



ÅRSREDOVISNING 2023-2024

HSB brf Söderkulla i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Söderkulla i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5213 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningens adresser är: Tornfalksgatan 1, 2, 4, 6, 8, S. Gulsparvsgatan 23, 24, 25, 26, 27 och 29.
I fastigheterna finns: 11 bostadshus och 39 trapphus.

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bajadären 1	1966-06-30	1964
Geishan 1	1966-06-30	1964
Rosenkavaljeren 2	1966-06-30	1964
Söderkulla 5	1966-06-30	1964
Söderkulla 6	1966-06-30	1964
Söderkulla 7	1966-06-30	1964
Söderkulla 8	1966-06-30	1964
Söderkulla 9	1966-06-30	1964

Totalt 8 objekt

Antal	Benämning	Total yta m ²
88	garageplatser inklusive MC platser	0
322	p-platser	0
596	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	47 578

Totalt 1 006 objekt47 578

Föreningens lägenheter fördelas på: 42 st 1 rok, 90 st 2 rok, 316 st 3 rok, 132 st 4 rok, 16 st 5 rok.
Inga lokaler redovisas i årets årsredovisning då de objekt som tidigare redovisats som lokaler avser källarutrymmen som används av föreningen i egen regi.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Shaip Ademi	Ordförande	2020-11-19	
Eva Mezey	Ledamot	2017-04-25	
Magnus Jonsson	Ledamot	2020-11-19	
Tanya Tsunoda	Ledamot	2023-10-24	
Tanya Tsunoda	Suppleant	2022-10-25	2023-10-24
Ekrem Colakoff	Ledamot	2017-11-12	
Benjamin Adam Donovan	Ledamot	2022-10-25	2023-10-24
Emil Kojic	Ledamot	2021-11-06	
Huong Winger	Suppleant	2021-11-06	
Christer Martinsen	Suppleant	2021-11-06	
Elena Theodora Jakob	Suppleant	2022-10-25	
Abdul Jneed	Suppleant	2023-10-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Shaip Ademi (både som ledamot och ordförande) och Tanya Tsunoda. Dessutom suppleanterna Christer Martinsen och Abdul Jneed.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Mezey, Magnus Jonsson, Shaip Ademi och Emil Kojic.

Revisorer har varit: Bo Nilsson och Ninni Emini med Nicole Nassar som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Ernst & Young AB. Alla i tur att avgå vid kommande årsstämma

Valberedning har varit George Issa (ordförande), Daniel Johansson och Lars Nortén. Suppleanter Thomas Larsson och Elina Loponen. Alla i tur att avgå vid kommande årsstämma.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige Shaip Ademi, Eva Mezey och Magnus Johnsson. Suppleanter Emil Kojic och Tanya Tsunoda.

Vicevärd

Robert Lucchesi (tf på halvtid) samt från 2023-09-01 Patrik Lemland, ABDS Förvaltning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-10-19. På stämman deltog 91 medlemmar varav 66 röstberättigade medlemmar. Ingen extrastämma har ägt rum under verksamhetsåret.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en 20 årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Totalt underhålls- och investeringsbehov under den kommande 20 års perioden uppgår till 324 773 tkr. Vilket motsvarar genomsnittligt underhåll/investering på 16,2 milj kr årligen

(För att ta del av detaljerna för de kommande 5 åren se föreningens verksamhetsplan som finns som bilaga till årsredovisningen).

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-21.

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts:

Byte av radiatorer i samtliga hus (utom S.Gulsparvsg.26) har slutförts under våren.

Ramper har monterats i entréerna på Tornfalksgatan 1.

Trapphusbelysningen i tvåvåningshusen samt i Tornfalksgatan 1 byttes till LED-lampor med rörelsedetektor.

Tre hjärtstartare har satts upp på fasader inom föreningens område.

Brandvarnare har monterats på vindarna i höghusen.

Avtal har tecknats för övervakning och underhåll av alla brandvarnare och brandsläckare.

Garantibesiktning gjordes av loftgångarna (som renoverades 2018) i 13-våningshuset. En del skador upptäcktes och kommer att repareras.

Föreningen har hos Anticimex tecknat en Fågel-försäkring, som ska förebygga den olägenhet som häckande fåglar utgör.

Styrelsen har undersökt möjligheten till utökad kamerabevakning. Det visade sig kosta för mycket i förhållande till den förväntade nyttan. Därmed är ärendet tills vidare avskrivet.

Skyddsrummen har setts över, inventering är beställd.

Upprättandet av en krisplan påbörjades.

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

Uppgraderingen av gymmet fortsätter med inköp av nya maskiner.

Fritidskommittén har anordnat bussresor och andra aktiviteter.

Gymmet och alla fritidsaktiviteter sköts av ABDS.

Årsavgifter

Höjdes med 4% från den 1 juli 2023.

Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse under verksamhetsåret.

Årlig stadgeenlig besiktning

Gemensamt med revisorerna företog styrelsen den 21 juni 2023 stadgeenlig besiktning och inventering av föreningens egendom. Fastigheterna och grönområdena befanns (som vanligt) vara i gott skick.

Förväntad framtida utveckling

Besiktning, inventering och uppdatering av föreningens skyddsrum.

Byte av armaturer i tvättstugor, källargångar, vindar, garage och andra gemensamma utrymmen, där det inte redan är bytt till LED-armaturer.

Med LED-ljuskällor och rörelsesensorer sparar vi energi och minskar därmed våra kostnader.

Styrelsen har under en längre tid undersökt möjligheten att skapa laddplatser för elbilar. Underlag för en offertförfrågan har tagits fram och offerter kommer att begäras under det kommande verksamhetsåret.

Fortsätta arbetet med att upprätta en krisplan.

Ekonomi

Styrelsen har omförhandlat lån som förfallit. Några mindre lån har slagits ihop för att få bättre lånevillkor från bankerna. Ett nytt lån på 6,5 milj. kr har tagits i samband med radiatorprojektet.

Räntan på nya och konverterade lån är högre, vilket påverkar föreningens ekonomi negativt.

Alla lån utom ett amorteras med 2 % per år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 90 016 161 kr.

Under året har föreningen amorterat 1 595 596 kr.

Kommentarer till Årets resultat

Föreningens ekonomi har under året varit i god balans. Styrelsen följer en 20-årig underhållsplan som uppdateras årligen samt 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.

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 2024/2025 med fokus på våra gemensamma ytor och utrustning.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 32 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 765 och under året har det tillkommit 32 och avgått 29 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 767.

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.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	193	197	227	204	225
Skuldsättning, kr/kvm	1 892	1 789	1 654	1 675	1 805
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 892	1 789	1 654	1 675	1 805
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	225	205	182	183	190
Årsavgifter, kr/kvm	689	662	661	656	658
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	97	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	723	691	682	685	677
Nettoomsättning, tkr	33 779	32 493	29 835	29 668	29 111
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 471	3 059	4 101	2 813	3 787
Soliditet, %	37	38	39	36	33

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Årsavgifterna/kvm är omräknade för samtliga år enl BFNAR 202312 då även el IMD och vatten IMD ska tolkas som en årsavgift trots att debitering sker enligt förbrukning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 722 000	0	0	3 722 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	13 325 470	0	1 466 631	14 792 101
S:a bundet eget kapital, kr	17 047 470	0	1 466 631	18 514 101
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	36 199 321	3 058 916	-1 466 631	37 791 606
Årets resultat, kr	3 058 916	-3 058 916	1 471 002	1 471 002
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	39 258 237	0	4 371	39 262 608
S:a eget kapital, kr	56 305 707	0	1 471 002	57 776 709

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 528 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 061 369 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	39 258 237
Årets resultat, kr	1 471 002
Reservation till underhållsfond, kr	-3 528 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 061 369
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	39 262 608

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	39 262 608

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Not

**2023-05-01
-2024-04-30****2022-05-01
-2023-04-30****Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

33 778 658

32 493 150

Övriga intäkter

3

631 842

399 430

34 410 500**32 892 580****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-2 103 954

-1 902 705

Planerat underhåll

5

-2 061 369

-938 545

Fastighetsavgift/skatt

-985 340

-956 522

Driftskostnader

6

-18 828 407

-17 343 690

Övriga kostnader

7

-1 105 399

-1 184 614

Arvodesrelaterade kostnader

8

-678 966

-722 082

Avskrivningar

-5 695 213

-5 621 253

-31 458 648**-28 669 411****Rörelseresultat****2 951 852****4 223 169****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

77 873

41 703

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 558 723

-1 205 956

-1 480 850**-1 164 253****Årets resultat****1 471 002****3 058 916**

Balansräkning	Not	2024-04-30	2023-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	9	143 094 258	121 481 054
Inventarier	10	131 624	203 399
Pågående byggnation	11	0	18 814 940
		143 225 882	140 499 393
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	2 352 099	2 352 099
		2 352 099	2 352 099
Summa anläggningstillgångar		145 577 981	142 851 492
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		600	600
Avgifts- och hyresfordringar		4 917	23 070
Avräkningskonto HSB Malmö		5 631 879	2 897 090
Moms		28 684	0
Skattekonto		47 521	42 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 178 826	1 895 385
		7 892 427	4 858 525
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	2 000 000	2 000 000
		2 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		9 892 427	6 858 525
SUMMA TILLGÅNGAR		155 470 408	149 710 017

Balansräkning	Not	2024-04-30	2023-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 722 000	3 722 000
Fond för yttre underhåll	15	14 792 101	13 325 470
		18 514 101	17 047 470
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		37 791 607	36 199 321
Årets resultat		1 471 002	3 058 916
		39 262 609	39 258 237
Summa eget kapital		57 776 710	56 305 707
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	25 109 229	65 772 714
Summa långfristiga skulder		25 109 229	65 772 714
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	64 906 932	19 339 043
Leverantörsskulder		2 316 431	2 494 159
Aktuella skatteskulder		95 528	71 092
Övriga skulder		0	5 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	5 265 578	5 721 504
Summa kortfristiga skulder		72 584 469	27 631 596
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		155 470 408	149 710 017

Kassaflödesanalys

Not

**2023-05-01
-2024-04-30****2022-05-01
-2023-04-30****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

1 471 002

3 058 916

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

5 695 213

5 621 253

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****7 166 215****8 680 169****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-270 429

9 906

Förändring av kortfristiga skulder

-643 700

2 354 804

Kassaflöde från den löpande verksamheten**6 252 086****11 044 879****Investeringsverksamheten**

Investeringar i fastigheten

-8 421 702

-19 222 487

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-8 421 702****-19 222 487****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

6 500 000

7 840 000

Amortering av lån

-1 595 596

-1 438 304

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**4 904 404****6 401 696****Årets kassaflöde****2 734 788****-1 775 912****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

4 897 090

6 673 001

Likvida medel vid årets slut**7 631 878****4 897 089**

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 2023/2024.

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 2,19 %.

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

	2023-05-01	2022-05-01
	-2024-04-30	-2023-04-30
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	30 441 888	29 222 278
Hysesintäkter	1 006 078	987 376
Årsavgift el IMD (Individuell Mätning Debitering)	1 117 594	1 097 604
Årsavgift vatten IMD (Individuell Mätning Debitering)	1 213 098	1 185 892
	33 778 658	32 493 150

I årsavgiften ingår kallvatten, värme bredband/kabel-TV och bostadsrättstillägg. El IMD och varmvatten IMD debiteras separat enligt förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-05-01	2022-05-01
	-2024-04-30	-2023-04-30
Ersättning från försäkringsbolag	497 252	231 985
El garage och p-platser, moms	24 355	4 476
Överlåtelseavgifter/pantförskrivningsavgifter	58 562	106 147
Övriga intäkter	51 673	56 821
	631 842	399 429

Not 4 Reparationer

	2023-05-01	2022-05-01
	-2024-04-30	-2023-04-30
Löpande underhåll av bostäder	33 404	17 787
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	84 121	86 970
Löpande underhåll tvättutrustning	163 253	107 285
Löpande underhåll av VA/sanitet	92 429	150 373
Löpande underhåll värme	8 199	16 256
Löpande underhåll ventilation	53 941	39 579
Löpande underhåll el	168 756	222 806
Löpande underhåll tele/porttelefon	45 889	47 406
Löpande underhåll hissar	317 134	149 671
Löpande underhåll markytor	286 782	78 538
Löpande underhåll garage och p-platser	0	1 444
Löpande underhåll av installationer	177 198	52 767
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	174 594	136 953
Försäkringsskador	496 025	777 106
Reparationer övrigt	0	17 765
Klottersanering	2 230	0
Öresjustering	-1	-1
	2 103 954	1 902 705

Not 5 Planerat underhåll

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Planerat uh av gemensamma utrymmen	630 351	253 938
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	471 524	0
Planerat uh va/sanitet	0	200 326
Periodiskt underhåll el	188 906	378 031
Periodiskt underhåll hissar	481 875	106 250
Periodiskt underhåll installationer	88 650	0
Periodiskt underhåll byggnad, utvändigt	200 062	0
Öresjustering	1	0
	2 061 369	938 545

Not 6 Driftskostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	5 864 880	5 492 060
El	3 003 041	3 339 085
Uppvärmning	5 416 283	4 734 346
Vatten*	2 262 197	1 661 353
Sophämtning	718 128	637 032
Fastighetsförsäkring	616 202	575 291
Brandskydd	96 449	13 175
Kabel-TV/bredband	812 931	797 173
Bevakningskostnader	28 243	13 772
Övriga kostnader	870	6 191
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	9 182	43 275
Leasing av anläggningstillgångar	0	30 938
Öresjustering	1	-1
	18 828 407	17 343 690

* I årets utfall har momsbeloppet för varmvatten reducerat kostnaden för värme då det är varmvattnet som debiteras medlemmarna efter förbrukning. Föregående år bokfördes den reducerade kostnaden (momsavdraget) på konto för vatten.

Not 7 Övriga kostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Förvaltningsarvoden	502 802	476 027
Revisionsarvoden	36 500	44 250
Avgifter för juridiska åtgärder	46 206	110 314
Konsultarvoden	0	64 967
Medlemsavgift HSB Malmö	247 755	247 955
Övriga kostnader	272 135	241 101
Öresjustering	1	0
	1 105 399	1 184 614

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	342 900	336 345
Revisionsarvode	76 200	74 760
Övriga arvode	114 490	167 100
	533 590	578 205
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	134 251	130 541
Övriga kostnader	11 125	13 336
	145 376	143 877
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader	678 966	722 082

Not 9 Byggnader och Mark

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	213 717 141	212 845 208
Årets investering (radiatorer, kulvert och brandvarnare)	27 236 642	871 933
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 953 783	213 717 141
Ingående avskrivningar byggnader	-93 601 465	-88 051 987
Årets avskrivningar	-5 623 438	-5 549 478
Utgående ackumulerade avskrivningar	-99 224 903	-93 601 465
Bokfört värde mark	1 365 378	1 365 378
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 365 378	1 365 378
Bokfört värde Byggnader och Mark	143 094 258	121 481 054
Taxeringsvärden byggnader	378 386 000	378 386 000
Taxeringsvärden mark	130 000 000	130 000 000
	508 386 000	508 386 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	590 785	590 785
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	590 785	590 785
Ingående avskrivningar	-387 386	-315 611
Årets avskrivningar	-71 775	-71 775
Utgående ackumulerade avskrivningar	-459 161	-387 386
Utgående redovisat värde	131 624	203 399

Not 11 Pågående byggnation

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	18 814 940	464 946
Årets investering	8 421 702	18 349 994
Omklassificeringar	-27 236 642	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	18 814 940
Utgående redovisat värde	0	18 814 940

Not 12 Andelar

	2024-04-30	2023-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 760	1 760
Andel ABDS	2 349 839	2 349 839
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 352 099	2 352 099
Utgående redovisat värde	2 352 099	2 352 099

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna ränteintäkter	15 858	9 561
Upplupen intäkt el	413 000	393 000
Upplupen intäkt varmvatten	414 000	402 000
Förutbetalad medlemsavgift HSB Malmö	247 555	247 755
Förutbetalad försäkring	429 632	401 386
Övriga förutbetalda kostnader	0	4 813
Åter åconto ABDS	393 278	253 535
Förutbetalad fördelningsmätning (IMD)	97 889	120 358
Förutbetalt bredband	30 593	63 167
Förutbetalad kostnad anticimex	35 121	0
Förutbetalda brandskyddskostnader	36 900	0
SEB	65 000	0
	2 178 826	1 895 575

Not 14 Kortfristiga placeringar

Avser Fastränteplaceringar HSB ek för.

Total bunden placering 2 milj kr till en ränta på 3,60%. Placeringarna löper ut 2025-02-19.

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående värde	13 325 470	10 856 015
Årets avsättning	3 528 000	3 408 000
I anspråkstagande under året	-2 061 369	-938 545
	14 792 101	13 325 470

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-04-30	2023-04-30
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 2024-04-30	Lånebelopp 2023-04-30
SEB Bolån	4,49	2024-11-28	3 153 447	3 222 375
SEB Bolån	0,72	2025-05-28	4 534 625	4 631 125
Stadshypotek	0,69	2026-07-30	4 537 890	4 633 930
SEB Bolån	0,77	2025-06-28	4 625 000	4 725 000
SEB Bolån	0,85	2024-02-28	0	5 720 000
SEB Bolån	0,72	2025-03-28	5 955 300	6 082 700
SEB Bolån	0,72	2025-03-28	6 110 000	6 240 000
SEB Bolån	4,38	2024-07-28	9 000 000	9 000 000
SEB Bolån	0,72	2025-03-28	9 422 700	9 624 300
Stadshypotek	0,62	2024-12-30	16 597 853	16 952 889
SBAB	4,07	2027-09-10	6 309 346	6 439 438
SBAB	2,60	2025-04-16	7 680 000	7 840 000
SEB Bolån	3,75	2026-03-28	12 090 000	0
			90 016 161	85 111 757

Not 18 Långfristiga skulder

64 906 932 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.

Den faktiska amorteringen under verksamhetsåret uppgår till 1 595 596 kr.

Beräknad skuld om 5 år 82 038 181 kr.

	2024-04-30	2023-04-30
Förfaller inom fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	64 906 932	19 339 043
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	25 109 229	65 772 714
	90 016 161	85 111 757

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna räntekostnader	172 304	122 296
Förutbetalda hyror och avgifter	2 967 456	2 704 811
Upplupen kostnad arvode	258 430	304 720
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	81 199	95 743
Upplupen elkostnad	308 048	270 555
Upplupen värmekostnad	343 158	347 148
Upplupen vattenkostnad	208 226	207 774
Upplupen kostnad sophämtning	24 216	0
Upplupen kostnad radiatorbyte	199 001	1 605 701
Upplupen kostnad hissar	515 452	0
Upplupen kostnad tvättmaskiner	56 383	0

Upplupen kostnad revision (Ernst& Young)	36 000	35 000
Övriga upplupna kostnader	95 705	27 756
	5 265 578	5 721 504

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen enligt dag som framgår av den elektroniska underskriften

Malmö

Shaip Ademi

Eva Mezey

Tanya Tsunoda

Magnus Jonsson

Ekrem Colakoff

Emil Kojic

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Bo Nilsson
Av föreningen vald revisor

Ninni Emini
Av föreningen vald revisor

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor
E & Y 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 2023-05-01 - 2024-04-30.

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 2024 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 revisionssed 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. Risker 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 2023-05-01 – 2024-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ninni Emini

Förtroendevald revisor

Bo Nilsson

Förtroendevald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Söderkulla i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SHAIP ADEMI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 11:09:56



EVA MEZEY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 11:25:16



MAGNUS JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-27 kl. 14:32:16



EKREM COLAKOFF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-27 kl. 20:21:53



TANYA TSUNODA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-27 kl. 20:26:49



EMIL KOJIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 11:32:27



BO NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 14:56:45



NINNI EMINI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-30 kl. 11:39:02



ERIK MAURITZSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-30 kl. 18:34:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Söderkulla i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 15:01:47



NINNI EMINI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-30 kl. 11:41:59



ERIK MAURITZSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-30 kl. 18:34:08



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTAREN BERÄTTAR

Den 1 september 2023 blev undertecknad anställd som ny förvaltare, efter att ABDS i mer än ett år hade haft en inhyrd förvaltare på halvtid. Därmed behövde den nye förvaltaren, utöver att sätta sig in i verksamheten, ta sig an en rad påbörjade uppdrag.

Arbetsmiljöarbetet på kontoret blev färdigt med en ombyggnad av receptionen och en uppfräschning av lokalerna. Resultatet blev till stor belåtenhet såväl för personalen som för besökarna.

Den nya logotypen har tagits i bruk och arbetskläder byts ut efterhand.

Styrelsen har beslutat köpa in fastighetssystemet Pigello. Systemet ska installeras under sommaren -24, och kommer att vara till stor hjälp för såväl förvaltning som boende.

ABDS har fått en ny hemsida, som nu är i drift. Hemsidan har utformats med tanke på att medlemmarna lättare ska hitta rätt information.

Fritidsverksamheten har med hjälp av två funktionärer (boende) på höstkanten anordnat en lyckad resa till Tyskland.

Innan årsslutet valde sittande ordförande att avgå. Jag vill passa på att välkomna Rikard Andersson på posten som ny ordförande för ABDS styrelse.

Vi har en väl fungerande förvaltning med mycket engagerade medarbetare, där yrkes stolthet och lojalitet står högst på listan. Under verksamhetsåret har vi anställt två nya medarbetare, en ny reparatör samt en vaktmästare som tidigare varit inhyrd. Båda visade sig vara lyckokast.

Jag vill passa på att ge mina medarbetare ett stort tack för all hjälp och stöd jag fått i min nya tjänst. Jag ser verkligen fram emot nästa verksamhetsår.

Med dessa ord knyter jag ihop säcken för verksamhetsåret 23/24, efter 7 månader som förvaltare för denna fina organisation, med trevliga medlemmar och ett gott samarbete med fyra fantastiska styrelser.

Patrik Lemland

Förvaltare ABDS

VERKSAMHETSPLAN

ATT BO I BOSTADSRÄTT

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

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

Det unika med bostadsrätten är att man gemensamt äger, bestämmer och tar ansvar för hela boendemiljön. Därför har du också ett ansvar för fastighetens utrymmen – både ute och inne – som ni medlemmar gemensamt förfogar över. Det ligger med andra ord i allas intresse att hålla nere kostnader för drift och underhåll.

FRAMTIDSPLANERING OCH AVGIFTSFÖRÄNDRINGAR

Styrelsen för Brf Söderkulla har valt att ge utökad information om föreningens framtida planerade underhåll/investeringar och om föreningens ekonomi. I samband med budget och prognosarbetet under våren 2024 har olika alternativ simulerats i en femårskalkyl.

I tabell nedan redogörs för underhållsåtgärder/investeringar som finns inplanerat enligt föreningens underhållsplan för de kommande 10 åren, underhållsplanen revideras årligen. Nuvarande underhållsplan är reviderad i samråd mellan styrelse och tekniker vid HSB Malmö under februari månad 2024.

Planerat underhåll enligt underhållsplan

Åtgärd	Planerat 2024/2025	Planerat 2025/2026	Planerat 2026/2027	Planerat 2027/2028	Planerat 2028/2029
Mark	X	X			
Fasader					
Fönster/Dörrar/Entrépartier				X	
Tak				X	
Invändigt	X		X		
VVS		X			
El	X		X		
Styr- och övervakning					X
Hissar					
Utrustning (tvätt)	X	X	X	X	X

Finansiering

År	Större underhåll och investeringar under året (här redovisas åtgärder som uppgår till >500 tkr)	Beräknad kostnad i tkr	Finansieras med egna medel i tkr	Finansieras med nya lån i tkr
2024/2025	Belysning, cykelställ, postboxar, tvättutrustning	6 379	samtliga åtgärder	
2025/2026	Varmvattenmätare, avbärarräcke parkeringsplatser, tvättutrustning	2 567	samtliga åtgärder	
2026/2027	Målning trapphus, elmätare, tvättutrustning	5 180	samtliga åtgärder	
2027/2028	Tak(takdetaljer), entrépartier, tvättutrustning	11 413	samtliga åtgärder	
2028/2029	Tvättutrustning, styr- och reglerenheter (luft)	1 029	samtliga åtgärder	

Lån/Bunden placering

Ingen nyupplåning är beräknad under kommande 5 års period, samtliga åtgärder beräknas finansieras med egna medel.

Den överlikviditet som beräknas uppstå under perioden kan antingen användas för att lösa lån/punktamortera lån eller placeras på en bunden placering med bättre ränta än på ett transaktionskonto.

Föreningen har per den 30 april (2024) 2 miljoner kr placerat på bunden placering som ger bättre ränta än transaktionskontot. Dessa medel som finns på bunden placering beräknas kunna fortsätta att vara placerade kommande 5 års perioden som en reserv om något oförutsett skulle inträffa.

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Femårsprognosen visar på avgiftsförändring (se nedan) för att hantera kommande utgifter bl a för periodiskt underhåll. Nuvarande driftskostnader är uppräknade med 2-3% årligen i femårspronosen.

Planerade avgiftsförändringar under de kommande fem åren

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

	2024/2025	2025/2026	2026/2027	2027/2028	2028/2029
Avgiftsförändring	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Genomsnittlig avgift kr per m2*	666	693	721	750	780

* I årsavgiften ovan är INTE el IMD och varmvatten IMD inräknat vilket det är i det femåriga sammandraget i årsredovisningen. (IMD innebär Individuell Mätning Debitering)

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 ekonomiska 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 behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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 föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.