



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2021 – 31/12 2021

**HSB  
BRF SÖDERTORP  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Södertorp i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 28 april 2022 kl 19.00, inlägg från 18.30.

**Lokal: Europaporten, Stadiongatan 25A**

---

---

## DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämμοordförande
3. Anmälan av stämμοordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet samt val av rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvode och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman samt eventuella övriga arvoden.
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisor/er och suppleant
19. Val av revisor/er och suppleant

AD  
An JB



20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses tillvalberedningens ordförande
22. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärende som angivits i kallelsen
24. Föreningsstämmans avslutande

70  
År B



# ÅRSREDOVISNING

## Förvaltningsberättelse

HSB Södertorp i Malmö

Org. nr 746001-0411

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2021-01-01 – 2021-12-31**

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1972 på fastigheten Konstruktören 1-5 som föreningen innehar tomträtt. Fastighetens adress är Konsultgatan 5-37 och 2-30.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999: 1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	16
2	211
3	227
4	32
Totalt	486

Garage	324
Parkeringsplatser	83

Total lägenhetsyta 35116 m<sup>2</sup>

Lägenheternas medelyta 73.2 m<sup>2</sup>.

TO  
An JB



De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

### 2019

Beskärning enligt upprättad plan  
Upprustning av uteplatser samt montering av nya grillar  
Komplettering av utemöbler  
Montering av ljuspollare på låghusgårdar  
Komplettering av rabattytor  
Byte av garagebelysning  
Ombyggnad av plantering Konsultgatan 21-25  
Oljning av samtliga garage/plank  
Målning av samtliga fönsterskydd samt rengöring av källarfönster  
Oljning av trädäck vid fastighetskontoret  
Renovering av aktivitetslokal

### 2020

OVK i samtliga fastigheter  
Byggt om samtliga lekplaster  
Byte av garageportar  
Underhållsbeskrning enligt plan

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29/4 2021 via poströstning, 135 röstberättigade medlemmar poströstade, varav 1 var ogiltig.

### Styrelsen under verksamhetsåret

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen:

Ordförande - Johan Björklund  
Vice ordförande - Kerstin Larsson  
Sekreterare - Therese Ohlqvist  
Ledamot - Åke Kullman  
Utsedd av HSB - Robert Schultz  
Suppleant/studieorganisatör - Pia Holst  
Suppleant - Yngve Nilsson

I tur att bli omvald vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kerstin Larsson (avböjer omval) och Therese Ohlqvist. I ordning att bli vald till ordinarie ledamot är Pia Holst.

Styrelsen har under året hållit 16 sammanträden.

### Föreningens firmatecknare två i förening

Styrelsen i sin helhet.



### Revisorer

Lennart Göransson och Anders Larsson samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Magnus Arwald  
Bo Hansson  
Per-Olof Bengtsson (sammankallande)

### Representanter i HSB-fullmäktige

Ordinarie: Johan Björklund och Therese Ohlqvist  
Suppleant: Åke Kullman

### Förvaltare

Mats Nilsson

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Spolning av avloppstammar, relining av avloppstammar samt bytt en del dagvattenledningar.  
Byte av källardörrar.

Oljning av entrépartier på låghusen.

Renovering av pump i våra tvätthallar samt installation av centraldammsugare.

Upprustning av tak.

Montage av råttfällor.

Genomgång av tvättutrustning.

Lagat tak på garage ovan mark.

Storstädat källarutrymmen, samt rensat och inventerat bland förråden i låghusen.

Upprustat, rensat och målat gamla soprum och andra utrymmen i låghusen.

Beskärning enligt plan.

Jobbat med flertalet vattenskador i fastigheterna.

Motionerat avstängningsventiler.

Satt in ny ventilation i gymmet.

Upprustat hårda ytor längt gångväg block 8.

Gjort prov på dagvattenavrinning från balkonger, för att minska vatten ner i källare.

Den stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2021-12-28 och vid besiktningen framkom: skador på fasad och tak. På hårda ytor har rötter trängt igenom och plattor rest sig. Vid trappnedgångar på husens gavlar har betongen krackelerat. Läckage på flera ställen nere i garaget. Dörren in till soprummet utmed Ärtholmsvägen hänger sig och står öppen. Fallrisk utmed höghusen, kant som satt sig. Tvättstugorna börjar bli slitna och är i behov av renovering inom snar framtid. Fukt i källare vid block 5.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren (2022-2024) planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Tak- och fasadrenovering.

Garagerenovering under mark samt all yta ovanför.



Upprustning av vår trädgård.

De planerade kommande underhållsåtgärderna är bedömda att finansieras med lånat kapital.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 672 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov, styrelsen beslöt på budgetmötet den 24 november att höja årsavgifterna fr.o.m. 2022-01-01 med 5 %. (Senaste avgiftshöjning var 2016 då den höjdes med 3%).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 82 598 489 kr. Under året har föreningen amorterat 56 996 kr. Samt betalat av 2 lån på sammanlagt 11 miljoner.

Lånesumman kommer öka kommande år på grund av omfattande renoveringar och större underhållsarbeten. I syfte att begränsa riskerna kommer föreningen binda lånen på olika bindningstider.

### **Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning:**

Yngve Nilsson valde att hoppa av sitt uppdrag den 12/7-2021.

HSB-ledamot Robert Schultz meddelade den 16/12 sin omedelbara avgång som HSB-ledamot.

### **Väsentliga avtal**

#### **Tomträttsavtal**

Avtalet gäller t.o.m. den 31 december 2022, tomträttsavgälden kommer sedan höjas från 1 580 200 kr till 2 809 520 kr.

### **Medlemsinformation**

Under året har 25 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 607 medlemmar (603 föregående år). 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

När vi nu summerar år 2021 så tänker man tillbaka på ett år som fortsatt bete sig konstigt. Pandemin är fortfarande vid liv i allra högsta grad och trots vaccin krävs det att vi följer de riktlinjer som FHM rekommenderar.

Under 2021 har planeringen av en hel del stora insatser påbörjats, och samtidigt har många små och stora bränder släckts såsom råttproblem, läckage både i källare och på taken, spolning av samtliga avlopp, byte av antennuttag med mera. Allt detta finns att läsa om på Brf Södertorps fina hemsida.

Ekonomi är fortsatt stabil trots stora insatser under året som gått, med tanke på de insatser vi kommer genomföra de kommande åren kommer avgiften höjas med 5% inledningsvis. Vi kommer under 2022 ytterligare höja kvaliteten och säkerheten i samband med kommande renoveringar.

Vi kommer under kvartal 2 2022 även anställa en egen fastighetsskötare, det är många boende som efterfrågat detta och rekrytering kommer att påbörjas efter helgerna.

Styrelsen vill tacka våra medlemmar, vår förvaltare och våra samarbetspartners för ett fantastiskt år!

Håll avstånd och håll ut!

Styrelsen Brf Södertorp

### Södertorps unga

År 2021 blev inte så fyllt av aktiviteter som vi hade hoppats på, en del träffar har vi dock genomfört under coronasäkra förhållanden. Både midsommarfest och halloweenfest fick vi till, vilket var väldigt uppskattat. Under året har vi även fått in både Louise Kullman och Anna Larsson i vår grupp. Vi hoppas att 2022 kommer bjuda på många roliga och spännande aktiviteter för våra barn.

// Therese, Pia, Nettan, Louise och Anna

### Fritidskommittén

Följande personer har ingått i fritidskommittén, Kerstin och Roland Larsson samt Gerd och Åke Kullman.

Fritidskommittén har under året varit samlad till ett antal informella möten för planering av diverse aktiviteter. På grund av rådande omständigheter har inte alla aktiviteter kunnat genomföras. Café 37:an, canasta, handarbetscafé och PRO med flera har tidvis haft begränsade



aktiviteter på grund av pandemin.

Vi har under verksamhetsåret genomfört tre bussresor till Tyskland samt haft grillkväll, ärtsoppa och jullandgång på Café 37:an. En del av våra möten har även handlat om vårt 50-års jubileum, där diverse förslag och offertförfrågan från olika tänkbara alternativ inhämtats.

Vår planering fortsätter med aktiviteter inför nästa verksamhetsår. Vi planerar för catering, grillkvällar och eventuella bussutflykter på hemmaplan samt bussfärder till Tyskland.

Genomförandet av detta beror naturligtvis på hur pandemin utvecklas framöver.

Styrelsen beslutade på styrelsemötet den 24 november att friställa oss från styrelsen, vilket innebär att fritidskommittén nu är fristående styrelsen med eget budgetansvar från den 1/1 2022.

// Roland Larsson, Kerstin Larsson, Gerd Kullman och Åke Kullman

## Biljarden

Vi är ca 20 medlemmar som har tillgång till biljarden. Biljarden är öppen för alla som bor i vårt område. Det är 8-10 medlemmar som tränar måndagar-onsdagar 10.00-12.00, och spelar seriematcher på torsdagar, då vi möter andra lag från Malmö med omnejd, som Lomma och Höllviken.

Det är en allians för pensionärer.

Vi har spelat 16 matcher i år och ligger på övre halvan i serien efter höstsäsongen. Serien spelar höst/vår.

Vi spelar i division 2 i år men hoppas gå upp i division 1 nästa säsong.

Så vi välkomnar fler som vill börja, det är jättekul.

## Kontaktpersoner

Lars Karlsson telefon 076-101 32 71

Alf Lindgren telefon 0702-114254

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	26 577	26 200	26 547	25 574	26 614
Rörelsens kostnader	-24 899	-22 046	-21 915	-22 639	-21 250
Finansiella poster, netto	-792	-870	-862	-968	-1 268
Årets resultat	885	3 284	3 769	2 024	4 151
Likvida medel & fin placeringar	18 989	27 964	23 304	16 032	10 826
Skulder till kreditinstitut	82 598	93 655	93 712	93 769	93 816
Fond för yttre underhåll	17 838	16 283	14 229	12 529	12 248
Balansomslutning	119 628	129 494	125 677	122 204	120 591
Fastigheternas taxeringsvärde	385 431	385 431	385 431	298 113	298 113
Soliditet %	26	24	22	19	18
Räntekostnad kr/kvm	26	28	28	30	36
Låneskuld kr/kvm	2 352	2 667	2 668	2 670	2 672
Avgift kr/kvm	672	672	672	644	672

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Underhålls fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	2 816 000	16 282 547	8 341 829	3 283 511	30 723 887
Avsättning år 2020 yttre fond		3 081 000	-3 081 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-1 525 376	1 525 376		0
Disposition av föregående års resultat:			3 283 511	-3 283 511	0
				885 352	885 352
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 816 000</b>	<b>17 838 171</b>	<b>10 069 716</b>	<b>885 352</b>	<b>31 609 239</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 069 716
årets vinst	885 352
	<b>10 955 068</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	10 955 068
	<b>10 955 068</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	24 881 544	24 877 754
Övriga intäkter	3	1 695 521	1 322 147
		<b>26 577 065</b>	<b>26 199 901</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-2 077 490	-1 176 118
Planerat underhåll	5	-1 525 376	-673 868
Fastighetsavgift/skatt		-763 384	-748 804
Driftskostnader	6	-14 479 514	-13 623 882
Övriga kostnader	7	-1 100 268	-1 033 765
Personalkostnader	8	-1 114 576	-1 056 712
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 838 507	-3 732 802
		<b>-24 899 115</b>	<b>-22 045 951</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 677 950</b>	<b>4 153 950</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		108 020	112 087
Räntekostnader och liknande resultatposter		-900 618	-982 526
		<b>-792 598</b>	<b>-870 439</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>885 352</b>	<b>3 283 511</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	98 650 268	99 846 175
Pågående nyanläggningar och förskott	10	58 191	27 906
		<b>98 708 459</b>	<b>99 874 081</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>98 708 959</b>	<b>99 874 581</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		33 136	8 672
Avräkningskonto HSB Malmö		7 489 210	3 963 821
Övriga fordringar	12	332 397	328 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 563 904	1 346 380
		<b>9 418 647</b>	<b>5 647 653</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	11 500 000	24 000 000
		<b>11 500 000</b>	<b>24 000 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 918 647</b>	<b>29 647 653</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>119 627 606</b>	<b>129 522 234</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 816 000	2 816 000
Fond för yttre underhåll	15	17 838 170	16 282 546
		<b>20 654 170</b>	<b>19 098 546</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		10 069 716	8 341 829
Årets resultat		885 352	3 283 511
		<b>10 955 068</b>	<b>11 625 340</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 609 238</b>	<b>30 723 886</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	63 588 131	79 142 109
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>63 588 131</b>	<b>79 142 109</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	19 010 358	14 513 376
Leverantörsskulder		1 407 374	1 075 377
Aktuella skatteskulder		43 793	27 772
Övriga skulder	19	517 065	509 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 451 647	3 529 751
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 430 237</b>	<b>19 656 239</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>119 627 606</b>	<b>129 522 234</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		885 352	3 283 511
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 838 507	3 732 802
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>4 723 859</b>	<b>7 016 313</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-273 377	-280 575
Förändring av kortfristiga skulder		304 788	590 791
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>4 755 270</b>	<b>7 326 529</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-2 672 885	-2 609 968
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 672 885</b>	<b>-2 609 968</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-11 056 996	-56 996
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-11 056 996</b>	<b>-56 996</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-8 974 611</b>	<b>4 659 565</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		27 963 821	23 304 256
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>18 989 210</b>	<b>27 963 821</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.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

#### 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 föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En 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 2021.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 72 år. Avskrivning 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 2,49 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Inventarier

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

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges. Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekta metoden

## Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	23 593 332	23 593 332
Hysesintäkter	1 288 212	1 284 422
	<b>24 881 544</b>	<b>24 877 754</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2021	2020
Övriga intäkter	168 814	185 737
Bredband	300 160	349 920
El IMD	1 181 833	786 490
Försäkringsintäkter	44 714	0
	<b>1 695 521</b>	<b>1 322 147</b>

## Not 4 Reparationer

	2021	2020
Reparation bostäder	53 061	2 400
Reparation gemensamma utrymmen	64 469	34 392
Reparation tvättutrustning	327 736	156 103
Reparation installationer	3 124	3 787
Reparation Va/sanitet	346 809	180 177
Reparation värme	101 644	11 720
Reparation ventilation	130 533	75 713
Reparation el	415 129	105 969
Reparation av huskropp utvändigt	57 476	19 000
Reparation av markytor	66 417	43 475
Reparation garage och p-platser	130 920	142 530
Försäkringsskador	221 110	217 356
Reparation hiss	21 469	0
Reparation lokaler	11 491	0
Reparation övrigt		107 891
Reparation tele/TV/passagesystem	126 100	75 605
	<b>2 077 488</b>	<b>1 176 118</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2021	2020
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	7 250	37 645
Planerat underhåll tvättutrustning	165 724	1
Planerat underhåll el	0	214 354
Planerat underhåll markytor	67 500	318 368
Planerat underhåll garage och p-plats	0	103 500
Planerat UH bostäder	50 190	0
Planerat UH VA/sanitet	1 047 587	0
planerat UH värme	81 500	0
Planerat UH övrigt	105 625	0
	<b>1 525 376</b>	<b>673 868</b>

### Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer gälla fr.o.m 2023-01-01

	2021	2020
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 699 808	3 045 111
El	1 687 360	1 755 362
Uppvärmning	4 203 229	3 695 931
Vatten	1 337 019	1 240 740
Sophämtning	561 303	537 644
Övriga avgifter	128 400	109 394
Tomträttsavgäld	1 580 248	1 580 248
Fastighetsförsäkring	334 478	327 920
Kabel-Tv	810 383	972 018
Bredband	137 286	359 514
	<b>14 479 514</b>	<b>13 623 882</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvoden	424 998	485 031
Revisionsarvoden	24 197	20 743
Medlemsavgift HSB	202 105	202 105
Övriga kostnader	284 675	288 347
Konsultarvode	121 507	0
Överlåtelseavgift	23 757	24 794
Pantförskrivningsavgift	19 029	12 745
	<b>1 100 268</b>	<b>1 033 765</b>

### Not 8 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	0	0
Män	1	1
	1	1
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	205 330	180 360
Revisionsarvode	34 700	34 700
Löner och ersättningar	69 800	85 050
Övriga kostnader anställda	543 586	505 033
	<b>853 416</b>	<b>805 143</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	261 159	249 579
Övriga gemensamma kostnader	0	1 990
	<b>261 159</b>	<b>251 569</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>1 114 575</b>	<b>1 056 712</b>

### Not 9 Byggnader och markanläggning

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	145 600 945	145 600 945
Årets investeringar, avser källardörrar och tegelbalkar	2 642 600	
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	5 815 049	3 232 789
Årets investering lekplats		2 582 260
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>154 058 594</b>	<b>151 415 994</b>
Ingående avskrivningar byggnader	-49 069 952	-45 627 752
Årets avskrivningar byggnader	-3 547 904	-3 442 200
Ingående avskrivningar markanläggningar	-2 499 863	-2 209 260
Årets avskrivningar markanläggningar	-290 603	-290 602
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-55 408 322</b>	<b>-51 569 814</b>
<b>Bokfört värde byggnader och markanläggning</b>	<b>98 650 272</b>	<b>99 846 180</b>
Taxeringsvärden byggnader	279 894 000	279 894 000
Taxeringsvärden mark	105 537 000	105 537 000
	<b>385 431 000</b>	<b>385 431 000</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

Avser tak och fasad samt garagebjälklag. båda projekten är så pass i början att man inte vet beräknad kostnad och och tid.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 906	0
Inköp	2 672 885	27 906
Omklassificeringar, källardörrar	-2 642 600	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>58 191</b>	<b>27 906</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>58 191</b>	<b>27 906</b>

**Not 11 Andelar**

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus		200
	<b>500</b>	<b>700</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	332 397	294 697
Övriga fordringar, moms		34 083
	<b>332 397</b>	<b>328 780</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna ränteintäkter	28 889	11 117
Förutbetalda tomträtt	790 124	790 124
Förutbetalda fastighetsförsäkring	354 885	334 478
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	257 875	210 661
Upplupen intäkt	132 131	
	<b>1 563 904</b>	<b>1 346 380</b>

**Not 14 Kortfristiga placeringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	11 500 000	24 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 500 000</b>	<b>24 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 500 000</b>	<b>24 000 000</b>

### Not 15 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	16 282 547	14 229 415
Avsättning	3 081 000	2 727 000
Ianspråktagande	-1 525 376	-673 868
	<b>17 838 171</b>	<b>16 282 547</b>

### Not 16 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	94 214 600	94 214 600
	<b>94 214 600</b>	<b>94 214 600</b>

### Not 17 Skulder till kreditinstitut

19 010 358 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 armorteringen under året för den totala skulden är 11 056 996 kr. Beräknad skuld om 5 år är 82 313 509 kr.

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	19 010 358	14 513 376
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	63 588 131	79 142 109
	<b>82 598 489</b>	<b>93 655 485</b>

### Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea Hypotek	0,94	2024-11-20	3 399 384	3 439 384
Nordea Hypotek	0,85	2023-11-15	8 965 000	8 965 000
Nordea Hypotek	0,95	2023-12-20	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	1,05	2021-09-01		5 000 000
Stadshypotek	1,36	2022-09-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	1,35	2023-03-30	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	1,03	2022-01-30	3 010 358	3 027 354
Stadshypotek	0,95	2022-04-30	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	0,94	2023-06-01	6 000 000	6 000 000
Swedbank	0,94	2025-09-25	5 723 747	5 723 747
Swedbank	0,85	2024-06-19	9 000 000	9 000 000
Swedbank	1,15	2021-06-23		6 000 000
Swedbank	1,0	2024-10-25	12 000 000	12 000 000
Swedbank	0,89	2025-06-18	9 000 000	9 000 000
			<b>82 598 489</b>	<b>93 655 485</b>

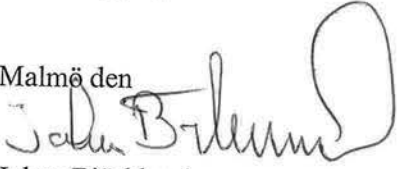
**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**


	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	91 508	89 808
Lagstadgade sociala avgifter	69 495	61 930
Mervärdesskatt	900	
Fond för inre underhåll	355 162	358 225
	<b>517 065</b>	<b>509 963</b>


**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	70 618	86 582
Förutbetalda hyror och avgifter	2 007 102	2 328 489
Upplupen värmekostnad	621 795	593 390
Upplupen elkostnad	240 276	199 265
Upplupen kostnad extern revisor	23 100	22 403
Övriga upplupna kostnader	488 756	299 622
	<b>3 451 647</b>	<b>3 529 751</b>

Malmö den

  
Johan Björklund  
Ordförande

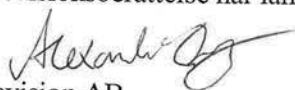
  
Therese Ohlqvist


  
Kerstin Larsson


  
Åke Kullman

Vår revisionsberättelse har lämnats

24-03-22

  
BoRevision AB  
Revisor **Alexandra Ong**  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Anders Larsson  
Revisor  
Av föreningen vald revisor

  
Lennart Göransson  
Revisor  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Södertorp i Malmö, org.nr. 746001-0411

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Södertorp i Malmö för räkenskapsåret 2021.

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 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

### De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Södertorp i Malmö för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

Malmö den 24/3-2022

  
.....  
Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
.....  
Anders Larsson  
Av föreningen vald revisor

  
.....  
Lennart Göransson  
Av föreningen vald revisor

Vad är en motion?

En motion till årsstämman är ett förslag om förändring från en eller flera medlemmar i bostadsrättsföreningen. Detta förslag röstar man sedan om på årsmötet. En korrekt motion ska innehålla ett förslag till beslut som stämman kan ta ställning till och sedan fatta ett beslut kring.

## Hur ser underhållsplanen ut- detaljerad

Malmö 2022-02-27

Susanne Wågreus



Annelie Ringstrand



Kopia till Susanne Wågreus och Annelie Ringstrand

Detta kan inte anses vara en motion, då den saknar ett angivet ärende som kan bli föremål för stämmans beslut. Styrelsen väljer att bevara frågan.


För att se underhållsplanen är medlemmar välkomna ner till förvaltare Mats Nilsson under expeditionstid.

Förvaltningsfrågor.

Mark&Miljö! Hur långt avtal? Uppsagt?

Malmö 2022-02-27

Susanne Wågreus



.....

Annelie Ringstrand



.....

Kopia till Susanne Wågreus och Annelie Ringstrand

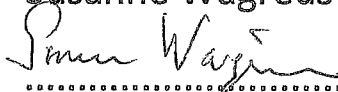
Detta kan inte anses vara en motion, då den saknar ett angivet ärende som kan bli föremål för stämmans beslut. Styrelsen väljer att bevara frågan.

Avtalet med Mark & Miljö projekt skrev år 2015. I dagsläget är avtalet inte uppsagt.

Städavtal? Dålig utförd städning trappor och källare!

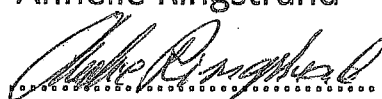
Malmö 2022-02-27

Susanne Wågreus



.....

Annelie Ringstrand



.....

Kopia till Susanne Wågreus och Annelie Ringstrand

Detta kan inte anses vara en motion, då den saknar ett angivet ärende som kan bli föremål för stämmans beslut. Styrelsen väljer att bevara frågan.

Styrelsen omförhandlade städavtalet årsskiftet 21/22. Därmed sänktes kostanden med ca 500.000 kr per år, detta för att kunna investera dessa pengar i fastigheterna. Förvaltare Mats Nilsson följer kontinuerligt upp avtalet.

Frekvensen mellan städtillfällena är förlängt men kvalitén efter utförd städning ska vara densamma.

## Valberedningsuppgifter/funktion

Valberedningen arbetar helt på uppdrag av ägarna dvs medlemmarna. Styrelsen har därför inget mandat att lägga sig i valberedningens arbete. Finner ert arbete mycket oroande och känner grund för att oroanmäla.

Malmö 2022-02-27

Susanne Wågreus



Annelie Ringstrand



Kopia till Susanne Wågreus och Annelie Ringstrand

Detta kan inte anses vara en motion, då den saknar ett angivet ärende som kan bli föremål för stämmans beslut. Styrelsen väljer att bevara frågan.

Styrelsen följer bostadsrättslagen och varken får eller kan lägga sig i valberedningens arbete.

Styrelsens arbete. Varför agerar och arbetar styrelsen inte i enlighet med bostadsrättslagen? Känner grund för en orosanmälan pga olikbehandlade av medlemmar.

Malmö 2022-02-27

Susanne Wågreus



Annelie Ringstrand



Kopia till Susanne Wågreus och Annelie Ringstrand

Detta kan inte anses vara en motion, då den saknar ett angivet ärende som kan bli föremål för stämmans beslut. Styrelsen väljer att bevara frågan.

Styrelsen i Brf Södertorp arbetar och agerar helt enligt bostadsrättslagen. Styrelsen arbetar dessutom utifrån likhetsprincipen, principen om medlemmars likabehandling.

Styrelsen arbetar utifrån att inga medlemmar ska gynnas eller missgynnas.

Ett exempel på detta är att vi det senaste året uppdaterat och följer våra köllistor till garage/p-plats, cykel- samt extraförråd. Vi har även registrerat alla uthyrda objekt och sett till att alla betalar samma avgift för de olika objekten.

Andra exempel är att alla inkomna skrivelser behandlas på nästkommande styrelsemöte, andrahandsupplåtelser behandlas utifrån våra regler kring detta.

HSB ledamot. Varför uteblir denna då vi har ett avtal som vi betalar för?

Malmö 2022-02-27

Susanne Wågreus



Annelie Ringstrand



Kopia till Susanne Wågreus och Annelie Ringstrand

Detta kan inte anses vara en motion, då den saknar ett angivet ärende som kan bli föremål för stämmans beslut. Styrelsen väljer att bevara frågan.

Styrelsen har sedan föregående ledamot valde att hoppa av haft kontinuerlig kontakt med ansvarig på HSB. Tomas Engström tillträder under mars månad.



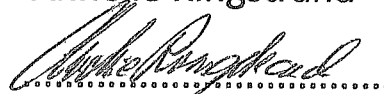
Arrendet. Hur ser prognosen ut för 2023/2024?

Malmö 2022-02-27

Susanne Wågreus

.....

Annelie Ringstrand

.....

Kopia till Susanne Wågreus och Annelie Ringstrand

Detta kan inte anses vara en motion, då den saknar ett angivet ärende som kan bli föremål för stämmans beslut. Styrelsen väljer att bevara frågan.

Nytt avtal från årsskiftet 22/23, som löper över 10 år. Det kommer höjas från 1.580.248 kr till 2.809.520 kr

Entrédörrarna?

Malmö 2022-02-27

Susanne Wågreus



.....

Annelie Ringstrand



.....

Kopia till Susanne Wågreus och Annelie Ringstrand

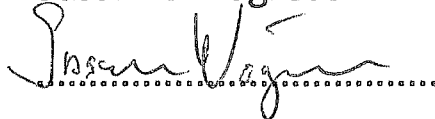
Detta kan inte anses vara en motion, då den saknar ett angivet ärende som kan bli föremål för stämmans beslut. Styrelsen väljer att bevara frågan.

Entrédörrarna sköts enligt underhållsplanen.

## Boulesektionens kostnad för bostadsrättsföreningens medlemmar?

Malmö 2022-02-27

Susanne Wågreus



Annelie Ringstrand



Kopia till Susanne Wågreus och Annelie Ringstrand

Detta kan inte anses vara en motion, då den saknar ett angivet ärende som kan bli föremål för stämmans beslut. Styrelsen väljer att bevara frågan.

Boulebanorna är till för alla boende i föreningen. Drift och underhåll är en del av föreningens kostnader.


Boulesektionen erhåller inga pengar från föreningen.

Aktivitetsstödet som PRO Konsulten får av kommunen betalar bland annat deras seriespel, vilket innebär att boulesektionen inte kostar föreningen något extra.

Utträde ur HSB?

Malmö 2022-02-27

Susanne Wågreus



Annelie Ringstrand



Kopia till Susanne Wågreus och Annelie Ringstrand

Brf Södertorp har idag ett pågående avtal med HSB.

**Styrelsen väljer att avslå motionen i sin helhet och föreslår att vi inte träder ur HSB.** Detta med anledning av kommande och pågående projekt, underhåll och renovering. HSB besitter mycket kunskap som vi kan ta del av, vi har kunnig personal att tillgå på våra möten. Vi har tillgång till jurister etc. samt att ett utträde kommer innebära mycket kostnader samt tidskrävande arbete att ändra stadgar. Motionen ger heller inga förslag på andra aktörer, vad det innebär att gå ur HSB samt vad detta skulle kunna ge föreningen för fördelar.

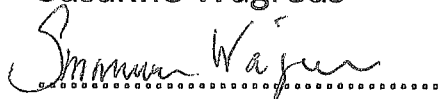
## Parkeringsfrågor!

Varför så många tomma parkeringsplatser utomhus?

Parkeringsplatser torde upplåtas till medlem som har bil att parkera och inget annat. Medlem bör förlora sin parkeringsplats om bil ej finnes. Vi ska väl inte ha en massa tomma parkeringar och inte minst finns det flertalet bilar utan att vara folkbokförda här. Parkering i underjordiska garaget ska också bara gälla medlemmar och inte gäster.

Malmö 2022-02-27

Susanne Wågreus



Annelie Ringstrand



Kopia till Susanne Wågreus och Annelie Ringstrand

Samtliga parkeringsplatser och garageplatser är uthyrda och debiteras av boende i området. Enligt våra parkeringsregler som uppfördes 3/8 2020 är det en plats per bil som gäller. Platser uthyres endast till medlemmar i föreningen.

Styrelsen är medveten om att det är många som hyr plats men som inte använder platsen på daglig basis. Styrelsen valde efter upprättandet av våra nya parkeringsregler att inte säga upp de platser som tilldelats tidigare utan låta dessa ägare vara kvar.

Vill stämman att de som idag hyr fler platser än de har fordon ska få sin plats uppsagd?

Detta kan innebära tomma platser samt utebliven inkomst för föreningen.

**Styrelsen väljer att avslå motionen i sin helhet** med motivering att när garagerenoveringen startar kommer alla p-platser samt garageplatser sägas upp för omförhandling.

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Intäkt**

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

## **Kostnader**

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

## **Årets resultat**

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

## **Balansräkning**

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

## **Tillgång**

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

## **Fordringar**

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

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

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

## **Anläggningstillgång**

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

## **Omsättningstillgång**

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

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

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

## **Eget kapital**

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

## **Avsättning**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Skuld**

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

## **Upplupen kostnad och förutbetald intäkt**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Föreningsavgäld**

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

## **Balansomslutning**

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

## **Noter**

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

## **Räkenskapsår**

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

## **Periodisering**

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

## **Kassaflödesanalys**

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











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

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

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