895 575	1 918 676

Not 14 Kortfristiga placeringar

Avser Fastränteplaceringar HSB ek för.

Total bunden placering 2 milj kr till en ränta på 2,30%. Placeringarna löper ut 2024-02-19.

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående värde	10 856 015	8 737 927
Årets avsättning	3 408 000	3 111 000
I anspråkstagande under året	-938 545	-992 912
	13 325 470	10 856 015

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-04-30	2022-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	117 996 000	117 996 000
	117 996 000	117 996 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-04-30	Lånebelopp 2022-04-30
SEB Bolån	0,45	2023-11-28	3 222 375	3 291 303
SEB Bolån	0,72	2025-05-28	4 631 125	4 727 625
Stadshypotek	0,69	2026-07-30	4 633 930	4 729 970
SEB Bolån	0,77	2025-06-28	4 725 000	4 825 000
SEB Bolån	0,85	2024-02-28	5 720 000	5 850 000
SEB Bolån	0,72	2025-03-28	6 082 700	6 210 100
SEB Bolån	0,72	2025-03-28	6 240 000	6 370 000
SEB Bolån	3,89	2023-07-28	9 000 000	9 000 000
SEB Bolån	0,72	2025-03-28	9 624 300	9 825 900
Stadshypotek	0,62	2024-12-30	16 952 889	17 307 925
SEB Bolån	0,56	2022-09-28	0	6 572 238
SBAB	4,07	2027-09-10	6 439 438	0
SBAB	2,60	2025-04-16	7 840 000	0
			85 111 757	78 710 061

Not 18 Långfristiga skulder

19 339 043 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 1 438 304 kr.

Beräknad skuld om 5 år 77 920 237 kr.

	2023-04-30	2022-04-30
Förfaller inom fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	19 339 043	11 100 117
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	65 772 714	67 609 944
	85 111 757	78 710 061

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-04-30	2022-04-30
Upplupna räntekostnader	122 296	74 438
Förutbetalda hyror och avgifter	2 704 811	2 700 484
Upplupen kostnad arvode	304 720	269 208
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	95 743	84 585
Upplupen elkostnad	270 555	252 146
Upplupen värmekostnad	347 148	319 421
Upplupen vattenkostnad	207 774	0
Övriga upplupna kostnader	62 756	396 312
Upplupen kostnad radiatorbyte	1 605 701	0
Öresjustering	-1	0
	5 721 503	4 096 594

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö 2023-06-26

Shaip Ademi

Eva Mezey

Benjamin Adam Donovan

Magnus Jonsson

Ekrem Colakoff

Emil Kojic

HSB Brf Söderkulla i Malmö
Org.nr 746000-5213

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-28

Bo Nilsson
Av föreningen vald revisor

Ninni Emini
Av föreningen vald revisor

Erik Mauritzson
Ernst & Young av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Söderkulla i Malmö för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

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 2023 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB Brf Söderkulla i Malmö för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30 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 revisorssed 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 tryggande 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 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, enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB 2023-06-28

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ninni Emini

Förtroendevald revisor

Bo Nilsson

Förtroendevald revisor

ABDS verksamhet under 202205—202304

ABDS mångåriga förvaltare valde att lämna verksamheten från och med midsommaren 2022. Arbetet har därefter skötts av en interim förvaltare under tiden arbetet med nyrekrytering pågått.

Arbetsmiljöarbetet under året har vidare fokuserats till arbetsförhållandena med avseende på säkerhet inne på kontoret.

Diverse investeringar har gjorts i utrustning för den yttre fastighetsskötseln.

Arbete har påbörjats med att se över ny logotyp och grafisk profil för ABDS, samt även möjligheterna med att köpa in ett ärendehanterings-/fastighetssystem.

Fritidsverksamheten har under verksamhetsåret gjort en resa till Tyskland, haft en sommarfest och lussefika.

Personalen har under året genomgått diverse utbildningar för utveckling av verksamheten.

Det har under verksamhetsåret till stor del varit vakans på reparatörstjänsten. Vilket har gjort att fixartjänsten inte kunnat erbjudas.

Gemensam upphandling för samtliga föreningar gjordes i form av serviceavtal för hissar.

ABDS har även fortlöpande under året arbetat med och varit behjälpliga i det stora radiatorprojektet.

Slutligen vill undertecknad rikta ett tack till alla duktiga och engagerade medarbetare, och föreningarnas medlemmar.

Robert Lucchesi
Tf förvaltare ABDS

Valberedningens förslag till protokolljusterare och rösträknare

§ 7 Två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet:

Magnus Johnsson, lgh 432, Södra Gulsparvsgatan 26D

Nicole Nassar, lgh 73, Tornfalksgatan 1B

§ 8 Två personer att räkna röster:

Christer Martinsen, lgh 387 Tornfalksgatan 2B

Bo Nilsson, lgh 27, Tornfalksgatan 4A

Malmö 2023 - 08 - 30

Valberedningen:

George Issa, Daniel Johansson, Lars Nortén

Thomas Larsson, Elina Loponen



§ 16	Valberedningens förslag till arvoden och övriga ersättningar för förtroendevalda	
	Arvoderna beräknas efter inkomsbabeloppet (IBB) för 2024	
	Vilket beräknas av pensionsmyndigheterna under oktober månad	
1	Förslag till arvoden (att fördela inom respektive grupp)	
1.1	Styrelse, ordinarie ledamöter	oförändrat 4,5 IBB.
1.2	Revisorer, ordinarie ledamöter	oförändrat 1,0 IBB.
1.3	Valberedning, ordinarie ledamöter	föreslaget av revisorerna: Oförändrat 1,0 IBB.
1.4	Studieorganisatör/Fritidsombud	Enligt punkt 1 och 2 nedan.
2	Förslag till principer för andra ersättningar	
2.1	Ersättning för deltagande i möten: Interna: Gäller endast suppleanter. Externa: Beviljade av styrelsen gäller samtliga Ersättning per bevistat möte	Oförändrat, 1,25% av ett inkomstbasbelopp avrundat till närmaste total Kr. Totalbeloppet begränsas till ersättning för maximalt 12 möten
2.2	Ersättning för förlorad arbetsförtjänst och resor:	Förelås utgå när man har styrelsens uppdrag att representera föreningen
2.3	Förlorad arbetsinkomst:	Inkomstbortfall skall styrkas och ersätts med den faktiska kostnaden
2.4	Resersättning	Resor med kollektivtrafik ersättes med biljettkostnaden, taxiresor mot kvitto Resor med bil enligt skatteverkets riktlinjer
2.5	Ersättning för förbrukningsmaterial	Föreslås utgå för sådant som krävs för utförande av uppdraget. Exempelvis färgpatroner till skrivare. Kostnaden skall styrkas med kvitto.
2.6	Telefonersättning	Föreslås endast till styrelsens ordförande genom en av föreningen betald tjänstetelefon. I övrigt ersätts inga telefonkostnader.

Malmö 2023 - 08 - 30

Valberedningen:

George Issa, Daniel Johansson, Lars Nortén

Thomas Larsson, Elina Lopenen



Information angående förslagen:

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

Styrelse

§ 17 Antal ledamöter och suppleanter som väljs av årsstämman.

Förslag: 5 ordinarie ledamöter, 4 suppleanter

§ 18 1: Val av ordinarie ledamöter och styrelseordförande

1.1	Avgående ledamot: Eva Mezey	Förslag: omval, 2år.	Villig till omval
1.2	Avgående ledamot: Magnus Johansson	Förslag: omval, 2år.	Villig till omval
1.3	Avgående ledamot: Emil Kojic	Förslag: omval, 2år.	Villig till omval
1.4	Avgående ledamot: Benjamin Donovan	Förslag: fyllnadsval 1 år	Tanya Tsunoda
1.5	Avgående ordförande: Shaip Ademi	Förslag: omval, 1år.	Villig till omval
Kvarstående ledamöter 1 år: Shaip Ademi			

2: Val av suppleanter

2.1	Avgående: Elena Jacob	Förslag: omval, 2år.	Villig till omval
2.2	Avgående: Huong Winger	Förslag: omval, 2år.	Villig till omval
2.3	Avgående: Tanya Tsunoda	Förslag: fyllnadsval, 1år.	Abdul Jneed
			lgh. 336 Tfg 4 B
2.4	Kvarstående ledamöter 1 år: Christer Martinsen		

Revisorer

§ 20 Antal revisorer och suppleanter. Förslag: 2 revisorer, 1 suppleant

§ 21 3: val av revisorer

3.1	Avgående: Bo Nilsson	Förslag: omval, 1år.	Villig till omval
3.2	Avgående: Ninni Emini	Förslag: omval, 1år.	Villig till omval
4: Val av revisorssuppleant			
4.1	Avgående: Nicole Nassar	Förslag: omval, 1år.	Villig till omval

Valberedning

§ 22 Antal valberedare och suppleanter. Förslag lämnat av revisorerna: 3 ledamöter, 2 suppleanter

§ 23 5: Val av valberedare

5.1	Avgående ordförande: George Issa	Förslag: omval, 1år.	Villig till omval
5.2	Avgående: Daniel Johansson	Förslag: omval, 1år.	Villig till omval
5.3	Avgående: Lars Nortén	Förslag: omval, 1år.	Villig till omval
6: Val av valberedningssuppleanter			
6.1	Avgående: Thomas Larsson	Förslag: omval, 1år.	Villig till omval
6.2	Avgående: Elina Loponen	Förslag: omval, 1år.	Villig till omval

Malmö 2023 - 08 - 30

Valberedningen:

George Issa, Daniel Johansson, Lars Nortén

Thomas Larsson, Elina Loponen

Motion till årsstämman 2023

i HSB brf Söderkulla

Datum: 2023-06-17

Motionär: Gert Lindström

Lgh 135

Tornfalksgatan 8A

Motion:

Jag föreslår att stämman beslutar att:

Markis får monteras utvändigt på inglasningen av balkongerna i vår förening.

Motivering och bakgrund till förslaget:

Med tanke på att vi går ett varmare klimat till mötes i framtiden med mycket mer sol och värme så hade det varit till hjälp att samtidigt som man har fönstren på balkonginglasningen öppna för att få in mer luft kan stänga ute solen från balkongen med markiser för att minimera temperaturen på balkongen.

Eftersom detta är godkänt i flera andra HSB brf i Malmö så borde det gå att godkänna även i HSB brf Söderkulla.

Styrelsens svar:

Styrelsen **avslår** motionen med motiveringen att utvärdig montering av markiser innebär ett ingrepp i husets fasad. Föreningen är ansvarig för fasaden, därför kan vi inte tillåta att enskilda medlemmar gör ingrepp i den. Det är även en säkerhetsfråga.

Motion till Brf Söderkullas årsstämma 2023.

Genom att vår förening via ABDS avtalat med ePARK, att administrationen av fordonsplatserna inom föreningen, skall skötas av ePARK, har vi förespeglats om att servicen för oss användare skulle bli bättre och enklare.

Så har inte blivit fallet!

Vårt önskemål är, att vi får tillbaks den servicenivå vid administration av fordonsplatser som vi tidigare haft och att försämringar som nämns nedan elimineras alternativt förbättras och att villkoren i "Avtalet för upplåtelse av bilplats" ändras till att harmonisera med de allmänna köp- och uthyrningsvillkor som gäller för samhället i övrigt.

Vi föreslår att styrelsen också överväger att administrationen av parkeringsplatserna återgår till ABDS förvaltning eller annan handhavare med bättre serviceinriktning än ePARK

Exempel på försämringar:

- Personbil som varit kopplad till parkeringsplats, har av någon oförklarlig anledning fallit ur systemet, med parkeringsböter som följd.
- Det finns ingen att kommunicera med muntligt, för att få rättelse, vid till exempel felaktiga parkeringsböter, utan man blir hänvisad till deras hemsida.
- Byte av parkeringsplats inom varje p-platsområde tillåts ej. (anm: Eftersom parkeringsplatserna t.ex. i garaget har olika bredd, bör det vara självklart att byta, när plats blir ledig t ex om fordonets bredd är för stor i förhållande till platsens bredd.)
- Svar om man accepterar ny plats i kösystemet är begränsat till 8 dagar. Om man tackar nej eller missar att svara, måste man börja om i kö-ordningen. (anm: Svarstiden bör vara minst 14 dagar.)
- Man erbjuds ej att förhandsinspektera erbjuden parkeringsplats. (anm. Med hänsyn till att bilplatsen enligt avtalets villkor upplåts i befintligt skick, bör det vara självklart att kunna besiktiga platsen som erbjuds.)
- Avtalen förlängs 3 månader i taget och det digitala tillståndet måste tydligen bevakas av nyttjanderättshavaren. (anm. Bör kunna förlängas automatiskt utan att nyttjanderättshavaren kontinuerligt måste bevaka.)
- Det digitala systemet är komplicerat för icke vana data-användare.

Malmö 2023-02-27

Ivan Arvidsson

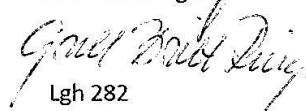


Lgh 295

Bruno Ringné

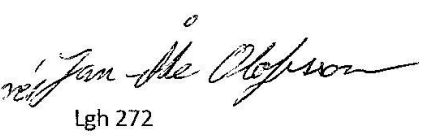


Gull-Britt Ringné



Lgh 282

Jan-Åke Olofsson



Lgh 272

Styrelsens svar

Önskemål om ändringar i avtalet för att "harmonisera" måste preciseras.

Vid problem med registrering av fordon måste E-park kontaktas. Kontaktuppgifter finns bl.a. på ABDS hemsida.

Övervakning av P-platserna sköts av Svensk Säkerhet & Störningsjour (inte av E-park). På deras hemsida finns kontaktuppgifter, även telefonnummer.

Byte av P-plats är inte så enkelt, eftersom befintlig plats först måste sägas upp

Tidsgränsen för att acceptera erbjuden plats är satt till 8 dagar för att uthyrning ska kunna ske inom rimlig tid. Erbjudandet gäller en specifik plats, och det skickas både som SMS och E-post. Därmed borde man kunna nå oavsett var man befinner sig.

Det går att markera att automatisk förlängning av avtalet önskas. Numera är det standard.

ABDS personal är behjälplig vid behov.

Eventuell förändring i administrationen av P-platser kan bli aktuellt först när nuvarande avtal med E-park går ut.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

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

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

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